

SECTIE 5

in samenwerking met

 **Reyersen van Buuren**
Vastgoedbeleggingen

P R O S P E C T U S

S5 Forum Fonds – Vijfde Emissie

15 MEI 2023

Het Prospectus is geldig tot het sluiten van de inschrijving en uiterlijk tot 15 mei 2024, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. De uiterste datum waarop de geldigheid van het Prospectus verstrijkt is 15 mei 2024.

S5 Forum Fonds

Inhoudsopgave

Sectie 1	Samenvatting	4
Sectie 2	Risicofactoren	9
Sectie 3	Inleiding	17
Sectie 4	Groeidoelstelling, Beleggingsbeleid en exit-mogelijkheden voor de Participant	19
Sectie 5	Supermarktvastgoed	21
Sectie 6	Onroerendgoedportefeuille	25
Sectie 7	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	44
Sectie 8	Fiscale aspecten	60
Sectie 9	Structuur Fonds en rechten van Participanten	64
Sectie 10	Initiatiefnemer en Beheerder	69
Sectie 11	Deelname	71
Sectie 12	Definities	73
Sectie 13	Mededeling Beheerder	76
Sectie 14	Juridische aspecten	76
Sectie 15	Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer, werkkapitaal en verwatering	81
Sectie 16	In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	83

Bijlagen

Bijlage 1	Nadere informatie omtrent taxateurs en taxatierapporten van de Objecten	85
Bijlage 2	Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	86
Bijlage 3	Betrokken partijen	88
Bijlage 4	Beleggingscommissie	89

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

Sectie 1 | Samenvatting

1. Kerngegevens van het Fonds en waarschuwingen

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het beleggingsfonds S5 Forum Fonds (het Fonds) (ISIN: NL0013995137). Het Fonds is de uitgevende instelling (LEI: 222100TXHU6HCKK4FA58) met adres: Brinklaan 134, 1404 GV Bussum, telefoon: 088 – 204 1500, e-mail: info@sectie5.nl, website: www.sectie5.nl.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 15 mei 2023 heeft goedgekeurd is de AFM. De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 – 797 2000, website: www.afm.nl.

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van S5 Forum Fonds moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. In voorkomend geval bestaat de kans dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de 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 (LEI: 222100TXHU6HCKK4FA58) geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is op 2 december 2009 opgericht als een commanditaire vennootschap onder de naam Annastede Vastgoed CV. Op 7 maart 2019 is Annastede Vastgoed CV omgevormd tot het Fonds (met de naam S5 Forum Fonds) en sindsdien is het geen commanditaire vennootschap meer.

Het Fonds is geen rechtspersoon. Daarom kan het Fonds geen eigendommen houden of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt het vastgoed waarin het Fonds belegt (de Objecten) in eigendom gehouden en worden alle verplichtingen aangegaan door een van de Beheerder onafhankelijke entiteit: de Houdster (Stichting S5 Forum Fonds). De Houdster verkrijgt en houdt het eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds), is de juridisch rechthebbende tot de rechten van het Fonds en alle verplichtingen van het Fonds zijn en 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. Uit de taxatierapporten van de Objecten volgt dat de taxatiewaarde van de Objecten per 31 december 2022 circa € 118,75 miljoen bedraagt. 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 inleggeden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd. Met dit Prospectus wordt de Vijfde Emissie van het Fonds beschreven. Het belangrijkste doel van de Vijfde Emissie is het verwerven van nieuwe Objecten.

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 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. De accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Bijgebracht Beleggerskapitaal en intrinsieke waarde per 31 december 2022

klasse effecten	totale Intrinsieke waarde	aantal Participaties	Intrinsieke waarde per Participatie	historische prestaties Fonds
Participaties	€ 56.134.312	5.332	€ 10.528	€ 1.529.888
	totaal-generaal	totaal-generaal		

Winst- en verliesrekening

	1-1-2022 tot en met 31-12-2022	1-1-2021 tot en met 31-12-2021	1-1-2020 tot en met 31-12-2020
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten	€ 5.268.891	€ 4.802.776	€ 2.161.025
nettowinst (-verlies)	€ 1.529.888	€ 2.534.358	€ 525.428
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)	€ 26.428	€ 111.731	€ 58.505
beheervergoeding (opgelopen/betaald)	€ 374.416	€ 240.997	€ 154.936
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners	€ 252.766	€ 133.066	€ 69.117
winst per Participatie	€ 287	€ 699	€ 211

Balans

	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
totale netto-activa	€ 56.134.312	€ 37.828.509	€ 24.127.226
hefboomratio	44,57%	43,56%	40,61%

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

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

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

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

Risico van dalende verhuurprijzen

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

impact daling huurniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,4%	-4,0%	1,2%	-3,8%
pessimistisch (-20%)	2,7%	-2,7%	2,5%	-2,5%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,1%	-1,3%	3,8%	-1,2%

Risico van stijgende rente op hypothecaire financieringen

Van de totale taxatiewaarde van de Objecten (van circa € 118,75 miljoen per 31 december 2022) is circa 56% voor rekening en risico van het Fonds met een hypothecaire financiering gefinancierd. Een stijgende marktrente kan tot hogere kosten voor het Fonds leiden, wat het risico van lagere uitkeringen voor de Participanten met zich meebrengt. Een stijgende marktrente kan ook leiden tot een waardedaling van de Objecten, omdat een (potentiële) koper die de Objecten wil financieren met een lening meer financieringskosten zal hebben (hogere rente). Die koper heeft dan minder financiële ruimte om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger zal een lagere koopprijs willen betalen omdat zijn rendement lager wordt. Hogere kosten of een daling in de waarde van de Objecten kan tot gevolg hebben dat de belegging geheel of ten dele verloren gaat en/of er mogelijk geen uitkeringen kunnen plaatsvinden.

Risico van stijgende online supermarktbestedingen

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

Risico van hogere onderhoudskosten

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

Risico op wijzigingen in belastingen

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

Participaties. Het Fonds heeft een looptijd voor onbepaalde duur en in theorie eeuwigdurend. Het is niet goed mogelijk om voor een oneindige periode te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de Belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans op wijzigingen met een negatieve impact niet is uit te sluiten. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan nadeliger worden, wat nadelig kan zijn voor het rendement voor de Participanten. Aandachtspunten in dit verband betreffen de voorgenomen wijzigingen van de methodiek van de Box 3 heffing (inkomstenbelasting) alsook de BTW op diensten aan het Fonds. Er is onduidelijkheid welke diensten van welke soorten van vastgoedfondsen wel of niet met BTW belast zijn. Een dienstverlener die het Fonds een met BTW-belaste dienst verricht, kan de in rekening gebrachte BTW aftrekken van de BTW die de dienstverlener zelf aan de Belastingdienst is verschuldigd. Als bepaalde diensten voor het Fonds zouden zijn vrijgesteld van BTW, kan de verlener van die diensten de door hem zelf betaalde BTW niet aftrekken en lijdt BTW-schade. Voor die situatie heeft het Fonds een regeling getroffen met Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer) en de Beheerder voor bepaalde diensten die zij verlenen. Die regeling houdt in dat zij door het Fonds worden gecompenseerd voor de BTW die zij niet in vooraf trek kunnen brengen. Deze Compensatie voor niet-aftrekbare BTW gaat ten koste van het rendement voor de Participanten.

Risico van een tekort aan liquiditeiten

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

Risico dat Objecten niet kunnen worden gefinancierd

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

Risico op schending van financieringsconvenanten

De hypothecair financier van de Objecten stelt als eis dat (a) er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van het daarmee gefinancierde Objecten wordt aangehouden (loan to value-clausule of LTV) en (b) er een minimale verhouding tussen de jaarlijkse huurinkomsten minus een bepaald percentage daarvan als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten, gedeeld door de resterende hoofdsom van de financiering wordt aangehouden (debt yield ratio of DY). Door waardedaling van de Objecten kunnen de afspraken omtrent de LTV en door daling in de huurinkomsten kunnen de afspraken omtrent de DY worden geschonden.

Schending kan leiden tot een verlaging of het stopzetten van de uitkeringen aan de Participanten wat tot een lager Direct rendement leidt. Schending kan ook leiden tot opeising ineens van de financiering of een deel daarvan. Bij opeising ineens ontstaat het risico dat een of meer Objecten gedwongen verkocht moeten worden waarbij de hypothecair financier beslist welk Object wordt verkocht. Gedwongen verkoop leidt doorgaans tot een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst dan bij een vrijwillige verkoop en kan ertoe leiden dat een van de betere renderende Objecten gedwongen wordt verkocht, wat een lager rendement tot gevolg kan hebben.

3. Essentiële informatie over de effecten

Wat zijn de hoofdkenmerken van de effecten?

De effecten die het Fonds aanbiedt zijn de Participaties. De Participaties (ISIN: NL0013995137) luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. Voorafgaand aan de goedkeuringsdatum van het Prospectus zijn 5.332 Participaties uitgegeven en op de datum van goedkeuring van het Prospectus zijn 36 Participaties ingekocht zodat er 5.296 Participaties uitstaan. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Fonds, die onbepaald is. In geval van faillissement van het Fonds krijgen de Participanten als laatste een uitkering, indien al een uitkering gedaan kan worden.

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

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

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

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

Waar zullen de effecten worden verhandeld?

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

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

Beperkte verhandelbaarheid Participaties

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.

Onbepaalde looptijd Fonds

De looptijd van het Fonds is onbepaald. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen (ten minste) het 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 aanmelden voor deelname in S5 Forum Fonds. Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl).

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

De Uitgifteprijs wordt voor iedere Emissie Datum bepaald door de meest actuele Intrinsieke waarde per Participatie te vermeerderen met het per die datum nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór de betreffende Emissie Datum aangekochte Objecten. De eerste Emissie vindt plaats op 1 juni 2023 en de verwachte Uitgifteprijs op die Emissie Datum bedraagt € 11.428.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 15 mei 2024 of, indien eerder, zodra alle aangeboden Participaties zijn uitgegeven. Het totaal aantal Participaties dat wordt aangeboden met de Vijfde Emissie bedraagt 5.500. Na de eerste Emissie Datum van 1 juni 2023 vindt vervolgens op de eerste werkdag van iedere kalendermaand een Emissie plaats. Een Emissie heeft tot doel (a) de aankoop van nieuwe Objecten te financieren, (b) Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten te voldoen die in verband met een voorafgaand aan die Emissie aangekocht Object nog verschuldigd zijn (als die aankoop met behulp van interim beleggers is gefinancierd), (c) een kortlopende lening af te lossen die in verband met een voorafgaand aan die Emissie aangekocht Object is aangegaan en/of (d) om Participaties in te kopen (van bijvoorbeeld interim beleggers). De Beheerder besluit een Emissie niet te laten doorgaan als op de Emissie Datum (i) het Fonds geen nieuwe, aanvullende Objecten voor het Fonds aankoopt, (ii) geen Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten als hiervoor bedoeld zijn te voldoen, (iii) geen kortlopende lening als hiervoor bedoeld is af te lossen, (iv) geen Participaties worden ingekocht, (v) niet voor een zodanig aantal Participaties is ingeschreven dat daarmee aan de Financieringsbehoefte voor de betreffende Emissie wordt voldaan tenzij het doel van die Emissie is als hiervoor bedoeld onder (b), (c) en/of (d) (in welk geval met de opbrengst van de Emissie een deel van de Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten wordt voldaan, een deel van de kortlopende lening wordt afgelost of een lager aantal Participaties wordt ingekocht dan beoogd) of (vi) de situatie als beschreven onder 2) hierna zich drie weken of korter voor een Emissie Datum voordoet.

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u per e-mail een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties, de Emissie Datum

van de toegewezen Participaties, de Uitgifteprijs en de datum waarop u uiterlijk de Uitgifteprijs voor de toegewezen Participaties op de aangegeven bankrekening van de Houdster bijgeschreven dient te hebben. De uiterste datum voor betaling van de Uitgifteprijs is een week voor de betreffende Emissie Datum. De Beheerder behoudt zicht het recht voor inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk te weigeren.

Beleggers die zich inschrijven voor deelname aan de Vijfde Emissie worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving te herroepen indien:

- 1) de Uitgifteprijs tussen het moment van inschrijving voor deelname en de Emissie Datum waarop de hun toegewezen Participaties worden uitgegeven is gestegen. Beleggers die hebben ingeschreven worden daarover per e-mail geïnformeerd en zij kunnen hun inschrijving per e-mail aan de Beheerder herroepen tot en met de dag vóór de dag waarop hun Participaties worden uitgegeven;
- 2) in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus of een supplement op het Prospectus en de dag waarop hun Participaties worden uitgegeven, nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus of supplement op het Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering en, na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over de eerste tien jaar minder dan 4,5% per jaar bedraagt. Indien een situatie als hiervoor bedoeld zich voordoet voor de Emissie Datum, worden de ingeschreven Participanten daarover per e-mail geïnformeerd. Binnen twee weken nadien doch uiterlijk tot en met de dag vóór de dag waarop hun Participaties worden uitgegeven kunnen zij hun inschrijvingen herroepen door de Beheerder daar per e-mail over te berichten.

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

Voor Participanten die deelnamen aan een of meer van de eerdere uitgiften van Participaties en niet deelnemen aan de Vijfde Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Fonds, heeft de Vijfde Emissie een verwatering tot gevolg. Eén Participatie voorafgaand aan de datum van goedkeuring van het Prospectus vertegenwoordigt een belang van 0,0188% in het Fonds. Dit belang zou op de Emissie Datum van 1 juni 2023 bij de verwachte Emissie van 806 Participaties, waarvan er 691 worden aangewend voor de inkoop van Participaties die worden gehouden door interim beleggers en er derhalve vanaf de Emissie Datum van 1 juni 2023 115 additionele Participaties zullen zijn uitgegeven, verwateren tot een belang van 0,0184%. Bij vervolgitgiften van telkens 1.000 Participaties waaraan niet wordt deelgenomen zal het belang van één Participatie verwateren tot 0,155% na de eerste vervolgitgifte, 0,134% na de tweede vervolgitgifte, 0,118% na de derde, 0,0106% na de vierde en 0,0096% na de vijfde vervolgitgifte. Bij de Emissie van alle aangeboden 5.500 Participaties indien niet wordt deelgenomen aan de Vijfde Emissie is één Participatie verwaterd tot een belang van 0,0092%. Ingeval van verwatering ziet de verwatering op zowel het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook op de gerechtigheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds, die beide in relatieve zin en in gelijke mate afnemen overeenkomstig de hiervoor gegeven voorbeelden.

Bij iedere Emissie worden kosten voor de uitgifte van Participaties gemaakt. Bij de Emissie van alle 5.500 aangeboden Participaties (inclusief de Emissie van 806 Participaties op de Emissie Datum van 1 juni 2023) tegen de Uitgifteprijs die voor de Emissie Datum van 1 juni 2023 wordt verwacht (€ 11.428), bedragen de kosten daarvan circa € 6.300.000 en de netto-opbrengst circa € 56.700.000.

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 (a) de aankoop van nieuwe Objecten te financieren, (b) Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten te voldoen die in verband met een voorafgaand aan de betreffende Emissie Datum aangekocht Object nog verschuldigd zijn (als die aankoop met behulp van interim beleggers is gefinancierd), (c) een kortlopende lening af te lossen die in verband met een voorafgaand aan de betreffende Emissie Datum aangekocht Object is aangegaan of (d) om Participaties in te kopen (van bijvoorbeeld interim beleggers).

Het aanbod van Participaties in de Vijfde Emissie is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

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

Er bestaan geen (potentiële) belangenconflicten jegens het Fonds en de Beheerder van de bestuurders van de Beheerder en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Sectie 2 | Risicofactoren

2 Algemeen

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

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

De risico's zijn ingedeeld in de volgende zes categorieën die verband houden met de aard van de risico's:

Risico's specifiek voor het Fonds:

- 1 Marktrisico's
- 2 Tegenpartijrisico's
- 3 Operationele risico's
- 4 Liquiditeitsrisico's
- 5 Kredietrisico's

Risico's specifiek voor de aangeboden effecten

- 6 Risico's met betrekking tot de Participaties.

Voor ieder risico is ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet (schaal 1-10, kans van 50% is score 5 etc.) en wat de geschatte impact of schade is als percentage van de vastgoedbeleggingen (schaal 1-10, 1% van het belegd bedrag is score 5, 20% van het belegd bedrag is score 10, et cetera). De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie laag (0-20), gemiddeld (20-80) of hoog risico (80-100). Hieronder zijn binnen de zes categorieën de meest materiële risico's telkens als eerste weergegeven.

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. Indien het aanbod van winkels stijgt en/of de vraag ernaar daalt, leidt dat tot een lagere waarde van winkels. Hoewel het Fonds geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht en het rendement uit de verkoop van Objecten geen onderdeel vormt van de rendementsprognose, vormt een waardedaling van Objecten niettemin een risico voor het rendement.

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

De zogenoemde kapitalisatiefactor geeft de verhouding weer tussen de koop- of verkoopprijs van de Objecten en de jaarlijkse huuropbrengsten van de

Objecten (koop- of verkoopprijs gedeeld door de jaarlijkse huuropbrengsten). Hoe hoger de kapitalisatiefactor is, des te hoger de koopsom van het Object is. Per 31 december 2022 bedraagt de kapitalisatiefactor van de reeds aangekochte Objecten 15,2. Als de huuropbrengsten van de in het Prospectus beschreven Objecten zich conform de prognose ontwikkelen en de Objecten na 10 jaar verkocht worden tegen zodanig slechtere condities dan bij de aankoop dat de kapitalisatiefactor bij die verkoop lager is dan 14,0, wordt een verlies geleden waardoor niet het volledige Bijgebrachte Beleggerskapitaal aan de Participanten kan worden terugbetaald.

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 eenzelfde 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.

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

Impact daling huurniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,4%	-4,0%	1,2%	-3,8%
pessimistisch (-20%)	2,7%	-2,7%	2,5%	-2,5%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,1%	-1,3%	3,8%	-1,2%

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

Van de totale taxatiewaarde van de Objecten (van circa € 118,75 miljoen per 31 december 2022) is circa 56% met hypothecaire financieringen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Bij aankoop van een nieuw Object sluit het Fonds een hypothecaire financiering af met een gefixeerde of variabele rente voor een periode van vijf tot tien jaar. Bij een hypothecaire financiering met een vaste rente moet na de rentevaste periode een nieuwe rente - of een nieuwe hypothecaire financiering - worden overeengekomen. Het nieuwe rentetarief is afhankelijk van de op het moment van overeenkomen geldende marktcondities. Die nieuwe vaste rente kan hoger uitvallen dan waar de prognose van het Fonds van uitgaat, zoals beschreven in sectie 7.2.2. Bij een hypothecaire financiering met een variabele rente is de hoogte van de rente voortdurend afhankelijk van de marktcondities.

De rentetarieven bestaan uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. De hypothecaire financier behoudt zich het recht voor

scenario analyse break-even

Beleggerskapitaal*	€ 59.268.511	kapitalisatiefactor Objecten eerdere Emissies op 31 december 2022	14,5
hypothecaire financiering na jaar 10	€ 57.785.688	kapitalisatiefactor Objecten Harlingen & Wolvega	21,2
totaal	€ 117.054.199	gewogen kapitalisatiefactor	15,2
huurniveau jaar 10	€ 8.389.603	break-even kapitalisatiefactor	14,0

* Voor de periode voorafgaand aan de Vijfde Emissie betreft het Bijgebrachte Beleggerskapitaal, voor de Vijfde Emissie Bijeen te brengen Beleggerskapitaal.

om ook de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven.

Bij een hogere hypothecaire rente bij afloop van de rentevaste periode, bij een hogere rente van een hypothecaire financiering met variabele rente alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden – zoals beschreven in sectie 7.2.2 – zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen worden gefinancierd. Het Exploitatieresultaat zal bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Verder kan een stijging van de rente het risico van dalende 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.

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

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

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

financieringsrente

	financieringsrente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,48%	5,4%
financieringsrente hoger dan prognose	3,78%	5,1%

kan leiden tot een lagere supermarkt- of winkelomzet. Het marktaandeel van online supermarktbestedingen is in 2021 gegroeid van 4,4% tot ruim 6%. 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. Omdat de huurinkomsten van het Fonds voor circa 80% worden ontvangen van supermarkten, zal dit 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 verschillende plaatsen in Nederland. Ontwikkeling in de regio van een of meer van die plaatsen kunnen een grote nadelige impact hebben op het rendement (laag risico)

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

huidige hypothecaire financieringen

Object	hoofdsom per 31 december 2022	waarde per 31 december 2022	LTV per 31 december 2022	LTV-convenant	DY-convenant*	rente	jaarlijkse aflossing	einde looptijd
Leeuwarden	€ 3.048.491	€ 5.540.000	55%	65%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
Valkenswaard	€ 3.246.588	€ 5.900.000	55%	65%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
IJsselstein	€ 3.928.921	€ 7.140.000	55%	65%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
Vaals	€ 4.195.665	€ 8.050.000	52%	65%	7,5%	2,39%	2,0%	1-okt.-26
Mierlo	€ 4.273.846	€ 8.200.000	52%	65%	7,5%	2,39%	2,0%	1-okt.-26
Hoogeveen	€ 3.945.489	€ 7.570.000	52%	65%	7,5%	2,39%	2,0%	1-okt.-26
Ede	€ 3.456.000	€ 6.880.000	50%	65%	7,5%	2,59%	2,0%	1-apr.-27
Velp	€ 6.891.300	€ 12.450.000	55%	65%	7,5%	2,37%	2,0%	1-jan.-28
Zutphen	€ 4.345.000	€ 7.160.000	61%	65%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
Etten-Leur	€ 6.196.563	€ 10.850.000	57%	65%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
Hardenberg	€ 2.439.125	€ 4.070.000	60%	65%	7,5%	2,21%	1,0%	1-okt.-26
Geldermalsen	€ 3.064.600	€ 5.160.000	59%	65%	7,5%	2,93%	1,0%	1-mei-27
Leiden	€ 8.867.700	€ 14.450.000	61%	65%	7,5%	3,25%	1,0%	1-jul.-27
Harlingen	€ 4.497.364	€ 8.000.000	56%	65%	7,5%	3,36%	0,5%	1-jul.-27
Wolvega	€ 4.115.089	€ 7.320.000	56%	65%	7,5%	3,36%	0,5%	1-jul.-27
totaal	€ 66.511.741	€ 118.740.000	56%					

* de debt yield (DY) convenanten worden op fonds niveau getoetst. Op 31 december 2022 is de debt yield van het Fonds 9,1%.

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

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

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

Onderstaand zijn drie scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is van 10% tot 30% lagere huurinkomsten, ten opzichte van de prognose, door leegstand gedurende de eerste tien jaar na de datum van goedkeuring van het Prospectus.

impact leegstand

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,4%	-4,0%	1,2%	-3,8%
pessimistisch (-20%)	2,7%	-2,7%	2,5%	-2,5%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,1%	-1,3%	3,8%	-1,2%

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. Hogere inflatie kan leiden tot een hoger Gemiddeld direct rendement doordat de huurinkomsten contractueel geïndexeerd worden met de consumentenprijsindex (CPI), terwijl de financieringsrente en aflossingen van lopende financieringen niet meestijgen met de inflatie. Weliswaar zullen de Exploitatiekosten (met uitzondering van de rente op de hypothecaire financieringen gedurende de rentevaste periode) ook meestijgen met de inflatie, maar omdat de Exploitatiekosten in de prognose (exclusief de rente op de hypothecaire financieringen gedurende de rentevaste periode) gemiddeld circa 21% van de huurinkomsten bedragen, nemen de geprognosticeerde opbrengsten van het Fonds bij een hogere inflatie sneller toe dan de kosten waardoor er een hoger Gemiddeld direct rendement kan worden behaald. Een hogere inflatie levert evenwel het risico op dat de financiële gezondheid van huurders negatief wordt beïnvloed door een toename van de huurlasten. Een hoge inflatie zoals in 2022 en begin 2023 vergroten dit risico en kan ertoe leiden dat huurders de huur niet meer of niet volledig aan het Fonds kunnen betalen, wat ten koste zal gaan van het rendement. Hoe langer de hoge inflatie aanhoudt, hoe groter dit risico is.

Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd. Lage inflatie leidt ook tot een lagere stijging van de kosten voor het Fonds. Doordat de huurinkomsten in de prognose hoger zijn dan de kosten, heeft lage inflatie per saldo een negatief effect op de geprognosticeerde rendementen.

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

inflatie

	gemiddeld inflatiepercentage	gemiddelde Kostenmutatie	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
inflatie in prognose	2,5%	2,5%	5,4%
inflatie lager dan prognose	1,5%	1,5%	4,9%

2.2 Tegenpartijrisico's

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

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, of werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder of andere onvoorziene omstandigheden die huurders kan treffen zoals het uitbreken van een epidemie (zoals het Corona virus) of een stijging van de aan de inflatie gekoppelde huur vanwege (hoge) inflatie. 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.

Onderstaand zijn drie scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is van een daling van 10% tot 30% van de huurinkomsten, ten opzichte van de prognose, gedurende de eerste tien jaar na de datum van goedkeuring van het Prospectus, doordat de huren niet betaald worden. De bijdrage van de individuele supermarkten aan de bruto huurinkomsten van het Fonds varieert tussen de 3,0% en 7,0% per supermarkt.

impact oninbare huren

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,4%	-4,0%	1,2%	-3,8%
pessimistisch (-20%)	2,7%	-2,7%	2,5%	-2,5%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,1%	-1,3%	3,8%	-1,2%

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

Er bestaat het risico dat het Fonds of de Beheerder zaken doet met relaties die integriteitsproblemen hebben, waardoor het Fonds en/of de Beheerder reputatieschade oplopen of handelen in strijd met wet- en regelgeving zoals de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft). Onder relaties vallen zowel Participanten als leveranciers, financiers,

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

2.3 Operationele risico's

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

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

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

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

Impact onderhoudskosten - stijging kostenniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (+30%)	5,2%	-0,2%	4,9%	-0,1%
pessimistisch (+20%)	5,3%	-0,1%	4,9%	-0,1%
gematigd pessimistisch (+10%)	5,3%	-0,1%	5,0%	0,0%

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

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

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

De bodem waarop de Objecten staan is onderzocht. Er is geen ernstige vervuiling gebleken. Ook zijn de Objecten op de aanwezigheid van asbest onderzocht. Er is geen asbest aangetroffen in een mate die het gebruik in

de weg staat. Ondanks voornoemde onderzoeken valt niet uit te sluiten dat (nieuwe) onderzoeken tot een andere uitkomst leiden.

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

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

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

Aandachtspunten in dit verband betreffen de voorgenomen wijzigingen van de methodiek van de Box 3 heffing (inkomstenbelasting) alsook de BTW op diensten aan het Fonds. De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Voorgenomen wordt om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting. Deze voorgenomen wijziging kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

Uit een arrest van de Hoge Raad volgt dat het 'beheer' van een vastgoedfonds is vrijgesteld van BTW, als het vastgoedfonds is aan te merken als een 'gemeenschappelijke beleggingsfonds'. Het is echter onduidelijk welke vastgoedfondsen zijn aan te merken als een 'gemeenschappelijke beleggingsfonds' en welke activiteiten (zoals fonds-, asset- en/of property management) onder 'beheer' vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet is aan te merken als 'beheer' 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 zijn aan te merken als een 'gemeenschappelijk beleggingsfonds', administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over het Fonds (deels) zijn vrijgesteld van BTW. Dit kan leiden tot schade bij een dienstverlener aan het Fonds. Als namelijk een dienst aan het Fonds wordt verleend waarover BTW in rekening moet worden gebracht, kan de dienstverlener de in rekening gebrachte BTW aftrekken van het bedrag aan BTW dat die dienstverlener zelf aan de Belastingdienst moet betalen (dit wordt ook wel de 'vooraf trek' genoemd). Als een dienst aan het Fonds wordt verleend die niet belast is met BTW, kan geen vooraf trek worden toegepast en lijdt de dienstverlener schade; die schade is gelijk aan het bedrag aan BTW dat in vooraf trek zou kunnen worden gebracht als de verleende dienst wel met BTW belast zou zijn (dit wordt ook wel de 'BTW-schade' genoemd). Het Fonds heeft een regeling getroffen met de Initiatiefnemer en de Beheerder dat zij worden gecompenseerd voor BTW-schade als zou blijken dat de diensten die zij verlenen en waartegenover zij de hiernavolgende vergoeding ontvangen, niet met BTW belast zijn: (a) de Selectie- en transactie vergoeding, (b) assetmanagement vergoeding, (c) propertymanagement vergoeding, (d) vergoedingen voor werkzaamheden van de Beheerder die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren

(grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her) financieringstrajecten), (e) Verkoopkosten (waarin de Verkoopvergoeding is inbegrepen) en (f) de Performance Fee.

In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met Compensatie voor niet-aftrekbaar BTW die door de Initiatiefnemer of de Beheerder bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht. Indien bij de rendementsprognose rekening zou worden gehouden met een Compensatie voor niet-aftrekbaar BTW (bij benadering € 97.857 gemiddeld per jaar) dan zal het Gemiddeld direct rendement naar verwachting dalen naar 5,2% per jaar gedurende de eerste tien jaar na de datum van goedkeuring van het Prospectus.

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 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 verhuuren 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.

Duurzaamheidsrisico's kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten (laag risico)

De frequentie van overstromingen, stormen en extreme weersomstandigheden nemen toe door klimaatverandering. Hierdoor bestaat het risico dat Objecten overstromen, anderszins waterschade of stormschade oplopen. Het herstel hiervan zal kosten veroorzaken, die een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds.

Hoewel - met uitzondering van de Objecten Valkenswaard (energielabel B), de woningen in Object Wolvega (energielabel C), Object Hoogeveen (energielabel D), twee kleine winkelunits in Velp en Leiden (energielabel D) en de parkeergarage in Vaals die geen energielabel heeft omdat parkeergarages geen energielabel krijgen toegekend - alle Objecten waarin het Fonds op de datum van het Prospectus belegt een energielabel A of beter hebben, kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om aanpassingen aan de Objecten te

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

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

2.4 Liquiditeitsrisico's

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

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

De liquiditeitsreserve bedraagt per 31 maart 2023 € 3.198.036.¹

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

2.5 Kredietrisico's

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

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

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

¹ De omvang van de liquiditeitsreserve per 31 maart 2023 is niet gecontroleerd door de accountant.

huidige hypothecaire financieringen

Object	hoofdsom per 31 december 2022	waarde per 31 december 2022	LTV per 31 december 2022	LTV- convenant	DY- convenant*	rente	jaarlijkse aflossing	einde looptijd
Leeuwarden	€ 3.048.491	€ 5.540.000	55%	65%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
Valkenswaard	€ 3.246.588	€ 5.900.000	55%	65%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
IJsselstein	€ 3.928.921	€ 7.140.000	55%	65%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
Vaals	€ 4.195.665	€ 8.050.000	52%	65%	7,5%	2,39%	2,0%	1-okt.-26
Mierlo	€ 4.273.846	€ 8.200.000	52%	65%	7,5%	2,39%	2,0%	1-okt.-26
Hoogeveen	€ 3.945.489	€ 7.570.000	52%	65%	7,5%	2,39%	2,0%	1-okt.-26
Ede	€ 3.456.000	€ 6.880.000	50%	65%	7,5%	2,59%	2,0%	1-apr.-27
Velp	€ 6.891.300	€ 12.450.000	55%	65%	7,5%	2,37%	2,0%	1-jan.-28
Zutphen	€ 4.345.000	€ 7.160.000	61%	65%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
Etten-Leur	€ 6.196.563	€ 10.850.000	57%	65%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
Hardenberg	€ 2.439.125	€ 4.070.000	60%	65%	7,5%	2,21%	1,0%	1-okt.-26
Geldermalsen	€ 3.064.600	€ 5.160.000	59%	65%	7,5%	2,93%	1,0%	1-mei-27
Leiden	€ 8.867.700	€ 14.450.000	61%	65%	7,5%	3,25%	1,0%	1-jul.-27
Harlingen	€ 4.497.364	€ 8.000.000	56%	65%	7,5%	3,36%	0,5%	1-jul.-27
Wolvega	€ 4.115.089	€ 7.320.000	56%	65%	7,5%	3,36%	0,5%	1-jul.-27
totaal	€ 66.511.741	€ 118.740.000	56%					

* de debt yield (DY) convenanten worden op fondsniveau getoetst. Op 31 december 2022 is de debt yield van het Fonds 9,1%.

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

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

financieringsrente

	financieringsrente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,48%	5,4%
financieringsrente hoger dan prognose	3,78%	5,1%

De hypothecaire financieringen voor de Objecten hebben verschillende looptijden. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke hypothecaire financieringen niet voldoende Objecten zijn verkocht om een aflopende financiering af te lossen, niet in de laatste plaats omdat het Fonds geen vastgesteld beleid kent Objecten te verkopen. Als een hypothecaire financiering voor een Object afloopt zal in beginsel een herfinanciering plaatsvinden. Als echter geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan waarmee de prognose rekening houdt voor de periode na afloop van de looptijden van de respectievelijke financieringen of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecair financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden opgelopen dan waarvan de prognose uitgaat, dan zal dat ten koste gaan van het rendement. Dit risico wordt versterkt doordat alle hypothecaire financieringen voor de Objecten aflopen in de periode van 1 januari 2026

tot en met 1 januari 2028. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten, bijvoorbeeld als bij afloop van een hypothecaire financiering de waarde van het gefinancierde Object gedaald blijkt te zijn waardoor niet het volledige bedrag van de af te lossen hypothecaire financiering kan worden geherfinancierd omdat het te herfinancieren Object bij een lagere waarde minder zekerheid biedt voor de hypothecaire herfinancier, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

Als het Fonds een hypothecaire financiering moet aflossen, kan het Fonds mogelijk de betreffende financiering niet (volledig) aflossen als door waardedaling het Object bij verkoop minder opbrengt dan het af te lossen bedrag. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging.

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

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

Indien door waardedaling van een of meerdere Objecten niet wordt voldaan aan de LTV kan de hypothecair financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of - bij een cash sweep - geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule, kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Dat zal leiden tot een tijdelijk lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

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

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

LTV-convenant

waarde per 31 december 2022	totale hoofdsom per 31 december 2022	LTV-convenant	minimale waarde volgens LTV-convenant	maximale procentuele daling waarde
118.740.000	66.511.741	65,0%	102.325.755	-14%

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

DY-convenant

netto huur per 31 december 2022	totale hoofdsom	DY-convenant	minimale netto huur volgens DY-convenant	maximale daling netto huur
€ 5.974.013	€ 66.511.741	7,5%	€ 4.988.381	-€ 985.632

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

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

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

De boete bedraagt een bepaald percentage over het vervroegd afgeloste bedrag. Het percentage kan per hypothecaire financiering verschillen en de

hoogte is mede afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing. Hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is. Deze vergoedingen en boetes voor vervroegd aflossen zullen ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

2.6 Risico's met betrekking tot de Participaties

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

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Naast de overige exit-mogelijkheden genoemd in sectie 4.4, zijn de Participaties uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of 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 handelbaarheid 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 handelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan omdat er mogelijk weinig of geen andere Participanten of anderen bereid zijn de Participaties tegen de gevraagde prijs over te nemen.

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

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

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

Het Fonds heeft als doelstelling om tot 2026 door te groeien naar een belegd vermogen van circa € 250 miljoen. Hoewel toekomstige aankopen in beginsel aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen,² bestaat het risico dat die van mindere kwaliteit zullen zijn en/of minder rendement opleveren dan de Objecten waarin het Fonds per de datum van het Prospectus belegt. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participant.

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

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

Bij een hogere opbrengst van een Emissie dan de Financieringsbehoefte die de Beheerder voor de betreffende Emissie voorziet, kan het meerdere laag-renderend worden belegd (laag risico)

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

² 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.

Sectie 3 | Inleiding

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2026 te groeien naar een belegd vermogen van € 250 miljoen aan supermarktvastgoed en wijkwinkelcentra met supermarkten als belangrijkste huurders. De taxatiewaarde van de Objecten bedraagt per 31 december 2022 circa € 118,75 miljoen (zie sectie 16 voor de vindplaats van de taxatierapporten). De groei-doelstelling van het Fonds wordt bereikt door het aankopen van ruim € 130 miljoen aan nieuwe, aanvullende Objecten. Voor de aankoop van nieuwe Objecten is aanvullend Bijeen te brengen Beleggerskapitaal nodig, naast aanvullende hypothecaire financieringen waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd. Voor het verkrijgen van Bijeen te brengen Beleggerskapitaal worden Emissies gedaan. Dit Prospectus beschrijft de Vijfde Emissie.

3.1 Vijfde Emissie

Het totaal aantal aangeboden Participaties voor de Vijfde Emissie bedraagt 5.500 Participaties. Als alle 5.500 aangeboden Participaties zijn uitgegeven bedraagt het belegde vermogen circa € 250 miljoen en is de groei-doelstelling van het Fonds bereikt. Het is de verwachting dat binnen de Vijfde Emissie meerdere Emissies zullen plaatsvinden en het is niet uit te sluiten dat niet alle aangeboden 5.500 Participaties met de Vijfde Emissie worden uitgegeven. Het aantal Participaties dat met de Vijfde Emissie wordt uitgegeven hangt af van de mogelijkheden voor het Fonds om nieuwe, aanvullende Objecten ter belegging aan te kopen.

De verwachte Uitgifteprijs voor de Emissie Datum van 1 juni 2023 bedraagt € 11.428. De Uitgifteprijs is gekoppeld aan de Intrinsieke waarde van een Participatie (zie ook sectie 7.2.1) en kan in de loop van de tijd wijzigen. De meest recente Uitgifteprijs is gepubliceerd op de website van de Beheerder (sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18410/S5FF__Uitgifteprijs.pdf). Indien de Uitgifteprijs stijgt tussen het moment van inschrijving voor deelname aan het Fonds en de Emissie Datum waarop Participaties worden uitgegeven, kan de inschrijving voor deelname aan het Fonds worden herroepen (zie sectie 11.5.1). De methodiek voor het vaststellen van de Uitgifteprijs is beschreven in sectie 7.2.1.

De Vijfde Emissie dient meerdere doelen. Het belangrijkste doel is om met de gelden die Participanten inleggen tegen uitgifte van Participaties in de Vijfde Emissie, nieuwe Objecten aan te kopen en te exploiteren om daarmee rendement voor de Participanten te genereren.

Een Emissie kan ook (mede) als doel hebben om met de opbrengst daarvan Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten te voldoen die in verband met een voorafgaand aan de betreffende Emissie Datum aangekocht Object nog verschuldigd zijn en/of om een kortlopende lening af te lossen waarmee een aangekocht Object tijdelijk is gefinancierd. Als vastgoed aan het Fonds te koop wordt aangeboden kan het zich voordoen dat er beperkte tijd is om het vastgoed aan te kopen en het eigendom ervan te verwerven. Deze situatie kan zich voordoen in een marktsituatie waarin veel concurrerende kopers actief zijn. Als er daardoor voor het Fonds te weinig tijd is om een Emissie voor te bereiden, moet de aankoop van het Object op een andere manier dan met Bijengebracht Beleggerskapitaal tijdelijk worden gefinancierd. Het Fonds kan daarvoor Participaties aan een relatief klein aantal interim beleggers uitgeven die met relatief grote bedragen deelnemen, met de toezegging van de Beheerder dat die zich zal inspannen om zo snel als mogelijk die Participaties weer in te laten kopen en uit te laten geven door het Fonds aan Participanten (als eindbeleggers). Daarnaast kan het Fonds een aan te kopen Object tijdelijk financieren met een kortlopende lening óf met een combinatie van financiering door interim beleggers en een kortlopende lening. Als de aankoop van een Object is gedaan met behulp van interim beleggers en/of met een kortlopende lening blijven in ieder geval de Selectie- en transactiekosten en (een deel van) de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding (die onderdeel vormen van de Initiatiekosten) onbetaald, en die hoeven niet eerder te worden betaald dan nadat de Financieringsbehoefte in verband met de aankoop van dat Object met Bijeen te brengen Beleggerskapitaal kan worden voldaan.

Daarnaast kan bij de aankoop van een Object als hier bedoeld door het Fonds een uitstel van betaling zijn bedongen voor (een deel van) de Aankoop- en Financieringskosten. Een Emissie als hier bedoeld heeft geen effect op het rendement voor de Participanten. De aankoop van een Object voorafgaand aan de hier bedoelde Emissie heeft echter wel als doel rendement voor de Participanten te genereren.

Een Emissie kan verder (mede) als doel hebben om Participaties in te kopen (van bijvoorbeeld interim beleggers). Een Emissie van Participaties om daarmee Participaties in te kopen heeft geen effect op het rendement voor de Participanten. Een dergelijke Emissie dient om de liquiditeit van de Participaties te bevorderen en Participanten (waaronder interim beleggers) die hun belegging willen beëindigen daarin te faciliteren.

De aan te kopen Objecten dienen in beginsel te passen in het Beleggingsbeleid (zie ook sectie 4.2); voor het beleggen in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid is vereist dat een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar heeft. Bij de uitgifte van Participaties worden kosten gemaakt. Die kosten bestaan uit de kosten van adviseurs bij de Emissie, de Selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus en de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en bedragen circa 10% van de bruto-opbrengst (d.i. het Bijeen te brengen Beleggerskapitaal) van een Emissie (zodat de netto-opbrengst van een Emissie circa 90% bedraagt). De kosten voor het uitgeven van alle 5.500 aangeboden Participaties tegen de voor de Emissie Datum van 1 juni 2023 verwachte Uitgifteprijs van € 11.428 bedragen circa € 6.300.000 en de netto-opbrengst circa € 56.700.000. Omdat het de verwachting is dat voor de uitgifte van alle 5.500 aangeboden Participaties meerdere Emissies zullen plaatsvinden en een grotere Emissie doorgaans procentueel (ten opzichte van het Bijeen te brengen Beleggerskapitaal) lagere kosten met zich meebrengt dan een kleinere Emissie, zal het percentage aan kosten van circa 10% van de bruto-opbrengst per Emissie enigszins kunnen variëren. Van alle uitgiften van Participaties die het Fonds tot nog toe heeft gedaan, was het hoogste percentage aan kosten 11,85% van de bruto-opbrengst en het laagste 9,71%.

Voor de Vijfde Emissie zal voor het eerst op 1 juni 2023 een Emissie plaatsvinden. Die Emissie houdt verband met de meest recente aankoop van twee Objecten (Harlingen en Wolvega). Het Fonds heeft die twee Objecten op 15 juni 2022 verworven. De verkoper van deze Objecten verlangde dat de overdracht van deze twee Objecten op een dusdanige korte termijn zou plaatsvinden, dat er onvoldoende tijd was om de voor de aankoop benodigde Participaties te plaatsen bij eindbeleggers. Om tijdig te beschikken over de gelden die voor de aankoop nodig waren, zijn op de dag van de verwerving van deze twee Objecten 691 Participaties uitgegeven aan interim beleggers. Deze interim beleggers nemen tijdelijk deel aan het Fonds, totdat hun Participaties worden ingekocht. Het doel van de Emissie van 1 juni 2023 is dan ook de 691 Participaties die zijn uitgegeven aan de interim beleggers in te kopen, waarmee hun deelname aan het Fonds eindigt. Voor die inkoop dienen 691 Participaties te worden uitgegeven aan (nieuwe) Participanten. Daarnaast zijn er voor een aantal nog niet betaalde kosten en vergoedingen die verband houden met de aankoop van de Objecten Harlingen en Wolvega aanvullende financiële middelen nodig. Die aanvullende financiële middelen kunnen worden verkregen met de uitgifte van 115 (extra) Participaties. De kosten en vergoedingen die verband houden met de aankoop van de Objecten Harlingen en Wolvega betreffen de Selectie- en transactievergoeding, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding, de kosten voor het Prospectus en de kosten voor marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het op de Emissie Datum van 1 juni 2023 benodigde Bijeen te brengen Beleggerskapitaal te verzamelen. In verband met het voldoen van de hiervoor bedoelde kosten en vergoedingen en het inkopen van de Participaties die worden gehouden door de interim beleggers, worden op de Emissie Datum van 1 juni 2023 dan ook 806 Participaties aangeboden.

De kosten voor de Emissie van de hiervoor bedoelde 806 Participaties bedragen naar verwachting € 894.408 (9,71% van de bruto-opbrengst van € 9.210.968). Deze kosten bestaan uit adviseurskosten (€ 40.000), de Selectie- en transactievergoeding (€ 465.000), marketingkosten en kosten voor het Prospectus (€ 113.079) en de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding (€ 276.329). De bruto-opbrengst van de 806 Participaties bij de verwachte Uitgifteprijs op de Emissie Datum van 1 juni 2023 bedraagt € 9.210.968. Het verschil van € 8.316.560 (90,29% van de bruto-opbrengst) is de verwachte netto-opbrengst.

Indien het Fonds op de Emissie Datum van 1 juni 2023 er niet in slaagt (ten minste) 806 Participaties uit te geven, kunnen de 691 Participaties niet (of niet allemaal) van de interim beleggers worden ingekocht en blijven zij deelnemen aan het Fonds (het Fonds heeft geen verplichting de Participaties van de interim beleggers in te kopen). Verder hoeven dan de Selectie- en transactievergoeding en de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van naar verwachting € 741.329 niet door het Fonds voldaan te worden, omdat die kosten niet eerder hoeven te worden voldaan dan nadat ten minste 806 Participaties zijn uitgegeven. De adviseurskosten, marketingkosten en de kosten voor het Prospectus van naar verwachting € 153.079 kunnen in dat geval worden voldaan uit de liquiditeitsreserve.

Zolang het Prospectus geldig is zal op de eerste werkdag van iedere kalendermaand een Emissie plaatsvinden om met de opbrengst daarvan:

- (a) de aankoop van nieuwe Objecten en de kosten van de betreffende Emissie te financieren;
- (b) Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten te voldoen die in verband met een aangekocht Object nog verschuldigd zijn (als die aankoop met behulp van interim beleggers is gefinancierd).
- (c) een kortlopende lening af te lossen die in verband met een aangekocht Object is aangegaan; en/of
- (d) Participaties in te kopen (van bijvoorbeeld interim beleggers).

De Beheerder besluit een Emissie niet te laten doorgaan als op de Emissie Datum (i) het Fonds geen nieuwe, aanvullende Objecten voor het Fonds aankoopt, (ii) geen Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten als hiervoor bedoeld zijn te voldoen, (iii) geen kortlopende lening als hiervoor bedoeld is af te lossen, (iv) geen Participaties worden ingekocht, (v) niet voor een zodanig aantal Participaties is ingeschreven dat daarmee aan de Financieringsbehoefte voor de betreffende Emissie wordt voldaan tenzij het doel van de Emissie is als hiervoor bedoeld onder (b), (c) en/of (d) (in welk geval met de opbrengst van die Emissie een deel van de Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten wordt voldaan, een deel van de kortlopende lening wordt afgelost of een lager aantal Participaties wordt ingekocht dan beoogd) of (vi) de situatie als beschreven in sectie 11.5.2 zich drie weken of korter voor een Emissie Datum voordoet.

De inschrijving voor de Vijfde Emissie sluit op 15 mei 2024, de laatste dag waarop het Prospectus nog geldig is of, indien eerder, als alle 5.500 aangeboden Participaties zijn uitgegeven.

3.2 Het Fonds en de Objecten

Eten en drinken zijn primaire levensbehoeften. (Wijk)winkelcentra hebben dan ook een spilfunctie in dorpen, wijken en steden.³

Het Fonds richt zich op beleggingen in supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra, waarin een supermarkt minimaal 55% van de huurstroom realiseert. Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten supermarkt vastgoed en (dag)winkels verwerven, exploiteren en - op een onbepaald moment - verkopen. Het vastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd. S5 Forum Fonds belegt reeds in Objecten in Leeuwarden, IJsselstein, Valkenswaard, Vaals, Mierlo, Hoogeveen, Ede, Velp, Zutphen, Hardenberg, Etten-Leur, Leiden, Geldermalsen, Harlingen en Wollega.

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

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

Het Fonds is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wft, dat wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). 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.

³ Visie van de Beheerder.

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

4.1 Groeidoelstelling

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

De Vijfde Emissie eindigt op 15 mei 2024 of, indien eerder, op het moment dat alle aangeboden Participaties zijn uitgegeven. Het is beoogd dat tijdens de Vijfde Emissie het Fonds een of meerdere nieuwe Objecten ter belegging aankoopt die niet in sectie 6 van dit Prospectus zijn beschreven. De aan te kopen Objecten dienen te passen binnen het Beleggingsbeleid, tenzij van het Beleggingsbeleid wordt afgeweken zoals is beschreven in sectie 4.2.

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 oppervlak (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 hoger is dan de Financieringsbehoefte (inclusief hypothecaire financiering) op de betreffende Emissie Datum, kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere nieuwe 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. 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.

Voor het beleggen in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid is vereist dat een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar heeft. De Beheerder zou kunnen voorstellen van het Beleggingsbeleid af te wijken als een winkelcentrum tegen goede voorwaarden kan worden gekocht maar bijvoorbeeld de huurinkomsten voor net iets minder dan 55% uit een supermarkt of voor net iets minder dan 80% uit winkels voor dagelijkse boodschappen voortkomen, of het B.V.O. marginaal minder bedraagt dan het Beleggingsbeleid voorschrijft.

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. Om deze reden is in de rendementsprognose ook geen rekening gehouden met een eventueel rendement uit de verkoop van Objecten. Alle winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van Objecten komen evenwel voor rekening en risico van het Fonds.

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 AFM. De Beheerder publiceert elke wijziging van het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de AFM. Een wijziging in het Beleggingsbeleid wordt van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging. Binnen deze periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie ook sectie 9.3.3).

4.3 Beleggingscommissie

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

De Beleggingscommissie bestaat uit drie leden en is als volgt samengesteld (zie voor nadere gegevens bijlage 4):

- De heer J.W. Lemkes (supermarktondernemer)
- De heer ir. E. van de Graaf (voormalig directeur en medeaandeelhouder OVG Projectontwikkeling en thans DGA van CZP-Investments)

- De heer drs. G.J.M. Vreugdenhil (medeoprichter en voormalig financieel directeur Sectie5 Investments)

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 bijgewoende bijeenkomst alsmede een vaste vergoeding van € 1.500 per jaar (beide bedragen exclusief BTW). Het Fonds heeft voor de leden van de Beleggingscommissie een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

4.4 Exit-mogelijkheden

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

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

Terugkoopfaciliteit

Het Fonds heeft van de hypothecair financier een rekening-courant faciliteit verkregen van € 500.000 ten behoeve van het terugkopen van Participaties van uittreedende beleggers. Bij nieuwe Emissies worden de teruggekochte Participaties herplaatst en komt de ruimte in de rekening-courant faciliteit weer beschikbaar voor de terugkoop van Participaties. De faciliteit wordt ter beschikking gesteld op basis bestaande hypothecaire zekerheden en staat ter beschikking gedurende de looptijd van de financiering. Op de datum van goedkeuring van het Prospectus zijn met deze faciliteit 36 Participaties ingekocht.

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

- het Fonds kan Participaties inkopen als tegelijkertijd of volgtijdelijk hetzelfde aantal Participaties aan een ander kan worden uitgegeven. Zie sectie 9.3.3 voor een uitgebreide beschrijving van deze inkoop tegen gelijktijdige of volgtijdelijke inkoop;
- indien en voor zover het Fonds in enig jaar een Direct rendement genereert dat meer bedraagt dan is begroot in de aan de Participanten voor goedkeuring voorgelegde begroting, kan de Beheerder dat meerdere reserveren voor het inkopen van Participaties;
- 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;

- 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 Participaties uitgeven indien er Participanten zijn die gezamenlijk voor € 5 miljoen of meer Participaties wensen te verkopen, doch niet vaker dan één keer per jaar.

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

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

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

Sectie 5 | Supermarktvastgoed

5.1 Marktontwikkelingen

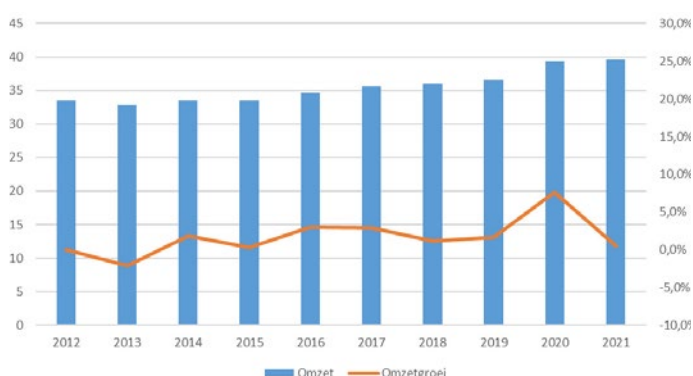
5.1.1 Omzetontwikkeling

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 online kanaal.⁴

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

Volgens ING daalde de hoge omzetgroei van 2020 in de foodretail. De omzet in 2021 liet een beperkte stijging van 0,3% zien voor supermarkten en 1,6% voor de speciaalzaken. De uiteindelijke omzet van de Nederlandse supermarkten bedroeg in 2021 ruim € 39,6 miljard. De verkopen kregen door de lockdown van vooral de horeca in de eerste vier maanden van 2021 een forse impuls. In de periode mei-oktober was er echter sprake van soms flinke omzetzakkingen ten opzichte van dezelfde periode in 2020. Nieuwe beperkende maatregelen in november en december 2021 pakten wederom gunstig uit voor supermarkten en voedingsspeciaalzaken. Volumekrimp bleef daardoor vorig jaar uit, maar zal in 2022 waarschijnlijk wel optreden door het open gaan van de horeca en het feit dat er dan normaliter meer uitgegaan en gereisd wordt. ING verwacht dat supermarkten onder meer vanwege oplopende energie- en transportkosten de prijzen verhogen, waardoor ondanks dalende afzet uiteindelijk wel een beperkte omzetgroei van ongeveer 2% kan worden gerealiseerd in 2022.⁵

Omzet en omzetgroei supermarkten in Nederland



Uit het onderzoek van ING blijkt dat bakkers, slagers, groente- en fruitwinkels en andere voedingsspeciaalzaken tijdens de lockdowns goede zaken deden. Na drie jaren van volumekrimp steeg de afzet in 2020 met 3% en in 2021 met 2%. Ook in periodes van versoepelingen zette de omzetgroei vorig jaar nog door. De verwachting is echter dat er in 2022 en 2023 weer volumekrimp optreedt (respectievelijk -5% en -2%). Niet alleen zullen consumenten met het weer opengaan van de gehele retail en horeca weer vaker uit eten gaan en kiezen voor gemaksvvoeding onderweg, maar ook bestelplatforms en bezorgers van maaltijdboxen en vers eten (HelloFresh, Crisp) blijven geduchte concurrenten van de gespecialiseerde voedingswinkels, aldus ING.⁶

⁴ Bron: www.rabobank.nl/kennis/tag/011085200/supermarkten.

⁵ Bron: www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/outlook/detailhandel-food.html.

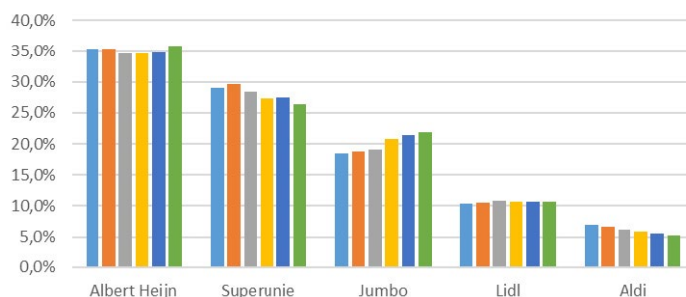
⁶ Bron: www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/outlook/detailhandel-food.html.

5.1.2 Marktaandelen

Net zoals in voorgaande jaren is Albert Heijn het grootste supermarktbedrijf in Nederland met een marktaandeel van 35,9% in 2021, een stijging van 0,9% ten opzichte van 2020. Uit de cijfers voor 2021 blijkt dat het marktaandeel van discounter Lidl licht stijgt ten opzichte van eerdere jaren (naar 10,7%) en het marktaandeel van Aldi licht daalt naar 5,1%. De Nederlandse consumenten blijven een voorkeur geven aan full service supermarkten met een ruimer assortiment en groot vers aanbod. Niet voor niets zetten zowel Lidl als Aldi hier steeds meer op in. Het marktaandeel voor de leden van Superunie (Coop, Deen, Hoogvliet, Jan Linders, Plus en Vomar) nam na een stijging in 2020 in 2021 weer af naar een marktaandeel van 26,4%. Het marktaandeel van Jumbo steeg verder door van 21,5% naar 21,8%.⁷

Goede service wordt steeds belangrijker voor het succes van supermarkten. De consument wordt veeleisender en is niet vanzelfsprekend trouw aan een formule. De belangrijkste ergernissen van consumenten zijn lange wachtrijen aan de kassa, onvriendelijk personeel en producten die niet beschikbaar zijn. Naast goede service wordt het aanbod van verse, ambachtelijke en biologische producten steeds belangrijker voor consumenten. Consumenten verwachten dan ook van een supermarkt dat ze of zo goedkoop mogelijk zijn of een meerwaarde creëren. Aansluitend op de behoefte van de consument is er een toename zichtbaar van het 'food' en 'ready-to-eat' component in de (full) service supermarkten. Supermarkten passen daarbij niet alleen hun aanbod maar ook hun winkels aan voor een totale beleving.⁸

Marktaandeel grootste inkoopformules



5.1.3 Ontwikkeling in aantal en omvang

Het aanbod van het aantal verkooppunten van food zoals supermarkten, to-go winkels en foodservice neemt structureel toe, in combinatie met toenemende schaalgrootte en ketenvorming. Beperkte vraagstijging met toenemend aanbod levert het beeld op van een sterk verzadigde en concurrerende markt.⁹

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 km.¹⁰

Eind 2021 telde Nederland 6.731 fysieke supermarkten ten opzichte van 6.584 in 2020 en 6.474 in 2019.¹¹ De trend van een stijgend aantal supermarkten lijkt hierdoor nog steeds aan te houden.

⁷ Bron: www.foodpersonality.nl/nielseniq-geeft-marktaandelen-supermarkten-vrij/.

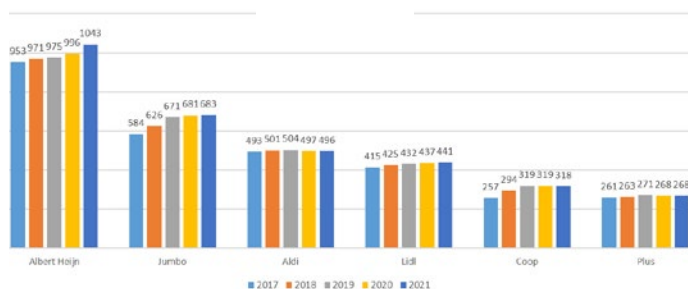
⁸ Bron: Distrifood, 2021.

⁹ Bron: www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/food/supermarkten/.

¹⁰ Compendium voor de leefomgeving en CBS Statline 2016).

¹¹ Bron: CBS en Locatus, 2021.

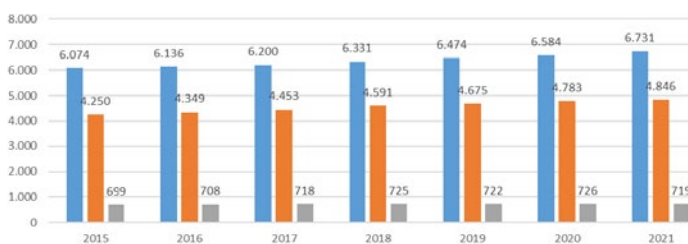
Aantal supermarkten



Bron: distrifooddynamics.nl/infographic-supermarktformules.

Om aan de behoeften van de consument tegemoet te komen worden reguliere supermarkten steeds groter wat betreft winkelvloeroppervlak. De gemiddelde omvang van een reguliere supermarkt steeg van 699 m² in 2015 naar 719 m² winkelvloeroppervlak in 2021. 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 4.846 in 2021.

Ontwikkeling aantal en omvang supermarkten



Bron: CBS en Locatus, 2021

5.1.4 Trends en ontwikkelingen in de supermarktsector

Supermarkten uitgedaagd door opmars e-commerce¹²

ING verwacht dat door oplopende inkoop-, energie-, transport- en personeelskosten en stijgende verkoopprijzen ook in 2022 nieuwe toetreders de strijd aan zullen gaan om het marktaandeel te bepalen. De dynamiek van de food retail markt is door de coronacrisis fors toegenomen: websuper Picnic groeit snel en bedient steeds meer steden, supermarktketen Deen verdween, Plus en Coop zijn samengegaan, Jumbo gaat samenwerken met Gorillas, de Chinese internetreus JD betrad begin 2022 de markt met de webshop/afhaalwinkel Ochama en Albert Heijn heeft een omnichannel abonnement geïntroduceerd. Vooral de kapitaalcrachtige flitsbezorgers Gorillas, Flink, Getir en Zapp timmeren flink aan de weg in een aantal grote steden met niet alleen snelle levering, maar vaak ook hogere uurlozen voor het personeel. Meegaan in de groei van e-commerce en quick-commerce en de daarbij horende strijd om data maakt forse investeringen in digitalisering en logistiek noodzakelijk, aldus ING. Ook brak food e-commerce tijdens de coronacrisis definitief door: de verkoop van onlineboodschappen steeg volgens het Foodservice Instituut Nederland (FSIN) in 2020 en 2021 van € 1,8 miljard naar € 4,3 miljard. Het online aandeel in de supermarktmarkt nam volgens IRI in deze periode toe van 4,4% tot ruim 6% eind vorig jaar en bijna 60% van de totale omzetgroei in euro's in 2021 kwam via de online verkoop door de reguliere supermarkten.

Gezondheid in de supermarkt¹³

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 Ekoplaza zijn toegenomen. Transparantie over wie de producent is en waar het product precies vandaan komt, zijn daarbij essentieel. Keurmerken en gezondheid labels dienen steeds meer als een gids voor gezonde voeding.

Branchevervaging

Als gevolg van veranderende leef- en eetpatronen van consumenten en digitale invloeden zijn de uitgaven van consumenten buitenshuis gestegen. Nederlandse consumenten zijn bereid om meer tijd en geld buiten de deur te besteden en meer te betalen voor vers en gemak. Door de corona-uitbraak is de trend naar restaurants, cafés en bars veranderd en hebben bezorgdiensten voor maaltijden en online platformen zoals Thuisbezorgd.nl (Takeaway.com) geprofiteerd. Uit eten gaan kon een groot deel van de afgelopen twee jaar niet of beperkt en maaltijden laten bezorgen is een alternatief gebleken. De totale omzet op de markt voor maaltijdbezorging groeide met 19,2% procent tot € 3,2 miljard, schat het Foodservice Instituut Nederland (FSIN).

Retailers spelen hierop in door het ontwikkelen van nieuwe concepten waarbij ze vaak een horeca-element in hun winkels integreren. De scheiding tussen de traditionele retail en de horeca vervaagt hierdoor. Branchevervaging en blurring zijn veelgebruikte termen in 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 Foodmarkt met onder meer producten als verse sushi, pizza uit de steenoven of kip van de rotsisserie. Deze kunnen worden meegenomen maar ook ter plekke worden genuttigd in het Foodcafé. Jumbo heeft ook ingespeeld 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 Online supermarktmarkt in beeld

Volgens platform Supermarkt en Ruimte dat halfjaarlijks onderzoek doet naar de online supermarktbranche volgen binnen geen enkele sector in de detailhandel ontwikkelingen elkaar zo snel op als in het supermarktsegment. De supermarkt van nu ziet er totaal anders uit dan die van tien jaar geleden. Formules investeren volop in hun concepten en blijven 'vechten' om de beste locaties. Online drukt een steeds grotere stempel op het Nederlandse supermarktlandschap. Bedroeg het marktaandeel online supermarktmarkt in 2015 nog geen 1%, inmiddels ligt dit aandeel tussen de 5% en 6% en inclusief de zakelijke markt zelfs tussen de 6% en 7%. De Coronapandemie bleek in 2020 dé grote aanjager van online boodschappen doen. Online supermarktmarkt is inmiddels voor landelijk opererende formules een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Winstgevend is het niet, maar met name full service formules zien online als extra afzetkanaal om marktaandeel veilig te stellen of te groeien in marktgebieden met weinig vestigingen. Online is 'here to stay', aldus Supermarkt en Ruimte¹⁴.

De drie belangrijkste online supermarkten op landelijk niveau zijn Albert Heijn, Picnic en Jumbo. Albert Heijn blijft online marktleider met een geschat marktaandeel van 40% (vergelijkbaar met een jaar geleden: 41%). Het online marktaandeel van Jumbo is gedaald van 23% naar 21% in 2021. Picnic, de online supermarkt zonder fysieke winkels, laat van de drie belangrijkste online supermarkten de grootste groei zien. Het marktaandeel is in 2021 verder toegenomen naar 29% (een jaar geleden: 21%), waarmee zij Jumbo definitief heeft ingehaald. Buiten de top-3 groeien kleinere aanbieders

¹² Bron: www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/outlook/detailhandel-food.html.

¹³ Knowledge in Store, marktrapportage 2021.

¹⁴ Bron: Supermarkt en Ruimte - Online supermarktmarkt op waarde geschat 2021.

relatief snel doordat de grotere aanbieders soms nog steeds moeite hebben om hun bezorgcapaciteit aan te laten sluiten op de snel groeiende vraag. De snelst groeiende online aanbieder buiten de top-3 is Plus, die een geschat marktaandeel heeft van 8%.

Ondanks de gerealiseerde omzetsstijgingen van Picnic in de afgelopen jaren blijkt uit de meest recente cijfers (jaar 2020) dat zij met haar activiteiten in Nederland en Duitsland een verlies heeft geleden van ruim € 44,8 miljoen bij een omzet van € 455 miljoen. Daarmee is het online supermarktbedrijf momenteel nog steeds zwaar verlieslatend.

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

In de supermarktbranche investeren vooral de grootste formules (Albert Heijn, Jumbo en Plus) fors in goed functionerende websites, efficiënte orderpicking in centraal gelegen distributiecentra en snelle thuisbezorging met timeslots. De fysieke winkels krijgen een andere invulling met een grotere nadruk op beleving en foodservice. Daarbij zijn flexibiliteit, ontwikkeling van nieuwe concepten, klantenkennis en het toepassen van nieuwe technologieën (zoals zelfscankassa's) essentieel voor succes en moeten de supermarkten voldoen aan de maatschappelijk roep om lokale en biologische producten.¹⁵

5.2 De supermarktbeleggingsmarkt

Supermarkten voorzien in de dagelijkse behoeften van consumenten. De interesse van beleggers voor supermarkten blijkt uit het volume van beleggingstransacties in wijkwinkelcentra, waar veelal één of twee supermarkten gevestigd zijn die zich sterk richten op de dagelijkse boodschappen van de consument. Juist deze wijkwinkelcentra zullen naar

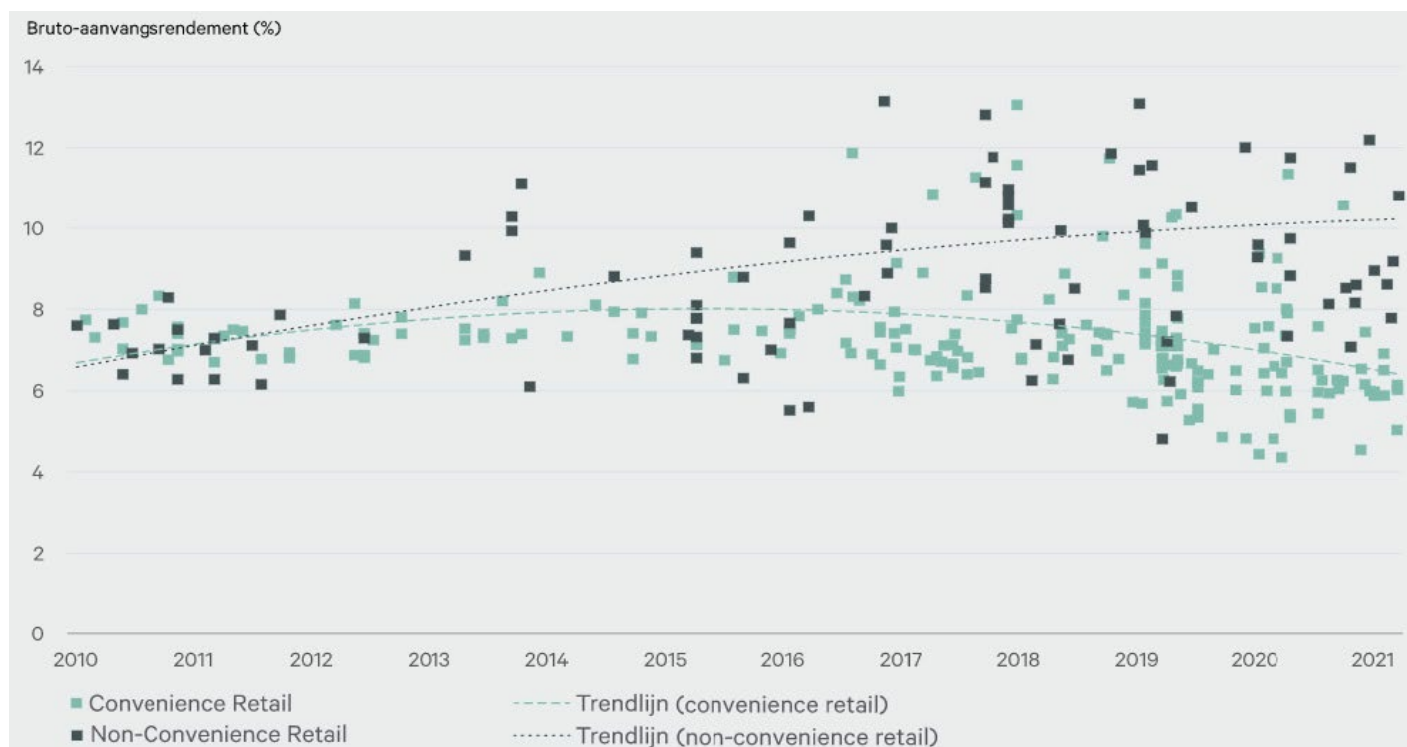
verwachting van de Beheerder de komende jaren sterk blijven functioneren in het verzorgingsgebied, terwijl winkelvoorzieningen zonder deze sterke dagelijkse component naar haar verwachting aanzienlijk minder goed gaan presteren.

De beleggingsactiviteiten in de Nederlandse winkelvastgoedmarkt hebben in de periode 2016-2020 op een stabiel niveau gelegen van jaarlijks circa € 2 miljard aan transactievolume. In 2021 had winkelvastgoed een marktaandeel van 8% van het totale investeringsvolume in Nederlands vastgoed. Dit komt neer op een volume van € 1,4 miljard, waarmee het stabiele niveau van afgelopen jaren is verslechterd. Deze krimp van investeringsvolume is volgens vastgoedadviseur Cushman & Wakefield te danken aan de corona-maatregelen die retail heeft ondergaan in 2021, waarbij een groot aandeel winkels gesloten is geweest, met name non-food winkels. Daarnaast zijn koop- en verkoopprogramma's die voor 2021 bestemd waren naar voren gehaald en hebben deze veelal in Q4 2020 plaatsgevonden.¹⁶

Haaks op de ontwikkelingen in de non-food retail sector staat de nog altijd groeiende populariteit van supermarkten en convenience gedreven winkelcentra, aldus vastgoedadviseur CBRE. Zo was volgens vastgoedadviseur Cushman & Wakefield het aandeel supermarkten en wijkwinkelcentra goed voor meer dan 60% van het totale transactievolume in de winkelvastgoedmarkt in 2021.

De langlopende contracten en zekerheid van huurinkomsten trekken een grote groep beleggers, waardoor de netto-aanvangsrendementen van dit segment van het winkelvastgoed het afgelopen jaar zijn gedaald tot 5,3%. Daarnaast zijn de kwalitatieve en bouwkundige aspecten van een winkelcentrum steeds meer van belang voor investeerders. Kenmerken als een plat dak, de draagconstructie en parkeren op eigen terrein zijn wezenlijke uitgangspunten voor eventuele optopping, bijvoorbeeld met woningen of ESG-initiatieven zoals zonnepanelen of vergroening, aldus vastgoedadviseur CBRE.¹⁷

In onderstaand figuur zijn de bruto-aanvangsrendement van convenience en niet convenience winkelvastgoed tussen 2010 - 2021 uiteengezet. Hieruit is duidelijk af te leiden dat de trendlijn voor convenience winkelvastgoed dalende is, wat hogere waarderingen en koopsommen betekent.



Bruto-aanvangsrendement van convenience (dagelijkse boodschappen) en non-convenience (niet dagelijks aanbod zoals kleding en witgoed) retail tussen 2010 en 2021¹⁸

Convenience retailobjecten 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.

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.

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 termijn.¹⁵ Vanwege de toegenomen vraag naar grotere supermarktmetrages (minimaal 1.500m² 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.

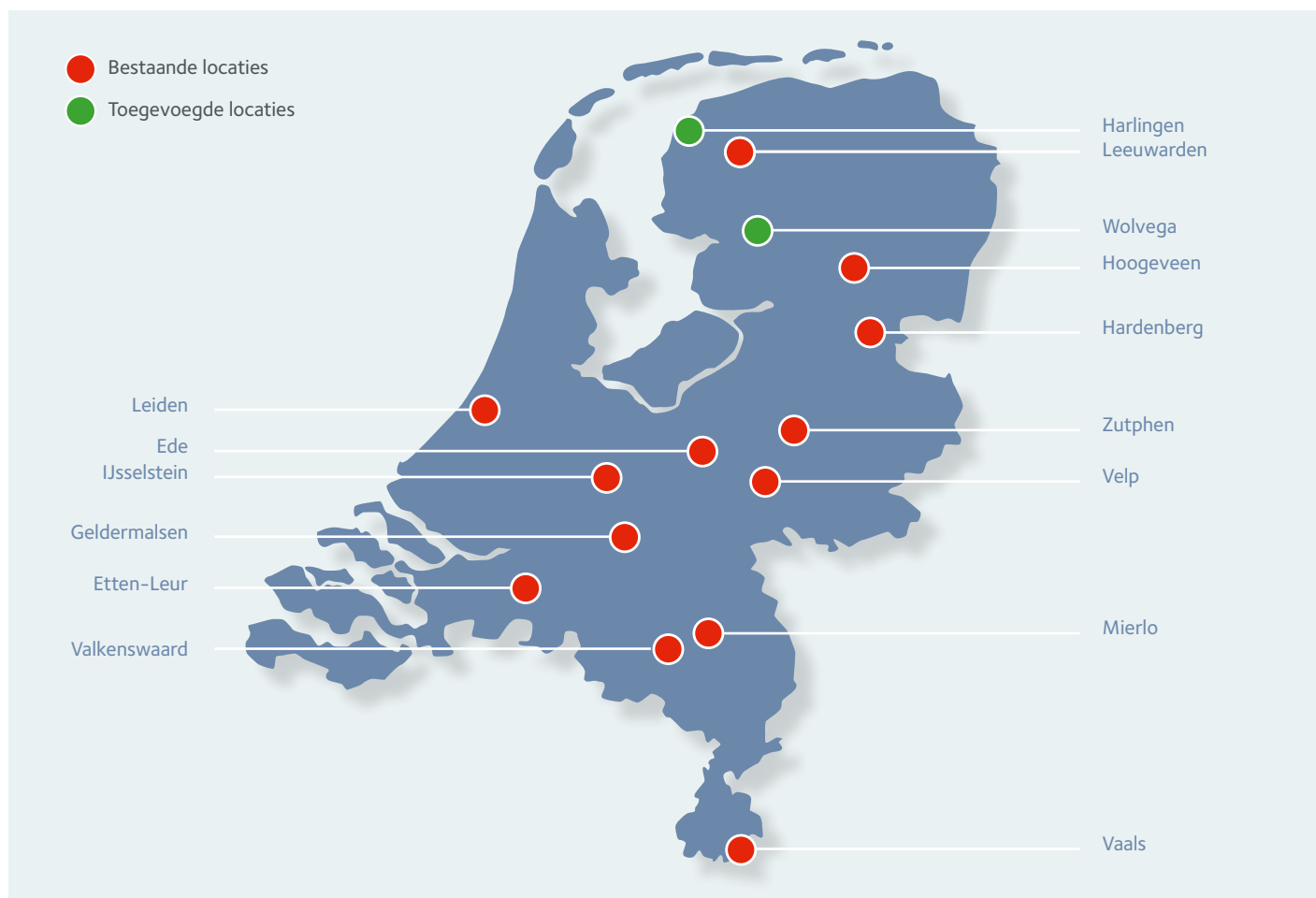
¹⁵ Bron: Rabobank Cijfers en Trends Supermarkten, 2017-2021.

¹⁶ Bron: www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/netherlands-marketbeat.

^{17/18} Bron: real-estate-outlook.cbre.nl/2022-rapport-nl/winkels/.

¹⁹ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, 2021. Deze marktbeschrijving is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Sectie 6 | Onroerendgoedportefeuille



Het Fonds is een groeifonds dat beoogt in de periode tot 2026 te groeien naar een belegd vermogen van € 250 miljoen. De taxatiewaarde van de Objecten bedraagt per 31 december 2022 circa € 118,75 miljoen, wat volgt uit de taxatierapporten van de Objecten. De Objecten bestaan uit vijftien (wijk)winkelcentra in Leeuwarden, IJsselstein, Valkenswaard, Mierlo, Vaals, Hoogeveen, Ede, Velp, Hardenberg, Zutphen, Etten-Leur, Leiden, Geldermalsen, Harlingen en Wolvega. De Objecten Harlingen en Wolvega zijn het meest recent toegevoegd aan de vastgoedportefeuille.

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

6.1 Bestaande vastgoedportefeuille

6.1.1.1 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

6.1.1.2 Beschrijving investering²⁰

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 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.

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

²⁰ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

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

Kadastraal is het volgende worden verworven:

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

De vier 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.

6.1.1.3 Jumbo-supermarkt aan het Johannes Kolfplein 1 te Leeuwarden

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

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 356.784 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 176 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.

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

6.1.1.4 Supermarkten in Leeuwarden²¹

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'.²²

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.

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.2.2 Beschrijving investering²³

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

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

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

Het winkelcentrum, dat deels naar binnen is gekeerd vormt het centrale en

²¹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²² Zie voor een uitleg van het haltermodel: locatus.com/blog/hoe-zorg-je-dat-het-winkelpubliek-alle-uitheken-van-je-winkelcentrum-bezoekt/.

²³ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

enige punt in de wijk waar men dagelijkse boodschappen kan doen.

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

Kadastraal is het volgende worden verworven:

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

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

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

6.1.2.3 Plus-supermarkt aan het Van Bruhezadal in Valkenswaard (Dommelen)²⁴

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

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

De Plus-supermarkt genereert een huurstream van € 374.838 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 199 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.

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

6.1.2.4 Supermarkten in Valkenswaard²⁵

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

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

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

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

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.

6.1.3.1 Albert Heijn-supermarkt met Gall & Gall en Etos drogisterij aan het Basiliekpad 4-8 in IJsselstein²⁶

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

6.1.3.2 Beschrijving investering²⁷

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

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

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

Kadastraal maakt het volgende onderdeel uit van de portefeuille:

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

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

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

6.1.3.3 Albert Heijn –supermarkt, Etos drogisterij en Gall & Gall aan het Basiliekpad in IJsselstein²⁸

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.

^{24/25/26/27/28} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

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

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

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

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

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

De Albert-Heijn-supermarkt genereert een huurstream van € 420.435 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 205 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Albert Heijn huurt 2.054 m² B.V.O., waarvan 1.870 m² B.V.O. op de begane grond en 184 m² B.V.O. op de eerste etage. De huurovereenkomst is ingegaan op 22 december 2003 voor een periode van 10 jaar en is tussentijds (aanvankelijk) verlengd tot en met 31 december 2020. Bij die verlenging is de huur herzien naar het huidige niveau. Nadien zijn er drie verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing, waarna het contract voor onbepaalde tijd wordt voortgezet. Recent is er gebruik gemaakt van een verlengingsperiode van vijf jaar waardoor de huurovereenkomst doorloopt tot en met 31 december 2024, waarna er nog drie verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing blijven. In januari 2020 is een huurvrije periode van twee maanden overeengekomen. Alle overige bepalingen, waaronder eventuele huurherziening, blijven van toepassing.

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

6.1.3.4 Supermarkten in IJsselstein²⁹

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

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

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

Jumbo De Biezen is onderdeel van winkelcentrum Achterveld met een niet al te

groot, maar wel goed nevenaanbod. Het wijkwinkelcentrum beschikt over een gratis parkeergelegenheid op kleine parkeerterreinen aan de oost- en westzijde.

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

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

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

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.4.2 Beschrijving investering³⁰

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

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

Taxateur JLL Taxaties noemt in haar taxatierapport als sterke punten van het Object de ruime parkeergelegenheid in de eigen parkeergarage, de ligging in de dorpskern en de courante omvang van de supermarkt. Als zwakte merkt zij op dat beide huurcontracten in 2024 expireren en er alleen betaald kan worden geparkeerd.

Kadastraal maakt het volgende onderdeel uit van de portefeuille:

- gemeente Vaals, sectie A, complex nummer 10588.

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

6.1.4.3 Albert Heijn-supermarkt, Etos drogisterij en parkeergarage aan het Prins Willem-Alexanderplein in Vaals³¹

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 bovengesloten appartementen.

²⁹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2018. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

^{30/31} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2019. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

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.

De Albert-Heijn-supermarkt genereerde een huurstream van € 415.636 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Per 1 december 2019 is er een huurherziening geweest waarbij het huurniveau is verlaagd naar € 345.000 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Met deze huurherziening is rekening gehouden in de prognose. Inmiddels bedraagt het huurniveau € 410.281 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit huurniveau betreft een vierkante meter-prijs van € 178 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Ahold huurt 2.302 m² B.V.O. waarvan 1.996 m² B.V.O. op de begane grond, 153 m² B.V.O. op de eerste etage en 153 m² B.V.O. in de kelder. De huurovereenkomst is ingegaan op 28 september 2009 voor een periode van 10 jaar en is met een optieperiode van 5 jaar verlengd tot en met 27 september 2024. Nadien zijn er drie verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing, waarna het contract telkens voor 5 jaar wordt voortgezet.

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

6.1.4.4 Supermarkten in Vaals³²

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

In Vaals zijn drie supermarkten gevestigd en in het nabij gelegen Vijlen vinden we nog een kleine buurtwinkel die vooral een 'vergeten boodschappen functie' vervult.

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

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

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

een beperkte zichtbaarheid. Deze supermarkt vervult waarschijnlijk een wijkoverstijgende functie en trekt ook klanten aan vanuit Vaals. Tevens heeft deze vestiging een aparte drankafdeling (HIT Trinken) tegenover de supermarkt, zoals in Duitsland meer gebruikelijk is. Parkeren (gratis) kan achter deze supermarkt plaatsvinden, maar deze parkeerplaats is ook deels voor bewoners van de bovengelegen 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.

6.1.5.1 Plus-supermarkt en negen winkels in het centrum van Mierlo

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Plus-supermarkt van 2.077 m² B.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 juni 2028
- Negen dagwinkels van totaal 1.344 m² B.V.O.
- Goed verzorgingsgebied van meer dan 11.000 consumenten³³
- Supermarkt en winkelcentrum centraal gelegen in de plaats Mierlo
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum

6.1.5.2 Beschrijving investering³⁴

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.

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

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat de sterke punten van het Object zijn dat het is gelegen in de dorpskern van Mierlo, de omvang van de supermarkt courant is en er ruime parkeergelegenheid in de omgeving is. Als zwakte merkt zij op dat een van de grotere units leeg staat en enkele huurovereenkomsten kortlopend zijn.

Kadastraal is het volgende verworven:

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

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

³² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2019. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

^{33/34} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2019. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

6.1.5.3 Plus-supermarkt aan de Dorpsstraat in Mierlo³⁵

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

De Plus-supermarkt genereert een huurstream van € 332.254 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 160 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.

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

6.1.5.4 Supermarkten in Mierlo³⁶

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

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

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

6.1.6.1 Jumbo Supermarkt in Hoogeveen

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.6.2 Beschrijving investering³⁷

Het winkelcentrum Tamboerpassage vormt de noordelijke entree van het centrale winkelgebied van Hoogeveen. Het L-vormige winkelcentrum Tamboer-passage bestaat uit circa 24 winkels en circa 7 leegstaande units en is grotendeels naar binnen gekeerd met drie in- en uitgangen voor bezoekers. De noordelijke entree ligt direct naast Jumbo en is via het parkeerterrein Markt Zuid goed te bereiken. De bereikbaarheid vanuit noordelijke richting is derhalve zeer goed. De zichtbaarheid is ruim voldoende vanaf de doorgaande ring en de buitengevel waarop Jumbo dominant staat vermeld. De vindbaarheid is derhalve voor bewoners geen probleem door de bekendheid van het winkelcentrum en van de supermarkt zelf. Jumbo trekt hier omzet uit meerdere delen van Hoogeveen omdat een deel van de bezoekers van het winkelcentrum Tamboerpassage en de binnenstad het bezoek met gedeeltelijke en/of aanvullende boodschappen combineert.

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

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het een courante omvang voor een supermarkt heeft en de enige Jumbo in Hoogeveen is. Als zwakte merkt zij op dat de huurovereenkomst van het Object een breakoptie kent in 2024 en in de omgeving betaald kan worden geparkeerd.

Kadastraal is het volgende verworven:

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

6.1.6.3 Jumbo-supermarkt aan de Tamboerpassage in Hoogeveen³⁸

De Jumbo-vestiging is een moderne en zeer goed bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 2.599 m² B.V.O. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een grote servicedesk met TNT-servicepunt, een borrelhoek (kleine slijterij), een tijdschriftenhoek en zelfscanfaciliteiten. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Jumbo en is geen franchise.

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 445.791 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 172 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 maart 2007 en door middel van een allonge per 1 mei 2019 verlengd voor een periode van 10 jaar met een breakmogelijkheid per 30 april 2024. Nadien zijn drie verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

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 omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend in augustus 2019, bedraagt ruim € 14.500.000 per jaar en is volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie.

6.1.6.4 Supermarkten in Hoogeveen³⁹

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

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

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

^{35/36} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2019. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

^{37/38/39} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2019. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

6.1.7.1 Albert Heijn Supermarkt aan het Bunschoterplein 1 in Ede

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.7.2 Beschrijving investering⁴⁰

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

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

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

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het ruim voldoende parkeergelegenheid kent in de nabijge omgeving, dat het Object een recent bouwjaar kent, gelegen is in de dorpskern en een goede uitstraling kent. Als zwakte merkt zij op dat voor parkeren in de directe omgeving moet worden betaald.

Kadastraal is het volgende worden verworven:

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

Het complex is op eigen grond gelegen.

6.1.7.3 Albert Heijn-supermarkt aan het Bunschoterplein 1 te Ede

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

De Albert Heijn-supermarkt genereert een huurstroombaan van € 446.987 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 221 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe RE&C BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 4 januari 2016 voor een periode van 10 jaar tot 3 januari 2026. Nadien zijn verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

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

6.1.7.4 Supermarkten in Ede⁴¹

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

De meest directe concurrentie wordt gevormd door een Boni-supermarkt die op circa 150 meter ten zuiden van de Albert Heijn-supermarkt is gevestigd. Deze supermarkt van 1.600 m² V.V.O. ligt ten zuiden van de Molenstraat aan een groot plein waarop tevens de zaterdagmarkt plaatsvindt. Deze supermarkt is goed zichtbaar en ligt aan en drukke (loop) route in het centrum, waardoor Boni ook de nodige passanten bedient. Parkeren geschiedt betaald in de Q-Parkgarage Markt met 447 parkeerplaatsen. Direct naast de supermarkt is een trap en glazen personenlift die van- en naar de parkeergarage leidt. Boni vervult een buurt overstijgende en tevens ook een convenience functie.

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

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

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

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

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

^{40/41} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, november 2019. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

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

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

6.1.8.1 Plus- en Aldi-supermarkt en 11 winkelunits aan het Churchillplein in Velp

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.8.2 Beschrijving investering⁴²

Winkelcentrum Churchillplein, met daarin een Plus-supermarkt van 1.796 m² V.V.O. en een Aldi-supermarkt van 1.177 m² V.V.O. en elf winkelunits van totaal 1.781 m² V.V.O., is centraal gelegen in de wijk Velp Zuid.

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

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

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

hierdoor geen hinder van laden en lossen, aldus onderzoeksbureau Knowledge in Store.

Taxateur Envalue stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft de staat van onderhoud en de courante omvang van de winkelruimten en de voldoende gratis parkeerplaatsen. Als zwakte merkt zij de huidige leegstand op.

Kadastraal is het volgende verworven:

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

Het complex is op eigen grond gelegen.

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

6.1.8.3 Plus-supermarkt en Aldi-supermarkt aan het Churchillplein te Velp

De Plus-vestiging is een ruime en goed bezochte supermarkt met een moderne uitstraling. De supermarkt is de enige Plus vestiging in Velp en is gevestigd op een oppervlakte van 1.796 m² V.V.O. op de begane grond. De supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een grote servicedesk met PostNL servicepunt, een borrelhoek (kleine slijterij), een tijdschriftenhoek en pick-up-point faciliteiten. Op woensdag 7 december jl. is deze voormalig Coop-supermarkt geopend als Plus-supermarkt als gevolg van de fusie tussen supermarktformules Plus en Coop.

De Plus-supermarkt genereert een huurstream van € 366.547 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 204 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Coop Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Coop Vastgoed BV huurt 1.796 m² V.V.O. op de begane grond. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 september 2020 voor een periode van 10 jaar. Nadien zijn vier verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

Coop was sinds 1891 onderdeel van het Nederlandse levensmiddelenlandschap. Als coöperatie met een geschiedenis van 130 jaar had zij ultimo 2021 ruim 300 supermarkten in Nederland. Alle filialen werden aangestuurd door zelfstandig ondernemers. Op 6 september 2021 werd bekend dat Coop en Plus-supermarkten fuseren en samen verder gaan onder het merk Plus. Hierdoor ontstaat onder één sterk merk de qua grootte derde servicesupermarktketen van Nederland met circa 550 winkels en ruim 10% marktaandeel. Plus en Coop vormen samen de nieuwe coöperatie Plus U.A.

Het moederconcern (Coop Holding BV) heeft een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 Burgerlijk wetboek - een zogenoemde 403-verklaring - bij het handelsregister 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 Plus-supermarkt (Coop Vastgoed BV).

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

De Aldi-supermarkt genereert een huurstream van € 225.937 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 192 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Aldi Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Aldi huurt 1.117 m² V.V.O. op de begane grond. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 12 juli 2012 voor een periode van 10 jaar, welke recent met een periode van vijf jaar verlengd is tot 11 juli 2027. Beheerder is met Aldi in gesprek voor een uitbreiding van de supermarkt met de naastgelegen leegstaande unit van 187 m² V.V.O.

⁴² Bron: Marktrapport Knowledge in Store, november 2020. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

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

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

6.1.8.4 Supermarkten in Velp⁴³

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

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

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

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

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

6.1.9.1 Lidl Supermarkt aan de Markt 50 in Hardenberg

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.9.2 Beschrijving investering⁴⁵

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

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

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

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

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

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het volledig is verhuurd, is gelegen in de dorpskern, voldoende

⁴³ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, november 2020. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

⁴⁵ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2021. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

parkeergelegenheid kent en een breed gevelfront heeft. Als zwakte merkt zij op dat het Object een appartementsrecht betreft met een minderheidsaandeel in de VvE en dat er sprake is van betaald parkeren (uurtarief € 1,15).

Kadastraal is het volgende worden verworven:

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

Het complex is op eigen grond gelegen.

6.1.9.3 Lidl-supermarkt aan de Markt 50 te Hardenberg

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

De Lidl-supermarkt genereerde een huurstream van € 272.780 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 164 per jaar. Op 1 april 2022 is een huurherziening toegepast naar een huurniveau van € 235.000 (€ 142 per vierkante meter) per jaar, waarmee een marktconform huurniveau wordt bereikt. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Lidl Nederland GmbH en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 april 2007 voor een periode van 10 jaar. Deze is per 1 april 2017 verlengd voor een volgende termijn van 10 jaar tot 31 maart 2027. Lidl heeft per 1 mei 2016 de huurovereenkomst van Jumbo overgenomen middels een indeplaatsstelling. Na de expiratedatum zijn verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

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

6.1.9.4 Supermarkten in Hardenberg⁴⁵

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

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

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

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

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

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

6.1.10.1 Jumbo-supermarkt met zes winkelunits en vier gezondheidsunits aan de Rudolf Steinerlaan in Zutphen

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Wijkwinkelcentrum van 3.098 m² V.V.O.
- Jumbo-supermarkt van 1.610 m² V.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 december 2028
- Zes dagwinkels aangevuld met vier gezondheid gerelateerde huurders van totaal 1.488 m² V.V.O.
- Supermarkt en winkelcentrum centraal gelegen in de wijk De Leesten
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum

6.1.10.2 Beschrijving investering⁴⁶

Winkelcentrum De Leesten, met daarin de Jumbo-supermarkt van 1.610 m² V.V.O. en tien units van totaal 1.488 m² V.V.O., is centraal gelegen in de wijk De Leesten in het zuidoosten van Zutphen. Zutphen is een stad in de provincie Gelderland, gelegen aan de rivier de IJssel. Het is de hoofdplaats van de gemeente Zutphen met 48.099 inwoners (CBS 1 januari 2021). Zutphen is een voormalige Hanzestad met een historisch centrum welke tevens veel toeristen weet te trekken.

De Jumbo-supermarkt was voorheen een Super de Boer vestiging, maar wordt sinds de overname door Jumbo als Jumbo-supermarkt geëxploiteerd door een actieve en ondernemende franchisenemer. Naast de supermarkt bestaat het Object uit tien units, waarvan zes dagwinkels aangevuld met vier gezondheid gerelateerde huurders, die samen een aanvullend aanbod vormen. De dagwinkels bestaan uit een Big Bazar, Trekpleister, Primera, slager, bloemist en sushi-afhaal restaurant. De gezondheidsunits bestaan uit een tandarts, sportschool, fysiotherapeut en dierenkliniek.

Parkeren is gratis en kan ruim plaatsvinden op de centrale parkeerplaats waar ook de drie winkelwagenstallingen van de Jumbo-supermarkt zijn geplaatst. Aan de voorzijde langs de toegangsweg zijn tevens gratis parkeerplaatsen gesitueerd, die deels ook gebruikt worden door bewoners van de bovengenoemde appartementen en bezoekers aan de gezondheidsunits die hier zijn gevestigd. Parkeren kan als ruim voldoende worden beschouwd. Laden en lossen geschiedt voor de Jumbo-supermarkt separaat van de verkeers- en klantenstromen.

Taxateur JLL Taxaties stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het volledig verhuurd is, goed is onderhouden en een courante omvang heeft. Als zwakte merkt zij op dat er een relatief klein parkeerterrein aanwezig is en dat Zutphen matig bereikbaar is.

^{45/46} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2021. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Kadastraal is het volgende verworven:

- gemeente Zutphen, sectie O, nummer 3247, 3249 A1, 3250 A1 en 3787.

Verworven zijn de appartementsrechten die onderdeel vormen van de vereniging van eigenaren.

Het complex is op eigen grond gelegen.

6.1.10.3 Jumbo-supermarkt aan de Rudolf Steinerlaan in Zutphen⁴⁷

De Jumbo-vestiging is een moderne en goed bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.610 m² V.V.O. De moderne supermarkt is ruim gesorteerd met een versplein, een uitgebreide servicedesk, een tijdschriftenhoek, zelfscanfaciliteiten, een grote bloemen- en plantenafdeling en een slijterij. Daarnaast beschikt de supermarkt over een Pick Up Point en er wordt tevens thuisbezorgd. De Jumbo-supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer, die tevens een Jumbo-supermarkt in Brummen exploiteert.

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 296.853 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 184 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten B.V. en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2019 voor een periode van 10 jaar. Na de expiratedatum zal de overeenkomst – behoudens opzegging – worden verlengd voor telkens vijf jaar.

De huidige omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend door onderzoeksbureau Knowledge in Store, bedraagt ruim € 11.700.000 per jaar en heeft door de groei van het aantal inwoners van Zutphen een potentieel om door te groeien naar een omzet van € 12.740.000. Deze omzetten zijn volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie op langere termijn.

6.1.10.4 Supermarkten in Zutphen⁴⁸

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

De directe concurrentie wordt vooral gevormd door winkelcentrum Dreiumme in Warnsveld met een Albert Heijn-supermarkt van 2.000 m² V.V.O. aan de Runneboom. Dit winkelcentrum kent een divers winkelaanbod waar tevens iedere woensdag een weekmarkt is. Warnsveld is volgens Knowledge in Store een min of meer afgescheiden marktgebied van Zutphen en is gelegen tegen woonwijk De Leesten, maar vanuit De Leesten matig bereikbaar. De Albert Heijn-supermarkt wordt hier geëxploiteerd door de Ten Have groep die in het oosten van het land meerdere Albert Heijn vestigingen, maar ook Gall&Gall, Etos en Hema franchise vestigingen exploiteert.

Circa 250 meter ten noorden van winkelcentrum Dreiumme in Warnsveld is een Lidl-supermarkt van circa 1.200 m² V.V.O. aan de Breegraven gevestigd. Deze Lidl-supermarkt is goed bereikbaar, maar ligt volgens onderzoeksbureau Knowledge in Store enigszins buiten de doorgaande koopstromen. Parkeren geschiedt gratis op eigen terrein. Het is tevens de dichtstbijzijnde hard-discount vestiging voor de inwoners van de woonwijk De Leesten en voor het buitengebied ten oosten van Zutphen.

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

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.11.2 Beschrijving investering⁴⁹

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

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

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

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

Kadastraal is het volgende worden verworven:

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

Het complex is op eigen grond gelegen.

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

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

^{47/48} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, juli 2021. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

⁴⁹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2021. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

De Dirk-supermarkt genereert een huurstroom van € 532.956 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten, inclusief de ondergelegen parkeergarage. De separate huurstroom voor de supermarkt bedraagt € 399.522, een vierkante meterprijs van € 202 per jaar. De separate huurstroom voor de parkeergarage bedraagt € 132.894, dit is € 1.384 per parkeerplaats per jaar. De huurovereenkomst is voor het geheel waarbij supermarkt en parkeergarage onlosmakelijk zijn verbonden. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Detailconsult Supermarkten BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 3 oktober 2016 voor een periode van 10 jaar. Na de expiratedatum zijn verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

De huidige omzet van de Dirk-supermarkt, berekend door onderzoeksbureau Knowledge in Store, bedraagt ruim € 13.000.000 per jaar en heeft door de groei van het aantal inwoners van Etten-Leur een potentieel om door te groeien naar een omzet van € 14.976.000. Deze omzetten zijn volgens Knowledge in Store ruim voldoende voor een gezonde exploitatie op langere termijn.

6.1.11.4 Supermarkten in Etten-Leur⁵⁰

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

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

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

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

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

In de wijk Het Hooghuis is de tweede Dirk-supermarkt van Etten-Leur van 800 m² V.V.O. aan de Schoonhout gevestigd. Deze supermarkt ligt nabij de doorgaande weg met een niet aantrekkelijk frontaanzicht. Het enige nevenaanbod is een cafetaria. Parkeren geschiedt voor de supermarkt en is

gratis zonder blauwe zone. Dirk van den Broek vervult hier een beperkte buurt overstijgende functie.

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

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

6.1.12.1 Plus-supermarkt aan de Herman Kuykstraat in Geldermalsen

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.12.2 Beschrijving investering⁵¹

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

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

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

Parkeren kan betaald in de parkeergarage onder de supermarkt. Er zijn 54 parkeerplaatsen aanwezig. Het eerste uur is gratis bij een besteding van € 10,- of meer bij de Plus-supermarkt en klanten mogen hier maximaal 2 uur parkeren. Naast deze parkeergarage zijn er nog 17 parkeerplaatsen direct voor de supermarkt gelegen alsmede circa 35 parkeerplaatsen schuin tegenover de Plus-supermarkt aan de Koninginnelaan. Voor deze parkeerplaatsen

⁵⁰ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, augustus 2021. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

⁵¹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

geldt een betaald parkeren zone met een maximum duur van 1 uur. Met een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² V.V.O. zou Plus over 60 tot 65 parkeerplaatsen dienen te beschikken. Hier wordt ruimschoots aan voldaan waardoor het parkeren als goed kan worden beschouwd. Laden en lossen vindt plaats aan de Herman Kuykstraat. Hiervoor is een strook aanwezig waardoor het (fiets)verkeer weinig hinder ondervindt. Het laden en lossen zal derhalve weinig hinder veroorzaken voor klanten- en verkeersstromen.

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

Kadastraal wordt het volgende worden verworven:

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

Het complex is op eigen grond gelegen.

6.1.12.3 Plus-supermarkt aan de Herman Kuykstraat 49a te Geldermalsen

De Plus-supermarkt in Geldermalsen betreft één van de drie full-service supermarkten in de plaats met daarnaast nog twee discount formules. Het Plus-filiaal is een moderne en ruim gesorteerde supermarkt. De supermarkt beschikt over o.a. een servicepunt, bake-off afdeling, inpandige slijterij en zelfscanfaciliteiten. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.721 m² B.V.O. De supermarkt wordt geëxploiteerd door Plus en is geen franchise. Op woensdag 15 juni jl. is deze voormalig Coop-supermarkt geopend als Plus-supermarkt als gevolg van de fusie tussen supermarktformules Plus en Coop.

De Plus-supermarkt genereert een huurstream van € 328.754 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten, inclusief de ondergelegen parkeergarage. Dit is een vierkante meterprijs van € 191 per jaar. De huurovereenkomst is voor het geheel waarbij supermarkt en parkeergarage onlosmakelijk zijn verbonden. De huur wordt gefactureerd aan en voldaan door Coop Vastgoed BV en wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2017 voor een periode van 10 jaar. Na de expiratiedatum zijn verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

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

Het moederconcern (Coop Holding BV) heeft een verklaring als bedoeld in artikel 2:403 Burgerlijk wetboek – een zogenoemde 403-verklaring – bij het handelsregister 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 Plus-supermarkt (Coop Vastgoed BV).

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

Op basis van alle bevindingen uit het vestigingsplaatsonderzoek realiseert Plus volgens de inschattingen van Bureau Van der Weerd een gemiddelde weekomzet van circa € 165.000 (€ 8.580.000 per jaar). Daarmee is sprake van een omzet die zorgt voor een bovengemiddelde vloerdruk t.o.v. de

formulennorm van Plus. Plus draait hiermee volgens Bureau Van der Weerd een rendabele exploitatie, ook voor de lange termijn. Bij ombouw naar de Plus formule – zie ook sectie 6.1.1.5 hierna – verwacht Bureau Van der Weerd dat de supermarkt omzet op deze locatie zal groeien richting € 190.000 per week (€ 9.880.000 per jaar), mede ook door de groei van het aantal inwoners.⁵² Bij dit omzetniveau is sprake van een gunstige huurquote (huurprijs gedeeld door de omzet van de supermarkt). Naar het oordeel van Bureau Van der Weerd vormt de Plus aan de Herman Kuykstraat in Geldermalsen zowel vanuit exploitatieperspectief als vastgoedperspectief, een toekomstbestendige belegging.

6.1.12.4 Supermarkten in Geldermalsen⁵³

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

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

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

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

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

In wijkdeel Geldermalsen-Oost is een Albert Heijn van 1.450 m² V.V.O. aan het Prinses Maximaplein gevestigd. Dit is de enige supermarkt in Geldermalsen die buiten het centrum gevestigd is en tevens over een ruim en eigen parkeerterrein beschikt, zonder blauwe zone. Dit gedeelte van het wijkdeel is een bedrijventerrein en daarmee bevindt de supermarkt zich wel nabij

⁵² Bron: www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/groei-en-krimp.

⁵³ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

doorgaande verkeersstromen maar afzijdig van de doorgaande koopstromen. Desondanks is dit de dominante supermarkt in Geldermalsen en vervult een wijk overstijgende en beperkt regionale functie.

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

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

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

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

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

6.1.13.2 Beschrijving investering⁵⁴

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

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

De bereikbaarheid van het winkelcentrum is volgens onderzoeksbureau Knowledge in Store goed te noemen, mede dankzij de indirecte aansluiting op de N206 (Doctor Lelylaan-Churchillaan), de Haagweg en de Haagse Schouwweg. Voor wijkdeel Hoge Mors is de Vierlinghlaan de belangrijkste ontsluiting om naar het Diamantplein te rijden. De vindbaarheid is goed voor bewoners vanwege de bekendheid van Jumbo en het winkelcentrum zelf. Bovendien zijn er langs de N206 borden geplaatst die de route naar het

winkelcentrum aangeven. Er zijn ook borden die de aanwezigheid van Jumbo aangeven. De verwachting is dat er hier ook borden zullen worden geplaatst van de Aldi-supermarkt. De zichtbaarheid van het winkelcentrum is na de renovatie als goed te beoordelen, aldus Knowledge in Store.

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

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

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

Kadastraal wordt het volgende worden verworven:

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

Het complex is op eeuwigdurende erfpacht gelegen.

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

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

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 356.613 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 198 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten BV en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo huurt 1.725 m² B.V.O. op de begane grond en 81 m² B.V.O. op de 1e verdieping. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2021 voor een periode van 15 jaar. Nadien zijn vier verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

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

De Aldi-supermarkt genereert een huurstream van € 245.000 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 182 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Aldi Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Aldi huurt 1.348 m² B.V.O. op de begane grond. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 februari 2022 voor een

⁵⁴ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

periode van 10 jaar. Nadien zijn vier verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

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

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

6.1.13.4 Supermarkten in Leiden⁵⁵

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.14.1 Jumbo-supermarkt aan de Spoorstraat 1 in Harlingen

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Jumbo-supermarkt van 2.614 m² VVO
- Markt dominantie, grootste supermarkt van Harlingen en omstreken
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 8 april 2031
- Op zichtlocatie aan een doorgaande weg in het centrum van Harlingen
- Goede parkeervoorzieningen door eigen parkeerterrein met circa 135 parkeerplaatsen
- Modern en duurzaam Object, verbouwd in 2021 met energielabel A+++

6.1.14.2 Beschrijving investering

De Jumbo-supermarkt van 2.614 m² VVO aan de Spoorstraat 1, is gelegen aan de rand van het centrum van Harlingen. De Spoorstraat is het verlengde van de Stationsweg en ligt ten zuiden van het centrum van Harlingen. De Stationsweg heeft een directe aansluiting op de N31 en biedt tevens toegang tot het station van Harlingen. De Jumbo-supermarkt onderscheidt zich volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd door een uitstekende zichtbaarheid vanaf de Spoorstraat, de doorgaande weg richting de haven, en ligt strategisch gunstig ten opzichte van het centrumgebied en de omliggende woonwijken. Parkeren geschiedt op het naastgelegen parkeerterrein waar 135 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Klanten mogen hier 1,5 uur gratis parkeren.

De supermarkt is een solitair gelegen Object dat in 2021 volledig verbouwd en verduurzaam is naar een energielabel A+++ . Aan de achterzijde is sprake van een historisch gevelbeeld waarmee sprake is van een goede aansluiting op de naast gelegen bebouwing dat bij het centrum van Harlingen hoort. Vanwege de zeer goede ligging ten opzichte van de haven doen in het toeristenseizoen veel bezoekers de supermarkt aan om boodschappen te halen voor hun vakantie. Nabij de supermarkt ligt het RSG Simon Vestdijk, waarvan veel leerlingen de supermarkt bezoeken.

De bevoorrading vindt plaats aan de zijkant van het Object aan de kant van de Spoorstraat en levert geen conflictsituaties op met klantenstromen.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het lang verhuurd is, een duurzaam Object betreft dat over een energielabel A+++ beschikt, een courant vloeroppervlakte voor de supermarktoperatie heeft, is gelegen op een zichtlocatie en ruime parkeervoorzieningen kent. Als zwakte merkt zij op dat het Object nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden heeft.

⁵⁵ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2022. Deze marktrapporten zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

De Beheerder is momenteel samen met de franchisenemer van de Jumbo-supermarkt de mogelijkheden aan het verkennen om zonnepanelen te installeren. De verwachting van Beheerder is dat deze zonnepanelen in Q2 2023 zullen worden geïnstalleerd. De investering zal door de franchisenemer van de Jumbo-supermarkt worden verricht. Hiermee wordt een additionele huurstroombaan uit het gebruik van het dak gerealiseerd en wordt tevens de duurzaamheid van het Object verder vergroot.

Kadastraal is het volgende worden verworven:

- gemeente Harlingen, nummers 8341, 8343, 10729, 10732 en 10734

Het complex is op eigen grond gelegen.

6.1.14.3 Jumbo-supermarkt aan de Spoorstraat 1 te Harlingen

De Jumbo-supermarkt in Harlingen betreft één van de vier full-service supermarkten in de plaats met daarnaast nog twee discount formules.

Het Jumbo-filiaal is een moderne en ruim gesorteerde supermarkt met een moderne schaalgrootte. De supermarkt beschikt over 2.614 m² VVO waarmee het actuele format van de Jumbo-formule goed uit de verf komt en de kwaliteit van de winkeloperatie erg hoog ligt, volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd. De Jumbo-supermarkt vervult hier een bovenlokale verzorgingsfunctie en trekt bezoekers uit een groot marktgebied. De supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer. Dit stelt de ondernemer in staat om te investeren in het winkelbeeld wat zorgt voor een groot onderscheidend vermogen binnen de aanbodstructuur in dit marktgebied. Van alle aanbieders in Harlingen beschikt Jumbo over de hoogste locatiewaarde, aldus onderzoeksbureau Bureau van der Weerd.

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstroombaan van € 359.415 per jaar⁵⁶ exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 137 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2010 en is na de verbouwing in 2021 verlengd voor een periode van 10 jaar. Na de expiratedatum zijn verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

Op basis van alle bevindingen uit onderhavig vestigingsplaatsonderzoek realiseert Jumbo hier volgens de inschattingen van onderzoeksbureau Bureau van der Weerd een gemiddelde weekomzet van circa € 285.000 (€ 14.820.000 per jaar). In het toeristenseizoen zal de omzet hoger liggen, tot wel 50% hoger dan het gemiddelde over een volledig kalenderjaar. Daarbuiten zal sprake zijn van een wat lagere weekomzet. De Jumbo-supermarkt is in haar marktgebied dominant en is de grootste supermarkt zowel qua oppervlakte als geschatte omzet. Met voornoemde omzet is volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd sprake van een goede exploitatie en een toekomstbestendige locatie.

6.1.14.4 Supermarkten in Harlingen⁵⁷

In het VPO stelt onderzoeksbureau Bureau van der Weerd dat het supermarktaanbod in Harlingen een marktgebied bedient van circa 20.300 inwoners, verdeeld over ongeveer 9.400 huishoudens. Het te onderscheiden primaire marktgebied telt circa 15.807 inwoners verdeeld over ruim 7.566 huishoudens. Aanvullend is sprake van een grote mate van toevloeiing dankzij een groot buitengebied en toeristische bestedingen. Het lokale draagvlakprofiel kenmerkt zich door een bovengemiddeld aandeel gezinnen, een beneden gemiddeld inkomensniveau en een relatief oudere leeftijdsopbouw.

⁵⁶ Deze huurstroombaan wijkt af van de huurinkomsten van € 361.827 die zijn opgenomen op pagina 15 van het taxatierapport. Het taxatierapport is kort voor de indexatiedatum van het huurcontract opgesteld, waardoor de taxateur een assumptie heeft gemaakt ten aanzien van het indexatiepercentage. De nadien daadwerkelijk toegepaste indexering is lager uitgevallen (5,7% ten opzichte van de door de taxateur gehanteerde 6,4%).

⁵⁷ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, april 2022. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Supermarktbestedingen liggen op een gemiddeld peil. Afvloeiing naar online boodschappen (6%) ligt net boven het landelijk gemiddelde (ruim 5%).

Het concurrentievelid in Harlingen is vrij sterk met een compleet formulebeeld waarbinnen alle segmenten worden bediend. Jumbo, Albert Heijn en Plus bedienen het hogere segment, Poiesz vooral het middensegment (maar wel met een hoge servicegraad) en Lidl en Aldi het lagere segment. Tussen de aanwezige formules is sprake van een hoge mate van complementariteit. Jumbo is dankzij schaalgrootte en een hoge locatiewaarde dominant en concurreert primair met Albert Heijn en Plus. Poiesz heeft een sterk vestigingspunt in de wijk. Lidl en Aldi functioneren vooral als secundaire supermarkten.

De dichtstbijzijnde supermarkt is een Aldi-supermarkt aan de Westerzeedijk. Aldi is hier gevestigd op een locatie wat de gemeente Harlingen wil herontwikkelen naar een recreatie- en toerismefunctie. De beoogde nieuwe locatie betreft de Oude Trekweg die 1,7 km ten oosten ligt. Nog dit jaar zal er duidelijkheid komen of Aldi verhuist naar deze locatie. Aan de Westerzeedijk is de supermarkt gevestigd op 736 m² VVO en Aldi beschikt hier over een eigen (gratis) parkeerterrein.

De dichtstbijzijnde full service concurrent is een Albert Heijn-supermarkt aan de Zuiderhaven. Albert Heijn is hier gevestigd op een aantrekkelijke locatie midden in de haven en het centrum van Harlingen. De supermarkt telt 1.161 m² VVO en functioneert deels als mandjeswinkel voor bezoekers van Harlingen en bewoners van het centrum, maar heeft ook een duidelijke functie voor autoklanten, met name in het toeristenseizoen. De kwaliteit van de winkeloperatie is hoog en er wordt gewerkt met een actueel format. Albert Heijn heeft twee entrees met aan beide zijden een aantrekkelijk gevelbeeld. Het parkeerterrein ligt aan de achterzijde.

De Poiesz-supermarkt aan de Johan van Oldebarneveltstraat beschikt over een winkel van 1.023 m² VVO en ligt op een centrale plek in de wijk nabij een basisschool, sportvelden en een multifunctioneel centrum. Volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd past de schaalgrootte goed bij de verzorgingsfunctie van de supermarkt. Poiesz heeft hier primair een wijkfunctie. Parkeren is mogelijk direct voor de supermarkt (gratis). Poiesz trekt relatief veel klanten op de fiets en wordt geflankeerd door een bakkerij.

Gelegen aan de Kimswerderweg beschikt Plus over een supermarkt van 1.104 m² VVO en vormt hier samen met Lidl een sterk complementair supermarktcluster op een goed bereikbare locatie. Beide supermarkten worden geflankeerd door Action en Bristol. Lidl beschikt over 794 m² VVO. De supermarkten (en dan met name Lidl) zijn goed zichtbaar vanaf de N31. Parkeren is ruimschoots voorhanden op het parkeerterrein waar de winkels om heen gesitueerd zijn en is gratis. Dankzij de ligging is de reikwijdte van dit supermarktcluster groot en vormt dit cluster de belangrijkste concurrent voor de Jumbo aan de Spoorstraat. Beide supermarkten opereren echter op een schaalgrootte die te klein is voor een bestendige exploitatie, aldus onderzoeksbureau Bureau van der Weerd.

6.1.15.1 Jumbo-supermarkt en vijf maisonnette woningen aan de Markt 15, 23, 25, 27, 29, 31 en 33A in Wolvega

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Jumbo-supermarkt van 2.086 m² VVO
- Goed verzorgingsgebied, dominante marktpositie
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 december 2029
- Op zichtlocatie aan een doorgaande weg in het centrum van Wolvega
- Goede parkeervoorzieningen door naast parkeerterrein met circa 120 parkeerplaatsen
- Supermarkt beschikt over een energielabel A
- Vijf maisonnette bovenwoningen, goed voor ongeveer 13% van de jaarhuur

6.1.15.2 Beschrijving investering

De Jumbo-supermarkt van 2.086 m² VVO aan de Markt 31, is gelegen aan de rand van het centrum van Wolvega. De Markt ligt parallel aan de Stationsweg

en ligt ten noordoosten van het centrum van Wolvega. Het station van Wolvega ligt op een steenworp afstand van de Jumbo-supermarkt. Het Object onderscheidt zich volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd door een gunstige ligging ten opzichte van doorgaande wegen en tussen het centrum en station. De Jumbo-supermarkt kent daarnaast een uitstekende zichtbaarheid vanaf de Stationsweg. Parkeren geschiedt op het naastgelegen parkeerterrein waar 120 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Klanten mogen hier gratis parkeren door middel van een blauwe zone. Aan de achterzijde is sprake van een kleiner parkeerterrein, maar is de verbinding met de supermarkt suboptimaal; er loopt een verbinding langs de separate bakkerij met een droogloop.

De supermarkt is een solitair gelegen Object dat beschikt over een energielabel A. Daarnaast zijn aan de achterzijde van de Jumbo-supermarkt vijf maisonnette woningen gelegen, die onderdeel van het Object zijn. Deze woningen zijn verhuurd aan particuliere huurders. De bevoorrading van de Jumbo-supermarkt vindt plaats aan de zijkant van het Object en levert geen conflictsituaties op met klantenstromen.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het lang verhuurd is, een duurzaam Object betreft dat over een energielabel A beschikt, een courante vloeroppervlakte voor de supermarktoperatie heeft, is gelegen op een zichtlocatie en ruime parkeervoorzieningen kent. Als zwakte merkt zij op dat het Object nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden heeft.

De vijf maisonnettevoningen zijn thans nog ongesplitst en zouden mogelijk individueel kunnen worden verkocht bij leegkomst van een woning. Beheerder laat momenteel een splitsingsakte opstellen die dit mogelijk maakt. Gelet op de gemiddelde vierkante meter prijs bij aankoop van € 2.133 per m² B.V.O. voor de woningen en een gemiddelde verkoopprijs van € 2.950 per m² B.V.O. in het marktgebied is er mogelijk sprake van een additioneel rendement bij het individueel verkopen van woningen.

De metrage van de huidige huurovereenkomst met Jumbo Supermarkten B.V. wijkt af van de metrage conform de NEN 2580 meting. In de huurovereenkomst staat 140 m² B.V.O minder vermeld dan uit de NEN 2580 meting volgt. Beheerder zal te zijner tijd dit verschil in metrage bespreekbaar maken met huurder. Uitgaande van een huidige huur van € 161 per m² B.V.O. betekent dit een mogelijke additionele huur van € 22.540 per jaar. Daarnaast verkent Beheerder momenteel de mogelijke plaatsing van zonnepanelen op het Object. Naast een verdere verduurzaming zal hiermee mogelijk een additionele huurstream worden gegenereerd indien dit uitgevoerd wordt.

Kadastraal is het volgende worden verworven:
- gemeente Wolvega, sectie D, nummer 9476

Het complex is op eigen grond gelegen.

6.1.15.3 Jumbo-supermarkt aan de Markt 31 te Wolvega

De Jumbo-supermarkt in Wolvega betreft één van de drie full-service supermarkten in de plaats met daarnaast nog twee discount formules.

Het Jumbo-filiaal is een moderne en ruim gesorteerde supermarkt met een moderne schaalgrootte. De supermarkt beschikt over 2.086 m² VVO waarmee het actuele format van de Jumbo-formule zorgt voor een hoogwaardige winkeloperatie, volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd. De Jumbo-supermarkt vervult hier een bovenlokale verzorgingsfunctie en trekt bezoekers uit een groot marktgebied. De supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer en kent hierdoor een groot onderscheidend vermogen ten opzichte van full service concurrenten Poiesz en Albert Heijn. De supermarkt wordt bezocht door relatief veel mandjesklanten die met de fiets naar Jumbo toekomen. Jumbo heeft hier een dominante positie in het marktgebied, aldus onderzoeksbureau Bureau van der Weerd.

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 335.539 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van € 161 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2010 en expireert per 31 december 2029. Na de expiratedatum zijn verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

Op basis van alle bevindingen uit onderhavig vestigingsplaatsonderzoek realiseert Jumbo hier volgens de inschattingen van onderzoeksbureau Bureau van der Weerd een gemiddelde weekomzet van circa € 340.000 (€ 17.680.000 per jaar). De Jumbo-supermarkt is hiermee de enige supermarkt binnen de lokale boodschappenstructuur van Wolvega die een omzet per vierkante-meter winkelopervlakte weet te realiseren die hoger ligt dan het landelijke gemiddelde van Jumbo. Naar de toekomst toe groeit het marktgebied voor de Jumbo-supermarkt in Wolvega door de realisatie van een nieuwbouwwijk nabij het Object. Hier zullen naar verwachting circa 200 woningen worden gerealiseerd. Met voornoemde omzet is volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd sprake van een goede exploitatie en een toekomstbestendige locatie.

6.1.15.4 Supermarkten in Wolvega⁵⁸

In het VPO stelt onderzoeksbureau Bureau van der Weerd dat het supermarktaanbod in Wolvega een marktgebied bedient van circa 20.100 inwoners, verdeeld over ongeveer 8.700 huishoudens. Aanvullend is sprake van een grote mate van toevloeiing dankzij een groot buitengebied. Het lokale draagvlakprofiel kenmerkt zich door een bovengemiddeld aandeel gezinnen, een beneden gemiddeld inkomensniveau en een relatief oudere leeftijdsopbouw. Supermarktbestedingen liggen op een gemiddeld peil. Afvloeiing naar online boodschappen (6%) ligt net boven het landelijk gemiddelde (ruim 5%).

Het concurrentieveld in Wolvega is vrij sterk met een compleet formulebeeld waarbinnen alle segmenten worden bediend. Jumbo is dankzij schaalgrootte en een hoge locatiekwaliteit dominant en concurreert primair met Albert Heijn en Poiesz. Lidl en vooral Aldi functioneren met name als secundaire supermarkten. De situering van het supermarktaanbod in Wolvega is bepalend voor de detailhandelsstructuur in het centrum van Wolvega. Aan weerszijden van de hoofdwinkelstraat zijn twee supermarktclusters aanwezig volgens het 'haltermodel' met daartussen overige winkels en horeca. De actuele beleidsvisie bestendigt deze structuur volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd.

De twee dichtstbijzijnde supermarkten zijn Lidl en Poiesz, beide gelegen op 200 meter afstand van de Jumbo-supermarkt. Lidl beschikt hier over een moderne vestiging van 1.226 m² VVO Ook deze supermarkt is goed zichtbaar en beschikt over ruim voldoende gratis parkeren die zij deelt met een moderne Poiesz-supermarkt van 1.372 m² VVO De twee supermarkten vormen samen een sterk cluster, aldus onderzoeksbureau Bureau van der Weerd.

Aan de andere zijde van de hoofdwinkelstraat is een supermarktcluster gesitueerd van Albert Heijn en Aldi. Met 1.421 m² VVO beschikt Albert Heijn op deze locatie over de grootste supermarkt in Wolvega. Albert Heijn opereert volgens actueel format en de kwaliteit van de winkeloperatie is goed op orde volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd. De supermarkt wordt geëxploiteerd door een franchisenemer. Parkeren is minder gunstig dan bij de concurrerende supermarkten en mogelijk op het parkeerterrein direct tegenover de entree (blauwe zone). Albert Heijn trekt ook relatief veel mandjesklanten die met de fiets of te voet komen, aldus onderzoeksbureau Bureau van der Weerd.

Op korte afstand van Albert Heijn beschikt Aldi over een supermarkt van 711 m² VVO Het filiaal is matig zichtbaar en heeft weinig verbinding met het winkelaanbod in de hoofdstraat van Wolvega volgens onderzoeksbureau

⁵⁸ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, april 2022. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Bureau van der Weerd. Aldi deelt het parkeerterrein met Albert Heijn, wat combinatiebezoek kan bevorderen. De kwaliteit van de winkeloperatie is voldoende.

6.2 Aankoop van nieuwe, aanvullende Objecten

Het Fonds heeft als doelstelling om in de periode tot 2026 door te groeien tot een omvang van circa € 250 miljoen aan belegd vermogen in Objecten. Om deze groei-doelstelling te realiseren is de Beheerder voornemens nieuwe, aanvullende Objecten te kopen die passen binnen het Beleggingsbeleid. Om die aankopen te financieren vindt op de eerste werkdag van iedere kalendermaand een Emissie plaats. Zie sectie 11 van het Prospectus voor de voorwaarden van de Emissies.

Hoewel toekomstige aankopen in beginsel aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen, bestaat het risico dat nieuwe, aanvullende Objecten van mindere kwaliteit zullen zijn en/of minder rendement opleveren dan de Objecten waarin het Fonds per de datum van het Prospectus belegt. Voor het beleggen in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid is vereist dat een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar heeft.

6.3 Duurzaamheid en huuroverzicht

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

tabel 1 Huuroverzicht

locatie	huurder	adres	opper-vlakte in m ² BVO.	ingangs-datum contract	expiratie-datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	energie-label
IJsselstein	Albert Heijn	Basiliekpad 4-8	2.054	22-12-03	31-12-24	420.435	A
IJsselstein	Gall & Gall	Basiliekpad 4-8	99	22-12-03	31-12-23	27.191	A
IJsselstein	Etos	Basiliekpad 4-8	140	22-12-03	31-12-23	39.340	A
Leeuwarden	Jumbo	Johannes Kolfplein 1	2.030	01-04-09	31-03-29	356.784	A
Valkenswaard	Plus	Van Bruhezedal 13	1.888	01-10-15	30-09-25	374.838	B
Valkenswaard	The Sushi Company	Van Bruhezedal 12	84	01-07-20	30-06-25	17.374	B
Vaals	Albert Heijn	Prins W.A. Plein 5, 7 en 23	2.302	28-09-09	27-09-24	410.281	A
Vaals	Gemeente Vaals	Prins W.A. Plein 5, 7 en 23	190	16-10-09	15-10-24	223.918	-
Mierlo	Bruna	Dorpsstraat 160	198	01-04-18	31-03-28	35.875	A
Mierlo	VACANT	Dorpsstraat 162	280			-	A
Mierlo	Plus	Dorpsstraat 168	2.077	01-07-18	30-06-28	332.254	A
Mierlo	Natuurlijk Van der Leest	Dorpsstraat 170	166	01-03-14	29-02-24	21.884	A
Mierlo	ABN AMRO	Dorpsstraat 170	1	01-09-13	31-08-23	-	A
Mierlo	Kruidvat	Margrietstraat 112-118	460	15-04-03	31-01-25	87.725	A
Mierlo	VACANT	Margrietstraat 120	35	00-01-00	00-01-00	-	A
Mierlo	Kapper Bilo	Margrietstraat 122	84	01-09-19	31-08-24	14.091	A
Mierlo	VACANT	Margrietstraat 124	50	00-01-00	00-01-00	-	A
Mierlo	Dierenspecialzaak Bennie	Margrietstraat 126	70	01-01-03	31-12-23	14.834	A
Hoogeveen	Jumbo	Tamboerpassage	2.599	01-05-19	30-04-24	445.791	D
Ede	Albert Heijn	Bunschoterplein 1	2.023	04-01-16	03-01-26	446.987	A
Velp	Kliniek voor Gezelschapsdieren Velperbroek	Churchillplein 1	187	01-08-14	31-07-23	22.571	A
Velp	PartsNL	Churchillplein 1a - 2	274	01-10-21	01-10-24	28.450	B
Velp	Hair Mix Velp	Churchillplein 2a - 3	242	15-06-14	14-06-24	26.062	A
Velp	Boots Apotheek Velp	Churchillplein 3a	49	01-08-14	31-07-24	6.481	B
Velp	Aldi	Churchillplein 40	1.177	12-07-12	11-07-27	225.937	A
Velp	VACANT	Churchillplein 41	187			-	A
Velp	Trekpleister	Churchillplein 41a	293	15-11-16	14-11-25	34.386	A
Velp	SNS Bank	Churchillplein 41b	131	01-07-15	30-06-25	25.187	A
Velp	Coop	Churchillplein 42	1.796	01-09-20	31-08-30	366.547	A
Velp	Kapsalon Lana	Churchillplein 70	92	01-07-17	30-06-27	20.608	A
Velp	Domino's Pizza	Churchillplein 71	108	10-07-12	09-07-23	23.391	A
Velp	Mado Plaza Lunchroom	Churchillplein 72	134	21-12-12	20-12-27	29.615	A
Velp	Bakkerij Hilvers	Churchillplein 73	85	01-07-12	30-06-27	23.602	D
Hardenberg	Lidl	Markt 50	1.657	01-04-07	31-03-27	235.000	A

tabel 1 Huuroverzicht, vervolg

locatie	huurder	adres	opper- vlakke in m ² BVO.	ingangs- datum contract	expiratie- datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	energie- label
Zutphen	De Vleesconcurrent	Rudolf Steinerlaan 125	99	01-04-21	31-03-26	12.622	A
Zutphen	Bloem-inn	Rudolf Steinerlaan 127	104	01-10-17	30-09-23	10.328	A
Zutphen	Big Bazar	Rudolf Steinerlaan 129-131	296	01-09-19	31-08-24	44.951	A
Zutphen	Jumbo	Rudolf Steinerlaan 45-47	1.610	01-01-19	31-12-28	296.853	A
Zutphen	Trekpleister	Rudolf Steinerlaan 49	243	14-04-11	13-04-28	31.323	A
Zutphen	Primera	Rudolf Steinerlaan 51	145	01-10-21	31-12-26	18.125	A
Zutphen	I Love Sushi	Rudolf Steinerlaan 53	112	01-07-21	30-06-26	15.910	A
Zutphen	GetFit35	Rudolf Steinerlaan 135	129	01-08-18	31-07-28	17.111	A
Zutphen	Claro Tandheelkunde	Rudolf Steinerlaan 137	182	01-11-18	31-10-23	24.430	A
Zutphen	De Graafschap Dierensartsen	Rudolf Steinerlaan 141	90	01-08-19	31-07-29	24.184	A
Zutphen	Fysiotherapie W&W	Rudolf Steinerlaan 133	89	01-09-19	31-08-24	13.222	A
Etten-Leur	Bakkerij van Disseldorp	Molenvang 4	110	13-10-16	12-10-26	27.688	A
Etten-Leur	Beekers Groenteboer	Molenvang 5	191	01-04-21	31-03-26	40.382	A
Etten-Leur	Dirck III Slijterij	Molenvang 7	191	13-10-16	12-10-26	50.389	A
Etten-Leur	Dirk	Molenvang 8	1.976	03-10-16	02-10-26	532.956	A
Etten-Leur	Kruidvat	Molenvang 9	331	13-10-16	12-10-26	87.430	A
Etten-Leur	Van Boxtel Hoorwinkels	Bisschop Molenstraat 77	77	20-10-16	19-10-26	28.440	A
Etten-Leur	Kaasgenoten	Bisschop Molenstraat 81	81	01-06-21	31-05-26	20.555	A
Etten-Leur	Goed geregeld reizen	Molenvang 2	80	01-08-22	31-07-27	16.000	A
Leiden	Jumbo	Diamantplein 1	1.805	01-07-22	30-06-36	356.613	A
Leiden	Aldi	Diamantplein 58-60	1.348	01-07-22	31-01-32	245.000	A
Leiden	Trekpleister	Diamantplein 59	230	01-07-22	28-02-27	48.500	A
Leiden	Kapper	Opaalstraat 2A	118	01-07-22	31-07-31	28.485	A
Leiden	Dierenwinkel	Diamantplein 62	100	01-07-22	31-07-31	27.389	A
Leiden	Primera	Diamantplein 54	121	01-07-22	31-07-31	24.102	A
Leiden	Bakker	Robijnstraat 23	73	01-07-22	31-07-31	20.706	A
Leiden	Kapper	Robijnstraat 21	85	01-07-22	31-07-31	20.268	A
Leiden	Stomerij	Robijnstraat 19	80	01-07-22	31-07-31	19.172	A
Leiden	Cafeteria	Diamantlaan 3	78	01-07-22	31-07-26	21.363	D
Leiden	Groenteboer	Diamantplein 57	76	01-07-22	31-07-31	21.363	A
Geldermalsen	Coop	Herman Kuyjstraat 49	1.721	01-01-17	31-12-26	328.754	A
Harlingen	Jumbo	Spoorstraat 1	2.614	01-04-22	08-04-31	359.415	A+++
Wolvega	Jumbo	Markt 31	2.086	01-01-22	31-12-29	335.539	A
Wolvega	Woning 1	Markt 21	94	01-01-22	31-12-23	8.784	C
Wolvega	Woning 2	Markt 23	94	01-01-22	31-12-23	9.278	C
Wolvega	Woning 3	Markt 25	94	01-01-22	31-12-23	8.144	C
Wolvega	Woning 4	Markt 27	94	01-01-22	31-12-23	8.947	C
Wolvega	Woning 5	Markt 29	109	01-01-22	31-12-23	9.379	C
TOTAAL			40.397			7.551.539	

De Beheerder en de Initiatiefnemer leveren een belangrijke bijdrage aan duurzame gebouwen in Nederland. Dit doen ze door hun eigen negatieve impact op de aarde te reduceren en de beleggingen te verduurzamen waar dit mogelijk is. Zo zijn van alle Objecten in het S5 Forum Fonds de energielabels in kaart gebracht. Alle Objecten, met uitzondering van de Objecten Hoogeveen, Valkenswaard, Velp (één winkelunit), Leiden (één winkelunit),

Wolvega (woningen), kennen een energielabel A of beter. In 2023 zal Beheerder onderzoeken of verbetering voor bedoelde Objecten Hoogeveen, Valkenswaard, Velp, Leiden en Wolvega naar energielabel A mogelijk is. De parkeergarage in Vaals heeft geen energielabel, omdat parkeergarages geen energielabel krijgen toegekend.

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. Het Fonds belegt inmiddels in vijftien Objecten verspreid over Nederland.

Het totaal aantal aangeboden Participaties voor de Vijfde Emissie bedraagt 5.500 Participaties, wat aansluit op de doelstelling van het Fonds te groeien naar een belegd vermogen van € 250 miljoen. Het is de verwachting dat binnen de Vijfde Emissie meerdere Emissies zullen plaatsvinden. Verder is niet uit te sluiten dat niet alle aangeboden 5.500 Participaties in de Vijfde Emissie worden uitgegeven. Het aantal Participaties dat met de Vijfde Emissie wordt uitgegeven hangt af van de mogelijkheden voor het Fonds om nieuwe, aanvullende Objecten ter belegging aan te kopen.

De opbrengst van de Vijfde Emissie wordt aangewend voor:

- het aankopen van nieuwe Objecten en die exploiteren om daarmee rendement voor de Participanten te genereren;
- het voldoen van Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten die in verband met een voorafgaand aan de betreffende Emissie Datum aangekocht Object nog verschuldigd zijn en/of om een kortlopende lening af te lossen waarmee een aangekocht Object tijdelijk is gefinancierd. Het aanwenden van de opbrengst van een Emissie als hier bedoeld genereert als zodanig geen rendement voor de Participanten. De aankoop van een Object voorafgaand aan de hier bedoelde Emissie heeft echter wel als doel rendement voor de Participanten te genereren;
- het inkopen van Participaties. Een Emissie om daarmee Participaties in te kopen genereert voor de Participanten geen rendement. Een dergelijke Emissie dient om de liquiditeit van de Participaties te bevorderen en Participanten (waaronder interim beleggers) die hun belegging willen beëindigen daarin te helpen.

Bij een Emissie als bedoeld onder (a) kunnen de gelden die Participanten inleggen tegen uitgifte van Participaties worden aangehouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten, worden aangewend voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten en/of worden aangewend als 'extra' betaling op de koopsom voor Objecten om zodoende tijdelijk een lagere hypothecaire financiering voor die Objecten te realiseren. 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.

7.1 Vijfde Emissie, investering en kosten

De eerste Emissie Datum van de Vijfde Emissie is 1 juni 2023. De Emissie van 1 juni 2023 is een Emissie als bedoeld onder (b) en (c) hierboven en houdt

verband met de meest recente aankopen van het Fonds, de uitbreiding met de Objecten Harlingen en Wolvega. Die zijn verworven op 15 juni 2022. De verkoper van deze Objecten verlangde dat de overdracht ervan op een dusdanige korte termijn zou plaatsvinden, dat er onvoldoende tijd was om de voor de aankoop benodigde Participaties te plaatsen bij eindbeleggers. Om tijdig te beschikken over de gelden die voor de aankoop nodig waren, zijn op de dag van de verwerving van deze twee Objecten 691 Participaties uitgegeven aan interim beleggers. Deze interim beleggers nemen tijdelijk deel aan het Fonds, totdat hun Participaties worden ingekocht. Het doel van de Emissie op 1 juni 2023 is dan ook de 691 Participaties die zijn uitgegeven aan de interim beleggers in te kopen, waarmee hun deelname aan het Fonds eindigt. Voor die inkoop dienen 691 Participaties te worden uitgegeven aan Participanten. Daarnaast zijn er voor het betalen van de Selectie- en transactievergoeding, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding, de kosten voor het Prospectus en de kosten voor marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het op de Emissie Datum van 1 juni 2023 benodigde Bijeen te brengen Beleggerskapitaal te verzamelen, aanvullende financiële middelen nodig, die kunnen worden verkregen met de uitgifte van 115 (extra) Participaties.

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als Emissie Datum 1 juni 2023. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is om de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken. Verder is het uitgangspunt voor de rendementsprognose dat op de Emissie Datum van 1 juni 2023, 806 Participaties worden uitgegeven. Indien met de Vijfde Emissie, al dan niet op latere Emissie Data, meer dan 806 Participaties worden uitgegeven en er nieuwe Objecten worden aangekocht, kan dat een positieve of negatieve invloed hebben op de rendementsprognose. Omdat aan te kopen Objecten in beginsel in het Beleggingsbeleid dienen te passen dat verschillende eisen stelt waaronder de eis dat het verwachte Gemiddeld Exploitatierendement op de belegging in een Object ten minste 6% bedraagt, verwacht de Beheerder dat de invloed van de aankoop van nieuwe Objecten op de rendementsprognose niet materieel zal zijn.⁵⁹ Verder is in de rendementsprognose geen rekening gehouden met de verkoop van Objecten, omdat het Fonds geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht. Alle winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van Objecten komen evenwel voor rekening en risico van het Fonds.

De Fondsinvestering (exclusief liquiditeitsreserve) op de Emissie Datum van 1 juni 2023 bedraagt € 18.093.717 en dient ter dekking van de Verkrijgingsprijs van de in sectie 6 beschreven Objecten Harlingen en Wolvega, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

Indien nieuwe Objecten worden aangekocht, zullen de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten (en daarmee de Fondsinvestering in verband met die aankoop) afhankelijk zijn van (onder meer) de aankoopprijs. Dit wordt toegelicht in de onderstaande secties 7.1.1 tot en met 7.1.3.

7.1.1 Verkrijgingsprijs

Bij elke aankoop van een (nieuw) Object wordt een Verkrijgingsprijs betaald die bestaat uit de aankoopprijs van het Object en de Aankoopkosten. De Verkrijgingsprijs komt ten laste van het vermogen van het Fonds.

De Verkrijgingsprijs voor de Objecten Harlingen en Wolvega bestaat uit de aankoopprijs ervan (van respectievelijk € 8.108.519 en € 7.391.481) en de Aankoopkosten.

⁵⁹ Voor het beleggen in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid is vereist dat een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar heeft.

tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs		
	aankoopprijs	15.500.000
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	1.240.000
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	55.000
	taxatiekosten	7.000
	notariskosten	30.000
totaal Aankoopkosten		1.332.000
totaal		16.832.000
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	40.000
	Selectie- en transactievergoeding	465.000
	marketingkosten en kosten Prospectus	113.079
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	276.329
	Overbruggingskosten	324.134
totaal		1.218.542
	Financieringskosten	43.175
Fondsinvestering		18.093.717

De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

In verband met het gewijzigde tarief van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 zal voor nog aan te kopen Objecten over de aankoopprijs 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, tenzij aanspraak kan worden gemaakt op een uitzondering. Zie ook sectie 8.6.

Voor de Emissie van 1 juni 2023 geldt dat in 2022 de Objecten Harlingen en Wolvega Kosten Koper zijn gekocht. Dit betekent dat over de aankoopprijs van deze Objecten 8% overdrachtsbelasting (het tarief voor de overdrachtsbelasting van 2022) verschuldigd is. De betaalde overdrachtsbelasting bedraagt in totaal € 1.240.000.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Voor nog aan te kopen Objecten is de verwachting dat de adviseurskosten voor juridische en technische due diligence per Object circa € 27.500 zullen bedragen, te vermeerderen met BTW.

Voor de Emissie van 1 juni 2023 geldt dat Van Doorne NV en CVS Management & Legal hebben opgetreden als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van de Objecten Harlingen en Wolvega. StructureGroup BV heeft een technische due diligence uitgevoerd en stelt tevens een meerjarenonderhoudsbegroting op. Van Doorne NV heeft tevens een fiscale due diligence verricht. Bureau van der Weerd heeft vestigingsplaatsonderzoeken uitgevoerd ten aanzien van deze twee Objecten. De adviseurskosten bedragen € 55.000, te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Voor nog aan te kopen Objecten is de verwachting dat de taxatiekosten per Object circa € 3.500 zullen bedragen, te vermeerderen met BTW.

Voor de Emissie van 1 juni 2023 geldt dat JLL Taxaties de Objecten Harlingen en Wolvega heeft getaxeed en hiervoor € 7.000 in rekening heeft gebracht, te vermeerderen met BTW.

Notariskosten

Voor nog aan te kopen Objecten is de verwachting dat de notariskosten per Object circa € 15.000 zullen bedragen, te vermeerderen met BTW.

Voor de Emissie van 1 juni 2023 geldt dat een aan Lubbers & Dijk Notarissen verbonden notaris heeft opgetreden als notaris voor de levering van de Objecten Harlingen en Wolvega. De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakte en de hypotheekakte. Deze kosten zijn vastgelegd in een offerte van de notaris. De verwachte notariskosten bedragen € 30.000, te vermeerderen met BTW.

Makelaarskosten

Indien voor de aankoop van nieuwe Objecten makelaarsdiensten worden verricht zijn makelaarskosten verschuldigd van circa 1% over de aankoopsom, te vermeerderen met BTW. Indien de Initiatiefnemer in verband met een aankoop makelaarsdiensten verricht heeft de Initiatiefnemer recht op die vergoeding. Indien een makelaar die diensten verricht, heeft de betreffende makelaar recht op de vergoeding.

Voor de Emissie van 1 juni 2023 geldt dat de Objecten Harlingen en Wolvega onderhands zijn aangekocht zonder betrokkenheid van een makelaar. De Beheerder heeft bij deze aankoop evenmin makelaarsdiensten verricht. In verband met de aankoop van de Objecten Harlingen en Wolvega zijn er dan ook geen makelaarskosten verschuldigd.

7.1.2 Initiatiekosten

Bij elke 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

Het is de verwachting dat bij de aankoop van nieuwe Objecten adviseurs

worden ingeschakeld voor het structureren van Emissies en dat de kosten daarvan circa € 40.000 per Emissie bedragen, te vermeerderen met BTW.

Voor de Emissie van 1 juni 2023 zijn en worden adviseurskosten gemaakt in verband met het structureren van die Emissie. De verwachting is dat de kosten € 40.000 bedragen, te vermeerderen met BTW. In verband met de structurering van deze Emissie adviseert RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs op het gebied van fiscaliteit, FMLaw op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten, CVS Management & Legal en Lexence NV op het gebied van juridische zaken en DvO Finance bij het opstellen en opmaken van het Prospectus.

Selectie- en transactievergoeding

Bij elke aankoop van een (nieuw) Object bedraagt de Selectie- en transactievergoeding 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs daarvan (d.i. de Verkrijgingsprijs van het Object exclusief BTW vermindert 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 een Object, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen en het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de Vijfde Emissie en compliance werkzaamheden.

Voor de Emissie van 1 juni 2023 geldt dat de Selectie- en transactievergoeding in verband met de aankoop van de Objecten Harlingen en Wolvega € 465.000 bedraagt, te vermeerderen met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Bij elke Emissie worden kosten voor marketing gemaakt. Deze kosten houden verband met marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Bijeen te brengen Beleggerskapitaal voor een Emissie te verzamelen en bedragen 0,5% van het voor die Emissie Bijeen te brengen Beleggerskapitaal.

De kosten voor het Prospectus houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM bedragen voor elk Prospectus circa € 65.000. Omdat een Prospectus 12 maanden geldig is worden deze kosten in beginsel een keer per jaar gemaakt. In het geval een supplement op het Prospectus wordt opgesteld, bedragen de kosten voor het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren en de goedkeuring ervan door de AFM circa € 40.000.

Voor de Emissie van 1 juni 2023 geldt dat de verwachte kosten voor marketing in verband met de aankoop van de Objecten Harlingen en Wolvega in totaal € 113.079 bedragen, te vermeerderen met BTW. Hiervan wordt maximaal € 80.000 exclusief BTW vergoed aan Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV ter dekking van uitgaven voor door hen verrichte marketingactiviteiten.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV ontvangt van het Fonds bij elke Emissie een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) over het door haar voor de betreffende Emissie Bijengebracht Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van het Fonds en de betreffende Emissie.

De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding in verband met de Emissie op 1 juni 2023 bedraagt € 276.329 te vermeerderen met BTW, uitgaande van een Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van € 9.210.968.

Overbruggingskosten

Overbruggingskosten zijn bij een Emissie alleen verschuldigd indien Objecten zijn gekocht met behulp van interim beleggers die met een tijdelijke deelname aan het Fonds een interim financiering verstrekken. De hoogte van eventueel te maken overbruggingskosten is lastig te voorspellen. Het hangt onder meer af van de tijd die beschikbaar is om interim beleggers te vinden, de interesse van interim beleggers om tijdelijk deel te nemen aan het Fonds en de rentestand op de kapitaalmarkten die interim beleggers als referentie nemen. Inclusief de Emissie die op 1 juni 2023 zal plaatsvinden, zijn in totaal bij twee uitgaven van Participaties overbruggingskosten gemaakt van gemiddeld € 177.067 per uitgifte (over alle uitgaven berekend, ook die waarvoor geen overbruggingskosten zijn gemaakt, van gemiddeld € 59.022 per uitgifte). Dat is 1,9% van het bij die uitgaven Bijengebracht Beleggerskapitaal (en 0,6% van het bij alle uitgaven Bijengebracht Beleggerskapitaal).

Voor de Emissie van 1 juni 2023 geldt dat bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten Harlingen en Wolvega de verkoper heeft verlangd dat de overdracht van de Objecten uiterlijk op 15 juni 2022 zou plaatsvinden. Omdat er niet genoeg tijd was om de benodigde Participaties te plaatsen bij eindbeleggers, zijn er, op 15 juni 2022, 691 Participaties uitgegeven aan interim beleggers. Daarnaast heeft het Fonds de koopprijs gefinancierd door aangaan van een hypothecaire financiering van € 8.635.000. Omdat er geen einddatum gekoppeld is aan de periode waarin de interim beleggers Participaties houden, verlangen zij voor het beschikbaar stellen van hun liquiditeit (tijdelijk, voor maximaal een jaar) een hogere vergoeding dan het reguliere rendement van het Fonds. Het Fonds vult het direct rendement op de Participaties voor de interim beleggers aan tot 8,0% op jaarbasis waarvan de kosten naar verwachting € 245.077 bedragen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen het verwachte direct rendement in het eerste jaar van de rendementsprognose (€ 560,61 - zie tabel 8) en de vergoeding van 8% (€ 915,28 per Participatie) over de uitgifteprijs van de Participaties die zijn uitgegeven aan de interim beleggers tegen een uitgifteprijs van € 11.441 vermenigvuldigd met het aantal Participaties dat is uitgegeven aan de interim beleggers (691). Deze aanvulling op het rendement loopt tot de datum waarop deze Participaties zijn herplaatst bij eindbeleggers en voor maximaal 12 maanden (en eindigt derhalve uiterlijk op 15 juni 2023). Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV heeft de plaatsing bij de interim beleggers gearrangeerd en heeft hiervoor een éénmalige vergoeding van 1% over € 7.905.731 ontvangen, zijnde € 79.057 (te vermeerderen met BTW). De totale overbruggingskosten bedragen naar verwachting € 324.134, te vermeerderen met BTW.

Niet-aftrekbare BTW

Indien een (nieuw) Object wordt aangekocht waarvan de huur niet met BTW belast kan worden of niet wordt belast met BTW, leidt dit tot een kostenpost voor het Fonds. In dat geval kan het Fonds de BTW over de Aankoop- en Initiatiekosten van het betreffende Object niet verrekenen. Voor zover over de Selectie- en transactievergoeding geen BTW verschuldigd blijkt te zijn, komt de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW ten laste van de rendementen van het Fonds. Zie ook secties 2.3 en 7.4.4 voor een verdere uitleg van de mogelijke invloed op het rendement van de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Voor de Emissie van 1 juni 2023 geldt dat de BTW over de Aankoop- en Initiatiekosten in verband met de aankoop van de Objecten Harlingen en Wolvega kan worden afgetrokken van de BTW die het Fonds aan de Belastingdienst moet betalen omdat het werkelijke gebruik van deze Objecten, met uitzondering van de BTW vrijgestelde verhuur van de vijf maisonnette woningen te Wolvega, met BTW belast is. Hierdoor kan alleen de BTW op de kosten die gemoed zijn met de aankoop van de vijf maisonnette woningen in Wolvega niet in aftrek worden gebracht op de BTW die het Fonds aan de Belastingdienst moet betalen. Het effect van deze niet-aftrekbare BTW op de rendementen van het Fonds is nihil.

7.1.3 Financieringskosten

Bij de aankoop van (nieuwe) Objecten zal het Fonds nieuwe hypothecaire leningen aangaan, tot maximaal 70% van de Financieringsbehoefte in verband met zulke aankopen. Bij het aangaan van een hypothecaire lening is gebruikelijk een afsluitprovisie (of soortgelijke vergoeding) aan de hypothecair financier verschuldigd van circa 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire lening.

Voor de Emissie van 1 juni 2023 geldt dat voor de financiering van de Objecten Harlingen en Wolvega een hypothecaire lening is aangegaan waarbij de hypothecair financier een afsluitprovisie in rekening heeft gebracht van 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire lening. De Financieringskosten in verband met de financiering van deze twee Objecten bedragen (afgerond) € 43.175.

7.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds wordt met de Vijfde Emissie aangevuld met Bijeen te brengen Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en vreemd vermogen (hypothecaire financieringen).

De herkomst en besteding van het op de Emissie Datum van 1 juni 2023 Bijeen te brengen Beleggerskapitaal is weergegeven in tabel 3. De vermogensstructuur van het Fonds is weergegeven in tabel 18.

tabel 3 Vermogensstructuur

alle bedragen in €

vermogensstructuur	Emissie Datum van 1 juni 2023		
Verkrijgingsprijs	16.832.000		
Initiatiekosten	1.218.542		
Kostprijs	18.050.542		
Financieringskosten	43.175		
liquiditeitsreserve	-		
Financieringsbehoefte	18.093.717		
hypothecaire lening	8.635.000	47,7%	
huidige Liquiditeitsreserve	247.749	1,4%	
Bijeen te brengen Beleggerskapitaal	9.210.968	50,9%	

7.2.1 Beleggerskapitaal

De Uitgifteprijs wordt periodiek en in ieder geval op elke Waarderingsdatum bepaald en gepubliceerd op de website van de Beheerder (sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18410/S5FF___Uitgifteprijs.pdf). De Uitgifteprijs op een Emissie Datum wordt bepaald door de meest actuele Intrinsieke waarde per Participatie te vermeerderen met het verwachte resultaat over de periode van de datum waarvoor de Intrinsieke waarde werd vastgesteld tot aan de Emissie Datum en het per die Emissie Datum nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór die Emissie Datum aangekochte Objecten. Deze correctie op de Intrinsieke waarde vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten. De compensatie voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten vindt plaats aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde wordt gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie.

Om op de Emissie Datum van 1 juni 2023 de 691 Participaties die zijn uitgegeven aan de interim beleggers te kunnen inkopen en de Selectie- en transactievergoeding, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding, de kosten voor het Prospectus en de kosten voor marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het op de Emissie Datum van 1 juni 2023 benodigde Bijeen te brengen Beleggerskapitaal te verzamelen te kunnen voldoen, is aanvullend Beleggerskapitaal nodig van € 9.210.968.

De Beheerder verwacht voor de Emissie op 1 juni 2023 een Uitgifteprijs van € 11.428 per Participatie. Bij deze Uitgifteprijs en een Bijeen te brengen Beleggerskapitaal van € 9.210.968 worden 806 Participaties uitgegeven. De Uitgifteprijs op de Emissie Datum van 1 juni 2023 wordt berekend door de Intrinsieke waarde van een Participatie per 31 maart 2023 van € 10.513 te vermeerderen met het verwachte resultaat over april en mei 2023 (€ 7 positief), de hiervoor bedoelde correctie van het per 1 juni 2023 nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór de Emissie Datum van 1 juni 2023 aangekochte Objecten (van € 907 per Participatie, gelijk aan € 4.803.565 aan niet afgeschreven verwervingskosten gedeeld door de 5.296 vóór de Emissie Datum van 1 juni 2023 uitstaande Participaties. Het bedrag van € 4.803.565 is gelijk aan € 8.213.250 oorspronkelijk betaalde verwervingskosten minus € 3.409.685 aan afschrijvingen).

Tabel 4 geeft een overzicht per 1 juni 2023 van de afschrijvingen op de Aankoopkosten van de vijftien Objecten waarin het Fonds reeds belegt.

De financiële gegevens in deze sectie 7.2.1 zijn niet door een accountant gecontroleerd.

7.2.2 Vreemd vermogen

Alle Objecten waarin het Fonds belegt zijn (voor een deel) gefinancierd met hypothecaire leningen die tezamen een geaggregeerde financiering vormen. Dit betekent dat de hypotheekrechten die zijn gevestigd op de Objecten tot zekerheid dienen voor alle hypothecaire leningen en de convenanten op het niveau van het Fonds worden beoordeeld. De belangrijkste voorwaarden van de hypothecaire leningen zijn hieronder weergegeven. Ook voor nieuwe, nog aan te kopen Objecten zullen hypothecaire leningen worden aangegaan. Het is de verwachting dat de voorwaarden van de hypothecaire leningen voor nieuwe Objecten niet wezenlijk zullen verschillen van die van de bestaande hypothecaire leningen, zij het dat vanwege de stijgende rente op de kapitaalmarkten de rentetarieven voor nieuwe hypothecaire leningen hoger kunnen zijn.

Vaste rentetarieven

Volgens het Beleggingsbeleid worden hypothecaire leningen zo veel als mogelijk aangegaan tegen een vast, gefixeerd rentetarief. De rentetarieven van de hypothecaire financieringen zijn voor alle Objecten waarin het Fonds belegt, gefixeerd. Niettemin hebben alle banken die een hypothecaire lening hebben verstrekt zich het recht voorbehouden om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden. Het is de verwachting dat dit voorbehoud ook zal gelden voor hypothecaire leningen die voor nog aan te kopen Objecten zullen worden aangegaan.

Het voor elke huidige financiering toepasselijke vaste rentetarief is weergegeven in tabel 5.

Vervroegde aflossing (al dan niet vanwege een verzuim)

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

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

tabel 4 Intrinsieke waarde (onderdeel van sectie 7.2.1)

<i>alle bedragen in €</i>	<i>aantal participaties</i>	<i>01-05-23</i>	<i>per Participatie</i>
Intrinsieke waarde per 31 maart 2023, exclusief herwaardering	5.301	55.731.071	10.513
Resultaat herwaardering per 31 maart 2023		-	-
Waarde ingekochte participaties	-5	-52.567	-
	5.296	55.678.504	10.513
<i>36 participaties zijn d.m.v. de inkoopfaciliteit tijdelijk ingekocht</i>			
Verwacht resultaat april/mei 2023		626.259	118
Uitkeringen april/mei 2023		-566.672	-107
Gegarandeerde uitkering overbruggers april/mei 2023		-20.677	-4
verwachte Intrinsieke waarde per 31-05-2023 voor Vijfde Emissie		55.717.415	10.521
<i>aantal Participaties 1 juni 2023</i>		5.296	
Aankoopkosten Objecten Valkenswaard & Leeuwarden eerste Emissie op 7-3-2019*	752.381	142	
Afschrijvingen Aankoopkosten Valkenswaard & Leeuwarden	-637.010	-120	
		115.371	22
Aankoopkosten Objecten Mierlo, Hoogeveen en Vaals tweede Emissie op 20-12-2019*	1.462.835	276	
Afschrijvingen Aankoopkosten Mierlo, Hoogeveen en Vaals	-1.007.802	-190	
		455.033	86
Aankoopkosten Objecten Ede en Velp derde Emissie op 18-12-2020	1.165.359	220	
Afschrijvingen Aankoopkosten Ede en Velp	-570.554	-108	
		594.806	112
Aankoopkosten Objecten Hardenberg en Zutphen vierde Emissie op 1-10-2021	1.092.571	206	
Afschrijvingen Aankoopkosten Hardenberg en Zutphen	-363.193	-69	
		729.378	138
Aankoopkosten Object Etten-Leur vierde Emissie op 1-11-2021	954.899	180	
Afschrijvingen Aankoopkosten Etten-Leur	-301.217	-57	
		653.682	123
Aankoopkosten Object Geldermalsen vierde Emissie op 31-05-2022	533.337	101	
Afschrijvingen Aankoopkosten Geldermalsen	-106.609	-20	
		426.728	81
Aankoopkosten Objecten Wollega en Harlingen vierde Emissie op 15-06-2022	1.301.311	246	
Afschrijvingen Aankoopkosten Wollega en Harlingen	-249.430	-47	
		1.051.881	199
Aankoopkosten Object Leiden vierde Emissie op 1-07-2022	950.556	179	
Afschrijvingen Aankoopkosten Leiden	-173.870	-33	
		776.687	147
Uitgifteprijs per 1-5-2023		60.520.980	11.428

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

alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van een bepaald percentage over het vervroegd afgeloste bedrag. Hierbij geldt dat hoe eerder een hypothecaire lening vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage van de boete zal zijn.

Voor de Objecten Vaals, Mierlo, Hoogeveen en Ede bedraagt dit percentage voor de boete 0,25% tot 1,85%, voor de Objecten Leeuwarden, IJsselstein en Valkenswaard 1,00% tot 2,25%, voor het Object Velp 0,25% tot 2,50%

en voor de Objecten Hardenberg, Zutphen, Etten-Leur, Leiden, Geldermalsen, Harlingen en Wollega 0,25% tot 2,00%. Vervroegde aflossingen zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

Periodieke aflossing

Gedurende de looptijd van de hypothecaire financieringen voor de Objecten wordt jaarlijks een percentage van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost. Het voor elke huidige financiering toepasselijke jaarlijkse aflossingspercentage

tabel 5 Huidige hypothecaire financieringen

Object	hoofdsom per 31 december 2022	waarde per 31 december 2022	LTV per 31 december 2022	LTV- convenant	DY- convenant*	rente	jaarlijkse aflossing	einde looptijd
Leeuwarden	€ 3.048.491	€ 5.540.000	55%	65%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
Valkenswaard	€ 3.246.588	€ 5.900.000	55%	65%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
IJsselstein	€ 3.928.921	€ 7.140.000	55%	65%	7,5%	2,895%	1,0%	1-jan.-26
Vaals	€ 4.195.665	€ 8.050.000	52%	65%	7,5%	2,39%	2,0%	1-okt.-26
Mierlo	€ 4.273.846	€ 8.200.000	52%	65%	7,5%	2,39%	2,0%	1-okt.-26
Hoogeveen	€ 3.945.489	€ 7.570.000	52%	65%	7,5%	2,39%	2,0%	1-okt.-26
Ede	€ 3.456.000	€ 6.880.000	50%	65%	7,5%	2,59%	2,0%	1-apr.-27
Velp	€ 6.891.300	€ 12.450.000	55%	65%	7,5%	2,37%	2,0%	1-jan.-28
Zutphen	€ 4.345.000	€ 7.160.000	61%	65%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
Etten-Leur	€ 6.196.563	€ 10.850.000	57%	65%	7,5%	2,11%	1,0%	1-okt.-26
Hardenberg	€ 2.439.125	€ 4.070.000	60%	65%	7,5%	2,21%	1,0%	1-okt.-26
Geldermalsen	€ 3.064.600	€ 5.160.000	59%	65%	7,5%	2,93%	1,0%	1-mei-27
Leiden	€ 8.867.700	€ 14.450.000	61%	65%	7,5%	3,25%	1,0%	1-jul.-27
Harlingen	€ 4.497.364	€ 8.000.000	56%	65%	7,5%	3,36%	0,5%	1-jul.-27
Wolvega	€ 4.115.089	€ 7.320.000	56%	65%	7,5%	3,36%	0,5%	1-jul.-27
totaal	€ 66.511.741	€ 118.740.000	56%					

* de debt yield (DY) convenanten worden op fondsniveau getoetst. Op 31 december 2022 is de debt yield van het Fonds 9,1%.

is weergegeven in tabel 5. Voor de hypothecaire financiering van nog aan te kopen Objecten worden vergelijkbare aflossingspercentages verwacht.

Loan to value-clausule

Voor alle hypothecaire financieringen van de Objecten is een loan to value-clausule (LTV) overeengekomen. LTV staat voor de maximale verhouding tussen de hoofdsom van een hypothecaire financiering en de waarde van het daarmee gefinancierde Object. Indien niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule kan de hypothecair financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de financiering wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of – bij een cash sweep – geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de loan to value ratio weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten, hetgeen zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Het niet voldoen aan de loan to value-clausule kan ook tot gevolg hebben, dat de financiering of een deel daarvan ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. Als dit zich voordoet zal in samenspraak tussen de Beheerder en de hypothecair financier worden beoordeeld welk Object op basis van de geldende marktomstandigheden en de omvang van het tekort op het financieringsconvenant het meest geschikt is om te verkopen, waarbij de hypothecair financier uiteindelijk beslist over welk Object gedwongen wordt verkocht. 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. Wanneer er sprake is van een gedwongen verkoop zal de Beheerder de Participanten hierover per e-mail informeren.

De toepasselijke LTV is voor elke huidige financiering weergegeven in tabel 5. Voor de hypothecaire financiering van nog aan te kopen Objecten worden vergelijkbare ratio's voor de LTV verwacht.

Debt yield ratio

Verder is voor alle hypothecaire financieringen voor de Objecten met de hypothecair financier een debt yield ratio (DY) overeengekomen. DY staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds het totaalbedrag aan hypothecaire financieringen van het Fonds. De DY wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een overeen te komen percentage daarvan – welk percentage door de hypothecair financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten – te delen door het totaal aan hoofdsom van de hypothecaire financieringen. Indien niet wordt voldaan aan de DY dan kan de hypothecair financier een (hogere) aflossing op de financiering verlangen of een cash sweep toepassen. Een (hogere) aflossingsverplichting of het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement en daarmee een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

De DY dient gedurende de looptijd van elke huidige financiering minimaal 7,50% te bedragen. Voor de hypothecaire financiering van nog aan te kopen Objecten wordt een vergelijkbare ratio voor de DY verwacht.

Non-recourse

Voor de huidige hypothecaire financieringen van de Objecten is daarnaast een zogenoemde non recourse-clausule overeengekomen, wat betekent dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op het Object en de huuropbrengsten uit het Object. Voor de hypothecaire financiering van nog aan te kopen Objecten wordt verwacht dat daarvoor eveneens een non recourse-clausule wordt overeengekomen.

In de prognoses en rendementsberekeningen is er geen rekening mee gehouden dat de overeengekomen LTV of DY wordt geschonden.

In tabel 5 zijn de hypothecaire financieringen weergegeven per 31 december 2022. Hierbij zijn per die datum eveneens de LTV en de DY, de LTV convenant, DY convenant, rentepercentage, aflossing en het einde van de looptijd weergegeven. De totale hypothecaire financiering per 31 december 2022 bedraagt € 66.511.741 tegenover een waarde van de Objecten van € 118.740.000.

tabel 6

Object	aankoopdatum	aankoopprijs	taxatiewaarde Object ten tijde van aankoop (A)	taxatiewaarde per 31 december 2022 (B)	verschil (B - A)	procentueel verschil ((B-A)/A)
Leeuwarden	07-mrt-19	€ 4.868.500	€ 4.940.000	€ 5.540.000	€ 600.000	12,15%
Valkenswaard	07-mrt-19	€ 5.200.000	€ 5.270.000	€ 5.900.000	€ 630.000	11,95%
IJsselstein	07-mrt-19	€ 6.226.500	€ 6.200.000	€ 7.140.000	€ 940.000	15,16%
Vaals	20-dec-19	€ 6.953.000	€ 7.390.000	€ 8.050.000	€ 660.000	8,93%
Mierlo	20-dec-19	€ 6.553.000	€ 7.100.000	€ 8.200.000	€ 1.100.000	15,49%
Hoogeveen	20-dec-19	€ 6.071.986	€ 6.070.000	€ 7.570.000	€ 1.500.000	24,71%
Ede	03-nov-20	€ 5.600.000	€ 5.600.000	€ 6.880.000	€ 1.280.000	22,86%
Velp	17-dec-20	€ 11.755.000	€ 11.700.000	€ 12.450.000	€ 750.000	6,41%
Zutphen	01-okt-21	€ 7.605.906	€ 7.620.000	€ 7.160.000	-€ 460.000	-6,04%
Hardenberg	01-okt-21	€ 4.250.000	€ 4.300.000	€ 4.070.000	-€ 230.000	-5,35%
Etten-Leur	01-nov-21	€ 10.800.000	€ 11.150.000	€ 10.850.000	-€ 300.000	-2,69%
Geldermalsen	30-apr-22	€ 5.300.000	€ 5.390.000	€ 5.160.000	-€ 230.000	-4,27%
Harlingen	15-jun-22	€ 8.108.519	€ 8.140.000	€ 8.000.000	-€ 140.000	-1,72%
Wolvega	15-jun-22	€ 7.391.481	€ 7.570.000	€ 7.320.000	-€ 250.000	-3,30%
Leiden	30-jun-22	€ 15.380.500	€ 15.350.000	€ 14.450.000	-€ 900.000	-5,86%
Totaal			€ 113.790.000	€ 118.740.000	€ 4.950.000	4,35%

In tabel 6 is de waardeverandering van de Objecten weergegeven die voorafgaand aan de datum van goedkeuring van het Prospectus door het Fonds aangekocht zijn.

7.2.3 Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve van het Fonds bedraagt per 31 maart 2023 € 3.198.036. De omvang van de liquiditeitsreserve is niet gecontroleerd door de accountant.

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 7 gepresenteerd, op basis van het totale Bijengebracht Beleggerskapitaal van het Fonds per de Emissie Datum van 1 juni 2023 met als uitgangspunt dat 806 Participaties tegen een Uitgifteprijs van € 11.428 per Participatie worden uitgegeven. In tabel 8 wordt het (Gemiddeld) Direct rendement op basis van de Uitgifteprijs per Participatie voor de uitgaven vanaf de Aanvangsdatum tot en met de Vijfde Emissie gepresenteerd.

Daarnaast wordt een Internal Rate of Return (IRR) gehanteerd. Dit is een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en opbrengsten van de belegging (tijds waarde van geld), uitgaande van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Bij een vergelijking tussen verschillende projecten op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van het IRR-rendement. Bij vastgoedbeleggingen is het IRR-rendement in beginsel lager dan het enkelvoudig rendement.

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Prospectus opgenomen prognoses gemaakt op basis geschatte cijfers, gebaseerd op contracten, due diligenceonderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder uit eerdere fondsen alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor de hoogte van de huuropbrengsten zijn in de prognose aannames gedaan zoals mede vermeld in sectie 6.

tabel 7 geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve

alle bedragen in €	Jaar 1
huuropbrengsten	7.622.171
huurvrij en huurdersincentives	20.032-
Totale opbrengsten	7.602.139
Exploitatiekosten:	
assetmanagement	304.086-
propertymanagement	152.043-
eigenaarslasten	534.785-
onderhoud	488.855-
adviseurs	98.674-
overig	49.684-
rente	1.784.055-
Exploitatieresultaat voor Performance fee	4.189.958
Performance fee Beheerder	8.232-
Exploitatieresultaat na Performance fee	4.181.725
Exploitatierendement	7,1%
Gemiddeld exploitatierendement	6,8%
aflossing op hypothecaire lening	856.702-
uitkering uit liquiditeitsreserve	150.000
voor uitkering beschikbaar	3.475.023
Direct rendement	5,9%
Gemiddeld direct rendement	5,4%
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	150.000
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	
onttrekking ten behoeve van onderhoud	150.000-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	-

tabel 8 geprognosticeerd Gemiddeld Exploitatierendement en Direct rendement per Participatie

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
aantal uitstaande Participaties inclusief Emissie van 1 juni 2023	5.447									
gemiddelde inleg per Participatie	10.881									
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	767,71	770,27	803,81	728,43	683,58	694,81	705,08	731,10	757,24	787,31
Exploitatierendement per Participatie	7,1%	7,1%	7,4%	6,7%	6,3%	6,4%	6,5%	6,7%	7,0%	7,2%
Gemiddeld exploitatierendement	6,8%									
uitkering per Participatie	637,97	609,75	643,29	567,91	523,06	534,29	544,55	570,58	596,72	626,79
Direct rendement per Participatie	5,9%	5,6%	5,9%	5,2%	4,8%	4,9%	5,0%	5,2%	5,5%	5,8%
Gemiddeld direct rendement	5,4%									
aantal Participaties Vijfde Emissie	806									
inleg per Participatie	11.428									
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	767,71	770,27	803,81	728,43	683,58	694,81	705,08	731,10	757,24	787,31
Exploitatierendement per Participatie	6,7%	6,7%	7,0%	6,4%	6,0%	6,1%	6,2%	6,4%	6,6%	6,9%
Gemiddeld exploitatierendement	6,5%									
uitkering per Participatie	637,97	609,75	643,29	567,91	523,06	534,29	544,55	570,58	596,72	626,79
Direct rendement per Participatie	5,6%	5,3%	5,6%	5,0%	4,6%	4,7%	4,8%	5,0%	5,2%	5,5%
Gemiddeld direct rendement	5,1%									

tabel 9 Indexeringen huuropbrengst CPI

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
	5,00%	3,00%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Gemiddeld direct rendement per Participatie.

In tabel 8 is in de bovenste helft het geprognosticeerd (Gemiddeld) exploitatierendement en (Gemiddeld) direct rendement per Participatie weergegeven voor Participanten die deelnemen aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als zij hebben deelgenomen aan de uitgiften van Participaties sinds de Aanvangsdatum. In de onderste helft van deze tabel is het geprognosticeerd (Gemiddeld) exploitatierendement en (Gemiddeld) direct rendement per Participatie weergegeven voor Participanten die voor het eerst aan het Fonds deelnemen met de Vijfde Emissie.

In deze tabel komt tot uitdrukking dat de hoogte van de rendementen afhankelijk is van de Uitgifteprijs per Participatie. Participanten die zijn toetreden tot het Fonds op de Aanvangsdatum (7 maart 2019) hebben een Uitgifteprijs van € 10.000 per Participatie betaald, voor de tweede uitgifte (20 december 2019) bedroeg de Uitgifteprijs € 10.138 en voor de derde uitgifte (3 november en 18 december 2020) bedroeg de Uitgifteprijs € 10.770. Voor de daaropvolgende uitgiften bedroeg de Uitgifteprijs € 11.246 (1 november 2021), € 11.246 (31 december 2021 en 31 januari 2022) en € 11.441 (31 mei, 15 juni en 1 juli 2022). De gemiddeld gewogen inleg per Participatie komt daarmee op € 10.881.

Voor de Participant die voor het eerst aan het Fonds deelneemt met de Vijfde Emissie bedraagt over een beleggingsperiode van tien jaar het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement 6,5% per jaar en het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement (voor uitkering beschikbaar) 5,1% per jaar. Zie tabel 8.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

De huren worden contractueel jaarlijks geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In 2022 bedroeg de CPI 10,0%.⁶⁰ In de prognoses is gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 9. De werkelijke inflatie kan hiervan afwijken.

⁶⁰ Bron: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/02/inflatie-9-6-procent-in-december.

Voor de lange termijn is gekozen voor een benadering van de inflatie-ontwikkeling 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. Voor jaar 1, 2 en 3 wordt een hogere inflatie verwachten op basis van de meest recente informatie (10,0% inflatie in 2022).

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

Op de datum van goedkeuring van het Prospectus bedraagt de huurachterstand circa € 75.000 waarvan circa € 7.500 als oninbaar wordt beschouwd. Deze bedragen zijn respectievelijk gelijk aan 1,0% en 0,1% van de jaarlijkse huurinkomsten van het Fonds. Voor de huurachterstanden die als inbaar worden beschouwd (circa € 67.500) is een regeling getroffen met de huurders voor het inhalen van de achterstand. Deze afspraken zijn per huurder verschillend. Van de huurachterstand van € 7.500 die als oninbaar wordt beschouwd verwacht de Beheerder geen materieel nadelig effect op het Fonds. Niettemin kan die oninbare huurachterstand leiden tot leegstand van de betreffende winkelunits. In de rendementsprognoses wordt niet specifiek rekening gehouden met een langdurige leegstand van deze winkelunits.

Rentebaten

In verband met de lage vergoeding op banktegoeden 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.

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard assetmanagementactiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreffen onder andere werkzaamheden met betrekking tot grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her) financieringstrajecten. Hiervoor worden additionele vergoedingen gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden (artikel 13 leden 2 en 3). In de prognose voor de exploitatie (tabel 7) is onder de post en 'overig' een schatting van de eventuele onvoorziene vergoedingen inbegrepen voor de begeleiding van deze werkzaamheden door de Beheerder.

Voorts kunnen zich mogelijkheden voordoen waarbij de Beheerder door extra inspanningen substantiële (rendements)verbeteringen kan realiseren die niet zijn geprognosticeerd, zoals herontwikkeling en uitbreiding van de Objecten. Bedoelde werkzaamheden worden per geval, met de bijkomende extra vergoedingen voor de Beheerder, vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering van Participanten.

Propertymanagement

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een propertymanagementvergoeding van 2,0% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten. Het propertymanagement bestaat uit het verzorgen van het dagelijks technisch beheer en het dagelijks commercieel beheer van de Objecten. Het propertymanagement besteedt de Beheerder uit aan een externe partij. De vergoeding voor het propertymanagement zal de Beheerder separaat aan het Fonds in rekening brengen. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten, rioolrechten, verzekeringspremies en bijdragen aan verenigingen van eigenaren die onder meer dienen voor het onderhoud van de met de andere appartementsrechten (conform de splitsingsakten) gedeelde eigendommen. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

Door middel van een meerjarenonderhoudsbegroting maakt de Beheerder een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsuitgaven zullen rechtstreeks ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De geschatte onderhoudskosten in tabel 7 zijn gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedragen in jaar 1 voor de gezamenlijke Objecten € 488.855 exclusief BTW. De feitelijke kosten voor het onderhoud, voor zover die niet vallen onder de eigenaarslasten, zullen jaarlijks hoger of lager uit kunnen vallen.

Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs in verband met (weder) verhuuractiviteiten, de controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV (€ 17.000 per jaar, te vermeerderen met BTW) en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied, waardering van de Objecten door Envalue Real Estate en Jones Lang LaSalle (€ 24.000 per jaar, te vermeerderen met BTW), en de vergoedingen die aan de leden van de Beleggingscommissie worden voldaan (€ 500 per bijgewoonde bijeenkomst

alsmede een vaste vergoeding van € 1.500 per jaar (beide bedragen exclusief BTW)).

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

Voor de waardering van de Objecten zal eens in de drie jaar een volledige taxatie plaatsvinden en de overige jaren een desktoptaxatie.

Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'assetmanagement' hierboven), een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. De jaarlijkse bijdrage in de kosten van het toezicht van de AFM en DNB bedragen circa € 3.000. De jaarlijkse compliance kosten bedragen circa € 12.500, de jaarlijkse kosten van de Houdster (€ 10.000 exclusief BTW) en van de Bewaarder (€ 15.000 exclusief BTW). Verder omvatten deze kosten een bijdrage van € 3.000 per jaar in de kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder en de kosten van herfinanciering van de Objecten.

In verband met de groei doelstelling van het Fonds is de verwachting dat de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden en diensten van de Houdster en de Bewaarder zullen toenemen. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdster en de Bewaarder opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de toegenomen omvang van die werkzaamheden en diensten dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigt.

Rente

Over de hypothecaire financieringen is rente verschuldigd. De tarieven van de rente voor de huidige hypothecaire financieringen zijn vast voor de gehele looptijd van de respectievelijke financieringen en zijn vermeld in tabel 5 hierboven. Voor de periode na de rentevaste perioden van de verschillende hypothecaire financieringen is gerekend met een rente van 4,0% per jaar.

Performance fee

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

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

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 Siebes Financieel Advies BV, Claro Tandheelkunde BV, Fysiotherapie Leesten en de vijf maisonnette woningen). De invloed van deze BTW op de rendementen van het Fonds is nihil. Voor zover over de

tabel 10 geprognosticeerde kasstroom Fonds

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	2.829.097	3.008.305	3.430.598	3.281.107	3.357.932	
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	1.293.636	1.128.377	888.761	640.905	344.684	
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	58.992	58.992	58.992	45.760	20.851	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	150.000	-	-	-	-	
terugbetaling op Bijengebracht Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	856.702-	874.372-	874.372-	874.372-	874.372-	
beschikbaar voor uitkering	3.475.023	3.321.303	3.503.979	3.093.400	2.849.095	
kasstroom Fonds	59.268.511-	3.475.023	3.321.303	3.503.979	3.093.400	2.849.095
cumulatieve kasstroom Fonds	59.268.511-	55.793.488-	52.472.185-	48.968.207-	45.874.806-	43.025.712-
IRR	5,0%					

tabel 11 geprognosticeerde kasstroom per Participatie Vijfde Emissie

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	519,39	552,29	629,81	602,37	616,47	
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	237,50	207,16	163,17	117,66	63,28	
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	10,83	10,83	10,83	8,40	3,83	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	28	-	-	-	-	
terugbetaling op Bijengebracht Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	
aflossing op Hypothecaire lening	157,28-	160,52-	160,52-	160,52-	160,52-	
beschikbaar voor uitkering	637,97	609,75	643,29	567,91	523,06	
kasstroom Fonds	11.428,00-	637,97	609,75	643,29	567,91	523,06
cumulatieve kasstroom Fonds	11.428,00-	10.790-	10.180-	9.537-	8.969-	8.446-
IRR	4,8%					

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 ten laste van de rendementen van het Fonds. Zie secties 2.3 en 7.4.4 voor een verdere uitleg van de mogelijke invloed op het rendement van de Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten

De geactiveerde Initiatiekosten worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Afschrijvingen geactiveerde Financieringskosten

De geactiveerde Financieringskosten worden over de looptijd van de bijbehorende hypothecaire lening ten laste van het Exploitatieresultaat gebracht.

Aflossingen

De met de hypothecair financier overeengekomen jaarlijkse (reguliere) aflossingen op de huidige hypothecaire leningen zijn vermeld in tabel 5 hierboven en bedragen tussen de 0,5% en 2,0% per jaar over de oorspronkelijke hoofdsommen.

Wanneer de loan to value-clausule zou worden geschonden (omdat de waarde van de Objecten onvoldoende is om aan de overeengekomen verhoudingen te voldoen), zullen de aflossingsverplichtingen worden verhoogd of een cash sweep worden ingesteld. Bij een cash sweep ontvangen de Participanten geen uitkering meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder de loan to value-clausule wordt voldaan. Met deze eventuele extra aflossingen wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden. Als de DY-clausule zou worden geschonden (omdat de verhouding tussen enerzijds

de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds het totaalbedrag van de hypothecaire financieringen minder zou bedragen dan overeengekomen) kan de hypothecair financier eveneens de aflossingsverplichtingen verhogen of een cash sweep instellen.

Het niet voldoen aan de loan to value-clausule kan ook tot gevolg hebben dat de financiering of een deel daarvan ineens opeisbaar wordt. Bij het ineens opeisen van alle verplichtingen moet de hypothecaire financiering ineens en volledig worden afgelost. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop wat ten koste zou gaan van het rendement voor de Participanten en zelfs kan leiden tot een volledig verlies van de belegging.

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

Waardering Objecten en geactiveerde Aankoopkosten

De Objecten worden gewaardeerd tegen reële waarde (zie de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen opgenomen in de jaarcijfers over 2021 van het Fonds, via verwijzing opgenomen in het Prospectus. Zie sectie 16 voor de verwijzing). In de prognose is er van uitgegaan dat de reële waarde gelijk blijft aan de aankoopprijs van het betreffende Object. Derhalve zijn er geen waardemutaties in de prognose opgenomen.

Herwaardering vastgoed

In de prognose is geen rekening gehouden met een waardeverandering van de Objecten aangezien deze niet voldoende betrouwbaar zijn te schatten. Verondersteld wordt dus een stabiele waarde. Het is mogelijk dat de mutatie van de marktwaarde in de eerste jaren niet voldoende is om de geactiveerde Aankoopkosten van nieuwe Objecten te compenseren. In dat geval zal er in de jaarrekening een afwaardering moeten plaatsvinden die in deze prognose niet is opgenomen. Overigens heeft dit geen impact op het geprognosticeerde Direct

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
3.784.652	3.840.545	3.982.306	4.124.693	4.288.493
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
874.372-	874.372-	874.372-	874.372-	874.372-
2.910.280	2.966.173	3.107.934	3.250.321	3.414.121
2.910.280	2.966.173	3.107.934	3.250.321	3.414.121
40.115.431-	37.149.259-	34.041.325-	30.791.004-	27.376.883-

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
694,81	705,08	731,10	757,24	787,31
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
160,52-	160,52-	160,52-	160,52-	160,52-
534,29	544,55	570,58	596,72	626,79
534,29	544,55	570,58	596,72	626,79
7.912-	7.367-	6.797-	6.200-	5.573-

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. De aankoop van nieuwe Objecten kan een positieve of negatieve invloed hebben op de rendementsprognose. Omdat aan te kopen Objecten in beginsel in het Beleggingsbeleid dienen te passen dat verschillende eisen stelt waaronder de eis dat het verwachte Gemiddeld Exploitatierendement op de belegging in een Object ten minste 6% bedraagt, verwacht de Beheerder dat de invloed van de aankoop van nieuwe Objecten op de rendementsprognose niet materieel zal zijn.⁶¹ In de rendementsprognose is geen rekening gehouden met de verkoop van Objecten, omdat het Fonds geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht. Alle winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van Objecten komen evenwel voor rekening en risico van het Fonds.

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.

⁶¹ Voor het beleggen in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid is vereist dat een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar heeft.

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 5,9% voor de Participant die verhoudingsgewijs voor een gelijk aantal Participaties deelneemt aan de Vijfde Emissie als waarvoor die Participant deelnam aan de uitgaven van Participaties sinds de Aanvangsdatum.

7.3.3 Prognose beschikbare uitkeringen

In de tabellen 10 en 11 is de prognose voor de beschikbare uitkeringen weergegeven.

7.3.4 Geprognosticeerde IRR

Over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar, zonder verkoop van een Object, wordt een Internal Rate of Return (IRR) op basis van het totale Bijgebrachte Beleggerskapitaal geprognosticeerd van 5,0%.

De in tabel 10 weergegeven prognose voor de IRR gaat uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als waarvoor dezelfde Participant deelnam aan de uitgaven van Participaties sinds de Aanvangsdatum. In tabel 11 is de IRR weergegeven voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds met de Vijfde Emissie.

7.3.5 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 12 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

tabel 12 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

	Fonds	Vijfde Emissie	contant
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	6,8%	6,5%	€ 736
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	5,4%	5,1%	€ 585
verwachte Internal Rate of Return (IRR)**	5,0%	4,8%	n.v.t.
uitkeringsniveau jaar 1	5,9%	5,6%	€ 638

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

** Zonder resultaat op verkopen; uitgegaan is van een storting van € 10.881 aan het begin en terugstorting van € 10.881 aan het einde van het 10e jaar.

De bovenstaande samenvatting van de geprognosticeerde rendementen (tabel 12) gaat in de kolom 'Fonds' uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als die waarvoor dezelfde Participant deelnam aan de uitgaven van Participaties sinds de Aanvangsdatum. De rendementen voor de Participant die voor het eerst deelneemt in het Fonds met de Vijfde Emissie zijn weergegeven in de kolom 'Vijfde Emissie'.

7.4 Alternatieve rendementsscenario's

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

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van 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.

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 huurderiving 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 financierer bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexerings van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en eventuele Verkoopopbrengsten van Objecten en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van Objecten, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van Objecten, de niet-aftekbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

De aannames die ten grondslag liggen aan de rendementsprognoses houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze of in gelijke mate zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten - zoals bij claims, disputen, hoger uitvallende adviseurskosten of hoger uitvallende kosten van toezichthouders - en tegenvallende inkomsten komen ten laste van het

vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat onvoorziene kosten zodanig hoog of de inkomsten zodanig laag zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd en het rendement aanzienlijk lager zal zijn dan verwacht op grond van de prognose, is niet uit te sluiten.

De rendementsprognoses houden geen rekening met wijzigingen in wet- en regelgeving die kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten voor het Fonds. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de Wft, de Wwft, huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften voor vastgoed, kunnen invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo kan een wijziging in het vestigingsbeleid voor supermarkten of winkels voor het Fonds leiden tot extra kosten of lagere inkomsten. Als bijvoorbeeld het lokale vestigingsbeleid voor supermarkten of winkels in de nabije omgeving van de Objecten wordt verruimd waardoor er meer vastgoed beschikbaar komt voor supermarkten en winkels, moet het Fonds mogelijk kosten maken om Objecten te verbouwen of aan te passen om ze aantrekkelijker te maken voor huurders, of moet het Fonds tegen een lagere prijs verhuren om de concurrentie van nieuwe supermarkt- of winkelpanden het hoofd te bieden. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds dan geprognosticeerd.

Hetgeen hiervoor is gemeld over de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren met betrekking tot de aannames van de rendementsprognose, geldt evenzeer voor de alternatieve aannames in de onderstaande secties 7.4.1 tot en met 7.4.4.

7.4.1 Invloed van negatieve ontwikkelingen in de waarde van supermarktvastgoed en (dag)winkels op het rendement

Er is in de rendementsprognose geen rekening gehouden met de (tussentijdse) verkoop van Objecten, omdat het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en geen vastgesteld beleid kent dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd. Om inzage te geven in de invloed van negatieve ontwikkelingen in de waarde van supermarktvastgoed en (dag)winkels op het rendement, wordt in onderstaande tabel de break-even kapitalisatiefactor bij verkoop weergegeven.

De zogenoemde kapitalisatiefactor geeft de verhouding weer tussen de koop- of verkoopprijs van de Objecten en de jaarlijkse huuropbrengsten van de Objecten (koop- of verkoopprijs gedeeld door de jaarlijkse huuropbrengsten). Hoe hoger de kapitalisatiefactor is, des te duurder het Object is. Per 31 december 2022 bedroeg de kapitalisatiefactor van de eerder aangekochte Objecten 14,5. Objecten Harlingen en Wolvega zijn verkregen tegen een kapitalisatiefactor van 21,2. De gemiddeld gewogen kapitalisatiefactor is hierdoor 15,2. Als de huuropbrengsten van de in het Prospectus beschreven

tabel 13 scenario analyse break-even

Beleggerskapitaal*	€ 59.268.511	kapitalisatiefactor Objecten eerdere Emissies op 31 december 2022	14,5
hypothecaire financiering na jaar 10	€ 57.785.688	kapitalisatiefactor Objecten Harlingen & Wolvega	21,2
totaal	€ 117.054.199	gewogen kapitalisatiefactor	15,2
huurniveau jaar 10	€ 8.389.603	break-even kapitalisatiefactor	14,0

* Voor de periode voorafgaand aan de Vijfde Emissie betreft het Bijgebracht Beleggerskapitaal, voor de Vijfde Emissie Bijeen te brengen Beleggerskapitaal.

tabel 14 Impact daling huurniveau

	Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose	IRR	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,4%	-4,0%	1,2%	-3,8%
pessimistisch (-20%)	2,7%	-2,7%	2,5%	-2,5%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,1%	-1,3%	3,8%	-1,2%

Objecten zich conform de prognose ontwikkelen en de Objecten na 10 jaar verkocht worden tegen zodanig slechtere condities dan bij de aankoop dat de kapitalisatiefactor bij die verkoop lager is dan 14,0, wordt een verlies geleden waardoor niet het volledige Bijgebrachte Beleggerskapitaal aan de Participanten kan worden terugbetaald.

7.4.2 Invloed van dalende verhuurprijzen en/of leegstand op het rendement

De weergegeven prognoses in tabel 14 gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als waarvoor diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de uitgiften van Participaties sinds de Aanvangsdatum. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vijfde Emissie hoger is dan die bij de eerdere uitgiften van Participaties. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

In tabel 14 is het effect van een negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten op het Gemiddelde direct rendement en de IRR weergegeven, als de jaarlijkse huuropbrengsten in de eerste tien jaar na de datum van goedkeuring van het Prospectus dalen met 10% tot 30% ten opzichte van de prognose.

7.4.3 Invloed van financieringsrente en inflatie op het rendement

De weergegeven prognoses in de tabellen 15, 16 en 17 gaan uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als waarvoor diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de uitgiften van Participaties sinds de Aanvangsdatum. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vijfde Emissie hoger is dan die bij de eerdere uitgiften van Participaties. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

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

tabel 15 Financieringsrente

	financierings- rente	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
financieringsrente lager dan prognose	3,18%	5,7%
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,48%	5,4%
financieringsrente hoger dan prognose	3,78%	5,1%

tabel 16 Inflatie

	gemiddeld inflatiepercentage	gemiddelde kostenmutatie	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
inflatie hoger dan prognose	3,5%	3,5%	5,8%
inflatie in prognose	2,5%	2,5%	5,4%
inflatie lager dan prognose	1,5%	1,5%	4,9%

tabel 17 Financieringsrente- en inflatie

	financierings- rente	gemiddeld inflatiepercentage	gemiddelde kostenmutatie	geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement
gunstig	3,18%	3,0%	3,0%	6,0%
geprognosticeerd	3,50%	2,0%	2,0%	5,4%
ongunstig	3,78%	1,0%	1,0%	4,6%

Financieringsrente

Tabel 15 geeft een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende gemiddelde renteniveaus van de hypothecaire financieringen van de Objecten, voor elke hypothecaire financiering voor de periode na afloop van de betreffende rentevast periode, berekend over de eerste tien jaar na de datum van goedkeuring van het Prospectus.

Inflatie

In tabel 16 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages gedurende de eerste tien jaar na de datum van goedkeuring van het Prospectus. Hogere inflatie kan leiden tot een hoger Gemiddeld direct rendement doordat de huurinkomsten contractueel geïndexeerd zijn met de consumentenprijsindex (CPI), terwijl de financieringsrente en aflossingen van lopende financieringen niet meestijgen met de inflatie. Weliswaar zullen de Exploitatiekosten (met uitzondering van de rente op de hypothecaire financieringen gedurende de rentevaste periode) ook meestijgen met de inflatie, maar omdat de Exploitatiekosten in de prognose (exclusief de rente op de hypothecaire financieringen gedurende de rentevaste periode) gemiddeld circa 21% van de huurinkomsten bedragen, nemen de geprognosticeerde opbrengsten van het Fonds bij een hogere inflatie sneller toe dan de kosten waardoor er een hoger Gemiddeld direct rendement kan worden behaald. Een hogere inflatie levert evenwel het risico op dat de financiële positie van huurders aangetast wordt door een toename van de huurlasten. Een hoge inflatie zoals in 2022 en begin 2023 vergroot dit risico en hoe langer de hoge inflatie aanhoudt, hoe groter dit risico is.

Gecombineerd effect financieringsrente en inflatie

Indien zich de combinatie voordoet van de hierboven geschetste scenario's voor de financieringsrente en de inflatie, dan bedraagt het Gemiddeld direct rendement bij de verschillende scenario's zoals in tabel 17 is weergegeven.

7.4.4 Invloed van Compensatie van niet-afrekbare BTW op het rendement

In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met Compensatie voor niet-afrekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht. Indien bij de rendementsprognose rekening zou worden gehouden met een Compensatie voor niet-afrekbare BTW (bij benadering € 97.857 gemiddeld per jaar) dan zal het Gemiddeld direct rendement naar verwachting dalen naar 5,2% per jaar gedurende de eerste tien jaar na de datum van goedkeuring van het Prospectus. Deze invloed gaat uit van een Participant die deelneemt aan de Vijfde Emissie voor een verhoudingsgewijs gelijk aantal Participaties als waarvoor diezelfde Participant heeft deelgenomen aan de uitgiften van Participaties sinds de Aanvangsdatum. Het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement voor de belegger die voor het eerst deelneemt in het Fonds vanaf de Vijfde Emissie is lager, omdat de rendementen worden berekend door de uitkeringen te delen door de Uitgifteprijs en de Uitgifteprijs bij de Vijfde Emissie hoger is dan die bij de eerdere uitgiften van Participaties. Zie ook sectie 7.3.1 en tabel 8 waar dit nader wordt toegelicht.

tabel 18 Vermogensstructuur

alle bedragen in €

	uitgifte Aanvangs- datum	uitgifte 20 december 2019	uitgiften				Vijfde Emissie	totaal
			3 november 2020 18 december 2020 1 oktober 2021 1 november 2021	31 december 2021 31 januari 2022	31 mei 2022 15 juni 2022 30 juni 2022 1 juli 2022			
Verkoopprijs	17.048.791	21.024.257	31.619.073	34.054.603	16.832.000	120.578.724		
Initiatiekosten	885.449	962.792	1.651.996	1.717.674	1.218.542	6.436.453		
kostprijs	17.934.240	21.987.049	33.271.069	35.772.277	18.050.542	127.015.177		
Financieringskosten	90.525	65.000	87.300	91.675	43.175	377.675		
liquiditeitsreserve	95.235	132.979	28.441	154.553	-	411.208		
Financieringsbehoefte	18.120.000	22.185.028	33.386.810	36.018.505	18.093.717	127.804.060		
hypothecaire lening	10.650.000	13.000.000	17.460.000	18.335.000	8.635.000	68.080.000	53,3%	
liquiditeitsreserve	-	-	207.800	-	247.749	455.549	0,4%	
Beleggerskapitaal*	7.470.000	9.185.028	15.719.010	17.683.505	9.210.968	59.268.511	46,4%	

* Voor de periode voorafgaand aan de Vijfde Emissie betreft het Bijengebracht Beleggerskapitaal, voor de Vijfde Emissie Bijeen te brengen Beleggerskapitaal.

7.5 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 2020 tot en met 31 december 2022 zijn via verwijzing opgenomen het Prospectus. Zie sectie 16 voor de verwijzing.

In tabel 18 is de vermogensstructuur van het Fonds op de Emissie Datum van 1 juni 2023 weergegeven. De Uitgifteprijs van de Participaties voor een Emissie wordt bepaald op basis van de Intrinsieke waarde waarbij de Objecten minimaal gewaardeerd worden tegen de oorspronkelijke Verkoopprijs plus Initiatiekosten minus Afschrijvingen over vijf jaar.

Het op de datum van het Prospectus totale Bijengebracht Beleggerskapitaal van het Fonds bestaat uit 5.296 Participaties. Per 31 december 2022 bedroeg de Intrinsieke waarde per Participatie € 10.528.

Tabel 19 geeft een overzicht van de uitkeringen die over de afgelopen vier boekjaren van het Fonds zijn gedaan (sinds de omvorming van Annastede Vastgoed CV naar S5 Forum Fonds).

tabel 19 Uitkeringen per Participatie

boekjaar	uitkering per Participatie	aantal Participaties	Intrinsieke waarde per Participatie
boekjaar 2019	€ 600	1.653	€ 9.507
boekjaar 2020	€ 650	2.486	€ 9.705
boekjaar 2021	€ 605	3.626	€ 10.433
boekjaar 2022	€ 578	5.332	€ 10.528

De Beheerder verklaart dat tussen 31 december 2022 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis in de financiële positie van het Fonds heeft voorgedaan.

7.6 Kapitalisatie- en schuldenoverzicht

Het kapitalisatie- en schuldenoverzicht is niet gecontroleerd door een accountant. Gedurende de Vijfde Emissie zal na afloop van elk kalenderkwartaal een geactualiseerd kapitalisatie- en schuldenoverzicht van het Fonds worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18409/S5FF__Kapitalisatie_en_schuldenoverzicht.pdf).

De post "E. Kortlopende financiële schulden (inclusief schuldinstrumenten, maar exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden" is per 31 maart 2023 uit te splitsen in:

- circa € 1.020.000 aan vooruit gefactureerde huur
- circa € 870.000 aan uitkering aan Participanten over het vierde kwartaal van 2022
- circa € 450.000 aan rente over de hypothecaire financieringen
- circa € 350.000 aan nog af te dragen btw
- circa € 210.000 aan aflossing op de hypothecaire financieringen
- circa € 490.000 aan overige kortlopende schulden.

De Beheerder verklaart dat tussen 31 maart 2023 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging in de kapitalisatie of schulden van het Fonds zoals opgenomen in bovenstaand overzicht.

Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 31 maart 2023

Overzicht van de kapitalisatie	31-mrt-23 EUR
Totaal kortlopende schulden	4.227.148
Gegarandeerd	0
Gedekt*	839.145
Niet gegarandeerd/ongedekt	3.388.003
Totaal langlopende schulden	65.599.457
Gegarandeerd	0
Gedekt*	65.462.809
Niet gegarandeerd/ongedekt	136.647
Eigen vermogen van de participanten	55.731.070
Inleg participanten	57.668.534
Wettelijke reserve(s)	3.093.934
Herwaarderingsreserve	5.989.601
Overige reserves	-11.020.998
Totaal	125.557.675
<u>* onderpand</u>	
· winkelcentrum IJsselstein	7.140.000
· supermarkt Leeuwarden	5.540.000
· supermarkt Valkenswaard	5.900.000
· supermarkt Vaals	8.050.000
· winkelcentrum Mierlo	8.200.000
· supermarkt Hoogeveen	7.570.000
· supermarkt Ede	6.880.000
· winkelcentrum Velp	12.450.000
· winkelcentrum Zutphen	7.160.000
· supermarkt Hardenberg	4.070.000
· winkelcentrum Etten-Leur	10.850.000
· supermarkt Geldermalsen	5.160.000
· supermarkt Leiden	14.450.000
· winkelcentrum Wolvega	7.320.000
· supermarkt Harlingen	8.000.000
	<hr/> 118.740.000
Overzicht van de schuldenlast	31-mrt-23 EUR
A. Kasmiddelen	3.198.036
B. Kasequivalenten	0
C. Overige kortlopende financiële activa	272.337
D. Liquiditeit (A + B + C)	3.470.373
E. Kortlopende financiële schulden (inclusief schuldinstrumenten, maar exclusief kortlopend deel van langlopende schulden)	3.388.003
F. Kortlopend deel van langlopende financiële schulden	839.145
G Kortlopende financiële schuldenlast (E + F)	4.227.148
H. Netto kortlopende financiële schuldenlast (G -/- D)	756.775
I. Langlopende financiële schulden (exclusief kortlopend deel en schuldinstrumenten)	65.462.809
J. Schuldinstrumenten	0
K. Langlopende handels- en overige schulden	136.647
L. Langlopende financiële schuldpositie (I + J + K)	65.599.456
M. Netto financiële schuldpositie (H + L)	66.356.231

Sectie 8 | Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 9 januari 2023 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

Deze sectie bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds. Als uitgangspunt wordt gehanteerd deelname door een vennootschap, dan wel natuurlijke persoon. Deze informatie is van algemene aard en vormt uitdrukkelijk 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.

De belastingadviseurs van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs zijn lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

8.1 Belastingpositie van S5 Forum Fonds

Fiscaal transparant

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

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

8.2 Fiscale behandeling van de Participanten

8.2.1 Participanten / natuurlijke personen

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

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

8.2.1.1 Box 3 inkomsten

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement dat tussen de 1,82% en 5,53% (2022) bedraagt van het aan Box 3 toerekenbare vermogen.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 31% (2022) inkomstenbelasting geheven. Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,56% en 1,71% inkomstenbelasting geheven. Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar (bijvoorbeeld financieringsschuld van de Participant). Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan EUR 3.200 (2022). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van EUR 6.400 (2022) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt EUR 50.650 (2022) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

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

Voor de Participant die in 2023 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2024 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Deze strijdigheid heeft als belangrijkste oorzaak dat sinds 2017 wordt uitgegaan van een fictief rendement over een fictieve samenstelling van het vermogen (vermogensmix). Dit had tot gevolg dat de Box 3 belastingheffing erg ver af is komen te staan van een heffing over het werkelijke inkomen. De Hoge Raad heeft daarbij geoordeeld dat compensatie aan de belastingplichtige dient te worden verleend.

Voor het bieden van de compensatie heeft het kabinet gekozen voor een forfaitaire spaarvariant, waarbij de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige wordt gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, zijnde banktegoeden, overige bezittingen en schulden. Per vermogenscategorie is een afzonderlijk rendementspercentage bepaald. Daarbij is van belang dat het percentage voor overige bezittingen hoger is dan voor schulden. Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor de spaarvariant.

Voor het jaar 2023 wordt via Overbruggingswetgeving voortgeborduurd op de spaarvariant op basis van de werkelijke samenstelling van het vermogen per peildatum. Voor het jaar 2023 zijn de forfaitaire rendementen voorlopig bepaald op:

- Banktegoeden: 0,02%
- Overige bezittingen: 6,17%
- Schulden: -2,46%.

Voor 2023 bedraagt het tarief 32% en is voorgesteld het tarief verder jaarlijks met 1% te laten stijgen tot 34% in 2025.

Vorgenomen wordt om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting. Dit blijkt mogelijk niet haalbaar en Staatssecretaris Van Rij heeft recent aangegeven dat gestreefd wordt naar 2026.

8.2.1.2 Box 1 inkomsten

Theoretisch gezien, kan de Participatie op een tweetal gronden behoren tot het Box 1-vermogen:

- 1) de Participatie dient te worden toegerekend aan een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid, namelijk in het geval de Participatie

een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Deze toerekening vindt uitsluitend plaats in het geval de activiteiten van de reeds bestaande onderneming/werkzaamheid van de Participant in dezelfde lijn liggen als de activiteiten in het Fonds. Het inkomen uit de Participaties zal tevens als Box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- i. een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon⁶²; of
 - ii. een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
 - iii. een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
 - iv. een samenwerkingsverband waarvan een onder (ii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.
- 2) de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1- vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen of herontwikkelen of gaat uitponden, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie- uitgaven, rente en afschrijvingen). Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%, 2023). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant- ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

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

8.2.2 Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 15,00% over de eerste € 395.000 belastbare winst en 25,80% over het meerdere (2022). Vanaf het jaar 2023 is de eerste schijf verlaagd naar € 200.000 en het tarief verhoogd naar 19%.

⁶² Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

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 25,80% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar. Met ingang van 1 januari 2022 is de mogelijkheid van het verrekenen van verliezen drastisch gewijzigd. De verrekening van verliezen wordt beperkt tot € 1.000.000. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000. De tijdsbeperking van de voorwaartse verliesverrekening komt te vervallen, dit wordt onbeperkt.

8.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

In de hiervóór beschreven gevallen waarin de Participatie wordt gehouden door een ondernemer, resultaatgenieter of rechtspersoon die 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 due diligence kosten. Na afboeking van een herinvesteringsreserve geldt een lagere afschrijvingsbasis en lagere fiscale boekwaarde.

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

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseurs, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Renteaftrekbeperkingen

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

Herinvesteringsreserve

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

Onder bedrijfsmiddelen worden verstaan 'de tot het bedrijfsvermogen behorende zaken, die - in tegenstelling tot de zaken die voor de omzet zijn bestemd - behoren tot het vaste kapitaal en bestemd zijn om voor de

uitoefening van het bedrijf te worden gebruikt'. Vermogensrechten die ter belegging worden gehouden – zoals effecten – worden expliciet niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen buiten de regeling. Ook voor winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoedbeleggingsvennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringsreserve had gevormd voor de behaalde boekwinst bij de verkoop van het voorheen door haar in volle eigendom gehouden en verhuurde bedrijfspand met ondergrond, dat zij deze herinvesteringsreserve mocht afboeken op een investering in een vastgoed-CV. In casu verkreeg de B.V. een significant belang en bemoëienis in een CV. Gezien het specifieke karakter van deze casus is terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar 'algemene situaties' geboden. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een besloten fonds. Bovendien kan zij een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds, omdat verhuurd vastgoed in de regel als een bedrijfsmiddel wordt gezien.

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

Herinvesteringsvoornemen

De participerende ondernemer/rechtspersoon mag slechts een winst, gerealiseerd met de verkoop van een bedrijfsmiddel, reserveren indien het voornemen bestaat om binnen een termijn van drie jaren na het boekjaar van vervreemding te herinvesteren. Dit vervangingsvoornemen dient aantoonbaar te zijn. Komt het voornemen om te vervangen in enig jaar te vervallen, dan dient in dat jaar de reserve aan de fiscale winst te worden toegevoegd.

Boekwaarde-eis

De afboeking van een herinvesteringsreserve mag er niet toe leiden dat de fiscale boekwaarde van het bedrijfsmiddel waarin is geherinvesteerd of de gezamenlijke boekwaarden van meerdere bedrijfsmiddelen waarin is geherinvesteerd lager wordt dan de fiscale boekwaarde van het vervreemde bedrijfsmiddel ter zake waarvan de reserve is gevormd.

Vervangingseis

Vastgoed is een duurzaam bedrijfsmiddel, hetgeen betekent dat er voor fiscale doeleinden een afschrijvingsperiode van langer dan tien jaar geldt of dat er in het geheel niet wordt afgeschreven (bijvoorbeeld grond). Bij de aanschaf van een vervangend duurzaam bedrijfsmiddel mag slechts een reserve worden afgeboekt die is gevormd bij de vervreemding van een bedrijfsmiddel met eenzelfde economische functie. In casu kan een bestaande herinvesteringsreserve bij het nemen van een Participatie in het Fonds alleen worden benut en worden afgeboekt op het aandeel in de kostprijs van het beleggingsvastgoed van het Fonds, indien de Participant die herinvesteringsreserve heeft gevormd uit de verkoopwinst van ander beleggingsvastgoed. Om te bepalen of het vervangend pand "eenzelfde economische functie" heeft als het te vervangen pand, is in beginsel het geheel van feitelijke omstandigheden bepalend. Het begrip vervanging wordt hierbij ruim uitgelegd.

Termijn

De herinvestering moet plaatsvinden in het boekjaar waarin de boekwinst op het oorspronkelijke bedrijfsmiddel werd gerealiseerd, of in een van de drie daaropvolgende boekjaren. Slechts in uitzonderingsgevallen kan deze termijn worden verlengd.

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

8.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

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

8.3 Handleiding voor doen van aangifte

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

8.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief (10% - 40% (2023)), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

8.5 Omzetbelasting

Het Fonds kwalificeert als BTW-ondernemer. De verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van BTW. Verhuurder en huurder kunnen echter onder bepaalde voorwaarden opteren voor belaste verhuur. Een BTW belaste verhuur heeft als voordeel dat de BTW op investeringen alsmede kosten welke relateren aan de belaste verhuur aftrekbaar is.

De BTW die ter zake van de BTW belast verhuurde Objecten aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zoals de BTW op de exploitatie, kan voor zover deze ziet op de belaste verhuur in aftrek worden gebracht. BTW op niet direct toerekenbare kosten komt in vooraf trek op basis van de verhouding tussen de BTW-belaste en BTW-vrijgestelde exploitatie.

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

8.6 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed (niet eigen-woningen) onderworpen aan 10,4% overdrachtsbelasting (2023). Bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardevermindering.

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van het Fonds en latere verkrijgingen van onroerende zaken overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is. Ook een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast. Iedere verkrijging van een participatie in een 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.

8.7 Dividendbelasting

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

8.8 Voorbehoud

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

Amsterdam, 9 januari 2023

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

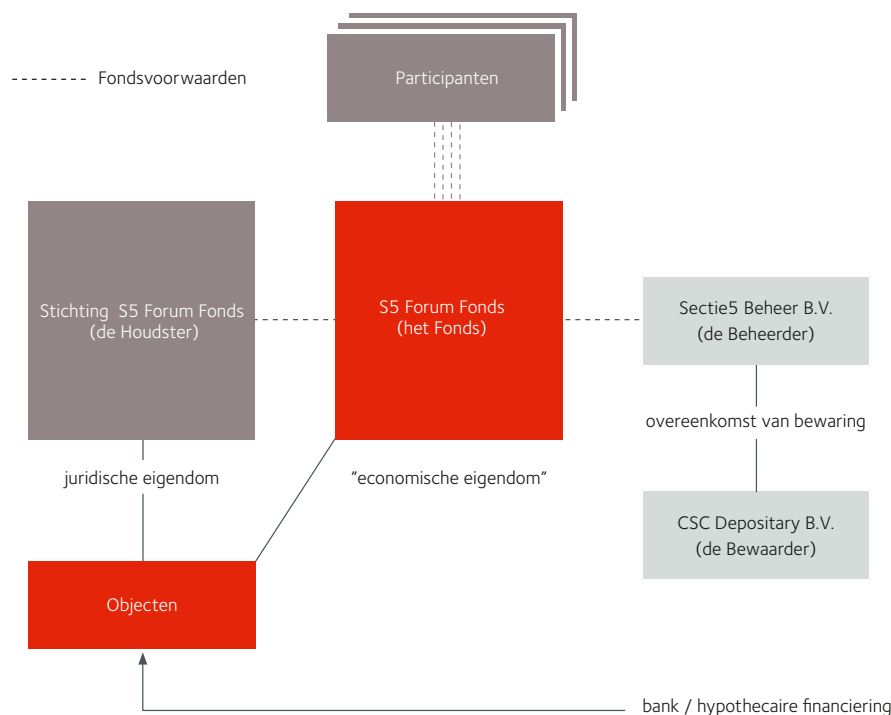
mr L.A. van Dijk

mr L.M.T. 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 Aanvangsdatum (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.

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden.

De Objecten worden geëxploiteerd, voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer of de exploitatie van de Objecten. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

9.3 Participaties

9.3.1 Gelijke rechten

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Elke Participatie vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

9.3.2 Register van Participaties

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

9.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

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

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

Naast de inkoop van Participaties zoals is beschreven onder 'terugkoopfaciliteit' en in de tweede tot en met de zesde bullet van sectie 4.4 vindt inkoop

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

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

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

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

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

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

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

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

is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.

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

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

Voor een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties anders dan bij een Emissie brengt de Beheerder een administratievergoeding van 1% over de Intrinsieke waarde van de uitgegeven Participaties met een minimum van € 300 exclusief BTW in rekening. Deze administratievergoeding wordt in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

Voor de volledige beschrijving van de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties en voor de overige mogelijkheden van inkoop van Participaties - zoals beschreven in sectie 4.4 - wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 14).

De Beheerder heeft de bevoegdheid te beslissen dat de Participaties worden genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs). De kosten die daaraan zijn verbonden komen ten laste van het Fonds.

9.3.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participaties niet verpanden of anderszins bezwaren.

9.3.5 Historie van het aantal uitstaande Participaties

Omdat het Fonds een groeifonds is, zijn van tijd tot tijd Participaties uitgegeven.

Bij oprichting van Annastede Vastgoed CV zijn 37 participaties uitgegeven tegen € 50.000 per participatie. Op 7 maart 2019, de Aanvangsdatum, zijn de hiervoor bedoelde 37 Participaties voor een deel ingekocht en voor een deel omgewisseld voor Participaties en zijn er in totaal 747 Participaties uitgegeven tegen € 10.000 per Participatie. Op 20 december 2019 zijn er 906 Participaties uitgegeven tegen € 10.138 per Participatie. Op 3 november 2020 en 18 december 2020 zijn in totaal 833 Participaties uitgegeven tegen € 10.770 per Participatie. Op 1 oktober 2021 zijn er 733 Participaties uitgegeven tegen € 11.246 en op 1 november 2021 zijn er 302 Participaties uitgegeven tegen € 11.246. Op 31 december 2021 zijn er 105 Participaties uitgegeven tegen € 11.246, gevolgd door een uitgifte van 10 Participaties op 31 januari 2022 tegen € 11.246. Op 31 mei 2022 zijn er 256 Participaties uitgegeven, gevolgd door 691 Participaties op 15 juni 2022, 721 Participaties op 30 juni 2022 en 28 Participaties op 1 juli 2022, alle tegen € 11.441. Op de datum van goedkeuring van het Prospectus zijn 36 Participaties ingekocht. Daarmee staan er in totaal 5.296 Participaties uit.

9.4 (Jaar)vergadering van Participanten

De vergaderingen van Participanten worden gehouden zo vaak als de Beheerder dat wenselijk vindt, en ook als de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het totale aantal uitstaande Participaties houden, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat die vergadering binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Fondsvoorwaarden.

De Participanten komen in ieder geval eenmaal per jaar bij elkaar (de jaarvergadering van het Fonds), waarin de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten aan de orde komen. In de jaarvergadering legt de Beheerder financiële en technische verantwoording af over het voorgaande jaar.

Tevens worden de ontwikkelingen van de portefeuille besproken en geeft de Beheerder adviezen over de korte- en langetermijnstrategie van het Fonds.

De oproeping voor een vergadering van Participanten geschiedt schriftelijk, waaronder mede wordt verstaan de oproeping per e-mail, niet later dan op de 15e dag voor de dag van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, de datum en tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping wordt tevens op de website van de Beheerder melding gedaan. Over niet of niet tijdig aangekondigde onderwerpen kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Tijdens de jaarvergadering van Participanten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

- de balans;
- de winst- en verliesrekening; en
- de toelichting.

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst (zie artikel 16 van de Fondsvoorwaarden), (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te verwerken (zie de artikelen 4 lid 5 en 12 lid 5 van de Fondsvoorwaarden), in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of het ontslag van een lid van de Beleggingscommissie, waarvoor een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- (a) wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- (b) benoeming en ontslag van leden van de Beleggingscommissie;
- (c) opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (d) opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (e) het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en 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 een Emissie Datum;
 - (ii) de hypothecaire herfinanciering van een hiervoor bedoeld Object; of
 - (iii) een financiering die als doel heeft om vooruitlopend op een Emissie een Object te verwerven, mits die financiering een maximale looptijd heeft van twaalf maanden, het te lenen bedrag de Aankoopkosten van het betreffende Object én 50% van het totale Bijgebrachte Beleggerskapitaal op dat moment 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 verwierven.

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 3 bij het Prospectus.

9.9 Billijke behandeling van de Participanten

De Beheerder waarborgt de billijke behandeling van de Participanten, onder meer door te hebben zorggedragen voor het volgende:

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd;
- in de Fondsvoorwaarden is vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de activa van het Fonds wordt gehouden door de Houdster en dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdster.
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdster, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed sectie 9.4). Ook in het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook sectie 14.18 van het Prospectus).

9.10 Beschikbare informatie

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

- actuele versie van de Fondsvoorwaarden (tevens via [sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13276/Fondsvoorwaarden_S5_Forum_Fonds.pdf](https://www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13276/Fondsvoorwaarden_S5_Forum_Fonds.pdf));
- statuten van de Beheerder (tevens via: www.sectie5.nl/home/filedownload/2);
- statuten van de Houdster (tevens via: [sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18463/Akte_van_statutenwijziging_St_Bew_Annastede_St_S5_FF_7.3.19.PDF](https://www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18463/Akte_van_statutenwijziging_St_Bew_Annastede_St_S5_FF_7.3.19.PDF));
- klachtenregeling van de Beheerder (tevens via: www.sectie5.nl/home/filedownload/1051); en
- de taxatierapporten van de Objecten, de (half)jaarcijfers van de Beheerder, de historische financiële informatie van het Fonds (tevens via de website van de Beheerder, zie sectie 16 voor de vindplaats) alsmede marktrapporten waarvan het Prospectus gedeelten 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

10.1 Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV) is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen. Sectie5 richt zich met name op beleggingen in supermarktvastgoed en winkelcentra met minimaal één supermarkt en in zorgvastgoed. Bij de selectie van Objecten wordt vooral gefocust op de kwaliteit van de locatie met voldoende verzorgingsgebied voor de bestemming. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 veertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,4 miljard en een ingelegd vermogen van circa € 500 miljoen. De huidige beheerde portefeuille bedraagt circa € 560 miljoen, na enkele verkopen. Sectie5 heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 20 professionals.

Met een uitgebreid netwerk en relevante ervaring zijn in het verleden uitstekende rendementen behaald met beleggingen in winkels en winkelcentra. Daarnaast slaagt de Initiatiefnemer er voortdurend in om de juiste dynamiek te vinden tussen nieuwe acquisities, waardemaximalisatie door effectief vastgoedmanagement en het optimale verkoopmoment.

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 2 bij het Prospectus.

10.2 Beheerder

Sectie5 Beheer B.V. is een 100% dochter van Sectie5 Investments NV. Sectie5 Beheer B.V. heeft een AFM-vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

10.3 Beleggers

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

10.4 Waarde

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

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

10.5 Directie

Sectie5 Investments NV

De directie over de Initiatiefnemer wordt middellijk gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Zij hebben de volledige zeggenschap over de Initiatiefnemer.

Drs. Jeroen H. van Valen

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

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

De heer Van Valen is bestuurder en enig aandeelhouder van Palladian Bridge Investment & Management BV en aandeelhouder van Sectie5 Management BV. Daarnaast is hij bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Annastede Vastgoed BV, Beatrix Kiddo BV, Beekstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Cliff Booth BV, Hattori Hanzo BV, Jules Winnfield BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Mia Wallace BV, Raadstede Vastgoed BV, Rick Dalton BV, S5 CRE Nederland BV, S5 CRE Vastgoed BV, Sectie5 Vastgoed BV, Sharon Tate BV, Vincent Vega BV, Volkerstede Vastgoed BV en Zilverstede Bestuur BV. Tevens is hij bestuurder en aandeelhouder van Mackinac B.V. en Kensington Capital BV. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder Stichting S5 Support, Onorthodox BV, Dox I BV en Dox II BV en VVE Egelantiersgracht 76.

Drs. Bart U. Bearda Bakker

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

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

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV en aandeelhouder van Sectie5 Management BV. Daarnaast is hij bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Annastede Vastgoed BV, Beatrix Kiddo BV, Beekstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Cliff Booth BV, Hattori Hanzo BV, Jules Winnfield BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Mia Wallace BV, Raadstede Vastgoed BV, Rick Dalton BV, S5 CRE Nederland BV, S5 CRE Vastgoed BV, Sectie5 Vastgoed BV, Sharon Tate BV, Vincent Vega BV, Volkerstede Vastgoed BV en Zilverstede Bestuur BV. Tevens is hij bestuurder en aandeelhouder van Mackinac B.V. en Kensington Capital BV. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Stichting S5 Support en Onorthodox BV, Dox I BV en Dox II BV.

Drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

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

De heer Van Ommeren is bestuurder en enig aandeelhouder van WVO Services BV, WVO Financial Services BV en WVO Holding BV. Daarnaast is hij bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Annastede Vastgoed BV, Beatrix Kiddo BV, Beekstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Cliff Booth BV, Hattori Hanzo BV, Jules Winnfield BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV,

Mia Wallace BV, Raadstede Vastgoed BV, Rick Dalton BV, S5 CRE Nederland BV, S5 CRE Vastgoed BV, en Sectie5 Management BV, Sectie5 Vastgoed BV, Sharon Tate BV, Vincent Vega BV, Volkerstede Vastgoed BV, en Zilverstede Bestuur BV en Dox Drees. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Stichting S5 Support en bestuurder van ForumVast, Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten.

Sectie5 Beheer B.V.

Sinds het aangaan van het Fonds op 1 december 2017 wordt de directie over de Beheerder gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker, de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Sectie5 Beheer is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

De drie directieleden ontvangen van de Beheerder een vergoeding voor hun werkzaamheden van € 13.250 per jaar. De directieleden delen in de winst van Sectie5 Investments en haar dochtervennootschappen, waaronder de Beheerder, naar rato van hun aandeelhoudersbelang in de onderneming. De winst wordt mede gevormd door de vergoedingen die de Beheerder van het Fonds ontvangt, zoals de beheervergoeding, de Winstdeling of een andere vergoeding als bedoeld in sectie 7.

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

10.6 Duurzaamheid en de Beheerder en de Initiatiefnemer

De speerpunten van de duurzaamheidsambitie van de Beheerder en de Initiatiefnemer zijn samengevat in de thema's people, planet en prosperity. Hierbij kijken zij bijvoorbeeld naar de eigen werkomgeving, de CO₂ uitstoot van hun organisatie, de energielabels van hun vastgoedportefeuilles en het onderhoud aan de gebouwen. Voor deze onderwerpen hebben zij KPI's opgesteld om er doelstellingen aan te koppelen en om hun voortgang op het gebied van duurzaamheid te monitoren. In 2020 heeft Sectie5 daarom haar eerste stappen gezet om deel te nemen aan de GRESB benchmark. Sectie5 profileert zich al enkele jaren als een duurzame organisatie en wil nu de stap zetten om deze ambities te vatten in een internationale benchmark. De grootste duurzaamheidsbenchmark in de mondiale vastgoedsector is GRESB: de Global Real Estate Sustainability Benchmark, oorspronkelijk opgezet door enkele institutionele partijen met het doel om hun managers beter te betrekken bij het duurzaamheidsthema. Momenteel heeft GRESB een coverage van circa 5.300 miljard dollar en wordt gebruikt door meer dan 100 institutionele partijen.

GRESB beoordeelt fondsen op de zogeheten ESG-variabelen: Environmental, Social & Governance. De Environmental variabele is het meest op het Fonds gericht en baseert zich vooral op rapportage over de assets: de grootte van de assets, het risicomanagement, het energie-/waterverbruik en de energielabels. De Social en Governance variabelen worden vooral gebaseerd op de sociale activiteiten en interne structuur van Sectie5.

Bij de beslissing om in het Fonds te beleggen, moet rekening worden gehouden met alle kenmerken of doelstellingen van het Fonds, zoals beschreven in dit Prospectus. Een belegging in het Fonds is geen duurzame belegging in de zin van de Verordening betreffende informatieverstrekking over duurzaamheid in de financiële dienstensector ((EU) 2019/2088).

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 in S5 Forum Fonds. Inschrijving voor deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in supermarkten en winkelcentra. Beleggers dienen een lange termijn beleggingshorizon te hebben van ten minste 10 jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen – tot maximaal het belegde bedrag – te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Het totaal aantal Participaties dat wordt aangeboden met de Vijfde Emissie bedraagt 5.500. Als alle 5.500 aangeboden Participaties zijn uitgegeven bedraagt het belegde vermogen circa € 250 miljoen en is de groei-doelstelling van het Fonds bereikt. Er geldt geen minimumomvang voor het aantal Participaties waarvoor kan worden ingeschreven. Als maximum geldt dat per belegger niet kan worden ingeschreven voor 1/3e of meer van het aantal Participaties dat op het moment van inschrijving is uitgegeven.⁶³

De verwachte Uitgifteprijs op de Emissie Datum van 1 juni 2023 bedraagt € 11.428. De Uitgifteprijs is gekoppeld aan de Intrinsieke waarde van een Participatie (zie ook sectie 7.2.1) en kan in de loop van de tijd wijzigen. Voor de methodiek van het vaststellen van de Uitgifteprijs wordt verwezen naar sectie 7.2.1. Voor de meest recente Uitgifteprijs kijkt u op de website van de Beheerder (sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18410/S5FF___Uitgifteprijs.pdf). Indien de Uitgifteprijs tussen het moment van inschrijving en de Emissie Datum waarop Participaties worden uitgegeven is gestegen, kan de inschrijving voor deelname aan het Fonds worden herroepen (zie sectie 11.5.1).

Bij deelname aan S5 Forum Fonds is bovenop de Uitgifteprijs een Emissievergoeding verschuldigd. De Emissievergoeding wordt berekend volgens de volgende staffel:

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

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV is de uiteindelijk begunstigde van de Emissievergoeding. Elk inschrijfformulier wordt als een zelfstandige inschrijving voor deelname aan het Fonds behandeld.

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl).

De inschrijving voor deelname aan het Fonds in de Vijfde Emissie start op het moment van uitbrengen van dit Prospectus en sluit op 15 mei 2024, 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus of, indien eerder, op het moment dat alle aangeboden Participaties zijn uitgegeven. Bij sluiting van de inschrijving voor deelname aan het Fonds meldt de Beheerder dat op zijn website (www.s5forumfonds.nl).

U kunt inschrijven voor deelname aan het Fonds door het volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier met aanvullende stukken te sturen naar het kantooradres van de Beheerder. Natuurlijke personen dienen een

kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te sluiten. In geval van deelname met een rechtspersoon dient, naast een geldig legitimatiebewijs van de tot vertegenwoordiging bevoegde persoon of personen, een recent uittreksel uit het handelsregister te worden bijgevoegd.

De Beheerder behoudt zicht het recht voor inschrijvingen voor deelname zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk te weigeren. Indien uw inschrijving wordt geweigerd zal de Beheerder u hiervan per e-mail op de hoogte stellen.

Door in te schrijven voor deelname aan het Fonds:

- verleent u als belegger een onherroepelijke volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en u tot het Fonds te laten toetreden als Participant; en
- verplicht u zich onherroepelijk tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver, alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds, het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan op de hierna vermelde wijze,

waarbij de volmacht en de verplichting tot betaling als hiervoor bedoeld komen te vervallen als (i) uw inschrijving voor deelname aan het Fonds wordt geweigerd, (ii) sinds uw inschrijving op drie achtereenvolgende Emissie Data geen Emissie heeft plaatsgevonden als beschreven in sectie 11.3 of (iii) uw inschrijving herroepelijk wordt als beschreven in sectie 11.5 en u na het herroepelijk worden de inschrijving ook herroept.

Als uw inschrijving voor deelname aan het Fonds wordt geweigerd, sinds uw inschrijving op drie achtereenvolgende Emissie Data geen Emissie heeft plaatsgevonden of uw inschrijving herroepelijk wordt (en u na het herroepelijk worden de inschrijving ook herroept), worden eventuele ontvangen bedragen onverwijld aan u teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

11.2 Emissies

De eerste Emissie vindt plaats op de Emissie Datum van 1 juni 2023.

Zo lang als de inschrijving open staat, tot uiterlijk 15 mei 2024, vinden verdere Emissies plaats op de eerste werkdag van iedere kalendermaand. Met de opbrengst van een Emissie wordt:

- de aankoop van nieuwe Objecten en de kosten van uitgiften gefinancierd;
- Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten voldaan die in verband met een aangekocht Object nog zijn verschuldigd als die aankoop met behulp van interim beleggers is gefinancierd of een kortlopende lening af te lossen die in verband met een aangekocht Object is aangegaan; en/of
- Participaties ingekocht (van bijvoorbeeld interim beleggers).

11.3 Omstandigheden waaronder een Emissie niet doorgaat

De Beheerder besluit een Emissie niet te laten doorgaan indien op de betreffende Emissie Datum:

- het Fonds geen nieuwe, aanvullende Objecten aankoopt;
- geen Participaties worden ingekocht (van bijvoorbeeld interim beleggers);
- geen Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten zijn te voldoen of geen kortlopende lening is af te lossen als bedoeld onder (b) in sectie 11.2; of
- niet voor een zodanig aantal Participaties is ingeschreven dat daarmee aan de Financieringsbehoefte voor de betreffende Emissie wordt voldaan, tenzij het doel van die Emissie is als beschreven in sectie 11.2 onder (b) en/of (c) (in welk geval met de opbrengst van de Emissie een deel van de Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten wordt voldaan, een deel van de kortlopende lening wordt afgelost of een lager aantal Participaties wordt ingekocht dan beoogd).

Daarnaast gaat een Emissie niet door indien drie weken of korter voor een Emissie Datum de situatie zich voordoet als beschreven in sectie 11.5.2.

⁶³ Het actuele aantal uitgegeven Participaties is te vinden via sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18410/S5FF___Uitgifteprijs.pdf, onder de kolom “aantal participaties”.

Als op een Emissie Datum de Emissie niet doorgaat meldt de Beheerder dat op zijn website (www.s5forumfonds.nl).

Als sinds uw inschrijving op drie achtereenvolgende Emissie Data de Emissie niet is doorgegaan, vervalt uw inschrijving en worden eventuele ontvangen bedragen onverwijld aan u teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed. De Beheerder stelt u in dat geval per e-mail op de hoogte van het vervallen van uw inschrijving.

11.4 Toewijzing

Onder het toewijzen van Participaties wordt verstaan het proces waarbij de Beheerder een inschrijving voor deelname aan de Vijfde Emissie honoreert en er een overeenkomst ontstaat tussen de belegger die heeft ingeschreven en het Fonds. Tenzij (i) uw inschrijving wordt geweigerd, (ii) sinds uw inschrijving op drie achtereenvolgende Emissie Data geen Emissie heeft plaatsgevonden als beschreven in sectie 11.3 of (iii) uw inschrijving herroepelijk wordt als beschreven in sectie 11.5 en u na het herroepelijk worden de inschrijving ook herroept, heeft het Fonds onder die overeenkomst de verplichting het aantal toegewezen Participaties uit te geven aan de belegger die heeft ingeschreven en die belegger heeft de verplichting die toegewezen Participaties af te nemen en de Uitgifteprijs daarvoor te betalen.

De toewijzing op een inschrijving voor de Vijfde Emissie vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de inschrijvingen. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u uiterlijk twee weken voor de betreffende Emissie Datum per e-mail een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties, de Emissie Datum van de toegewezen Participaties, de Uitgifteprijs en de datum waarop u uiterlijk de Uitgifteprijs voor de toegewezen Participaties op de aangegeven bankrekening van de Houdster bijgeschreven dient te hebben. Indien op het moment van uw inschrijving voorzienbaar is dat op de Emissie Datum van de toegewezen Participaties de Uitgifteprijs hoger zal zijn dan op het moment waarop u inschrijft en/of het voorzienbaar is dat op de eerste werkdag van de eerstvolgende kalendermaand geen Emissie zal plaatsvinden (zie sectie 11.3), wordt u op een latere datum en uiterlijk twee weken voor de datum van uitgifte geïnformeerd over de Emissie Datum van de toegewezen Participaties, de Uitgifteprijs en de datum waarop u uiterlijk de Uitgifteprijs voor de toegewezen Participaties op de bankrekening van de Houdster bijgeschreven dient te hebben. De uiterste datum voor betaling van de Uitgifteprijs is een week voor de Emissie Datum waarop uw Participaties aan u worden uitgegeven. De Participaties worden aan de Participant geleverd op de Emissie Datum.

Indien de interesse voor deelname aan het Fonds het aantal uit te geven Participaties overstijgt kan de Beheerder mogelijk – met inachtneming van de volgorde van toewijzing – uw inschrijving voor deelname slechts gedeeltelijk honoreren. Dat geldt ook als u inschrijft voor meer Participaties dan maximaal per belegger mogelijk is (voor 1/3e of meer van het aantal Participaties dat op het moment van inschrijving is uitgegeven). De Beheerder zal u dan per e-mail informeren over het maximale aantal Participaties waarvoor u kunt inschrijven en u de mogelijkheid bieden om met een nieuw inschrijfformulier het aantal Participaties waarvoor u inschrijft te wijzigen.

11.5 Het herroepelijk worden van een inschrijving voor de Vijfde Emissie

Indien een inschrijving voor de Vijfde Emissie herroepelijk wordt als beschreven in deze sectie 11.5, kunt u uw inschrijving voor deelname aan het Fonds herroepen door een e-mail met uw gegevens te sturen naar participanten@sectie5.nl.

11.5.1 Bij een hogere Uitgifteprijs

Indien de Uitgifteprijs tussen het moment van uw inschrijving en de Emissie Datum waarop de aan u toegewezen Participaties worden uitgegeven is

gestegen, worden de beleggers die hebben ingeschreven voor deelname aan de Vijfde Emissie daarover per e-mail geïnformeerd. Zij hebben tot en met de dag vóór de Emissie Datum het recht hun inschrijving voor deelname aan het Fonds te herroepen door de Beheerder daar per e-mail over te berichten.

11.5.2 Bij daling van het verwacht Gemiddeld direct rendement

Beleggers die zich inschrijven voor deelname aan de Vijfde Emissie worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de dag waarop hun Participaties worden uitgegeven te herroepen indien:

- in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus of een supplement op het Prospectus en de dag waarop hun Participaties worden uitgegeven, nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus of supplement op het Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds het verwacht Gemiddeld direct rendement over de eerste tien jaar minder dan 4,5% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 4,5% bedraagt, worden de beleggers die hebben ingeschreven voor deelname aan de Vijfde Emissie daarover per e-mail geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen zij hun inschrijvingen voor deelname herroepen door de Beheerder daar per e-mail over te berichten.

Indien deze situatie zich drie weken of korter voor een Emissie Datum voordoet, gaat de Emissie op die eerstkomende Emissie Datum niet door.

11.5.3 Bij publicatie van een supplement op het Prospectus

Indien een supplement op het Prospectus wordt gepubliceerd hebben beleggers het recht om binnen twee werkdagen na de publicatie daarvan hun inschrijving voor deelname aan het Fonds te herroepen indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de betreffende belegger heeft reeds aanvaard (i) de Participaties te kopen of (ii) op de Participaties in te schrijven voordat het supplement op het Prospectus werd gepubliceerd; en
- de in het supplement op het Prospectus genoemde belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid zich voordeed of geconstateerd werd vóór de afsluiting van de aanbestedingsperiode of de levering van de Participaties, naargelang wat het eerst plaatsvindt.

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

11.6 Resultaten van de Vijfde Emissie

Binnen twee weken na iedere Emissie Datum publiceert de Beheerder de resultaten van die Emissie. Binnen twee weken na het sluiten van het aanbod deel te nemen aan de Vijfde Emissie (29 mei 2024) worden de resultaten van alle Emissies gepubliceerd. Publicatie vindt plaats op de website van de Beheerder (www.s5forumfonds.nl).

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Sectie5 Investments NV
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 020 - 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Sectie 12 | Definities

Tenzij uit de context anders blijkt hebben de in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de hiernavolgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis als in het meervoud en vice versa).

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van een Object worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.1.

Aanvangsdatum

De datum waarop het Fonds voor het eerst Participaties uitgaf: 7 maart 2019.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van de geactiveerde Initiatiekosten en Financieringskosten.

Beheerder

Sectie5 Beheer BV, de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, 1404 GV Bussum. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 september 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggingsbeleid

Het in sectie 4 geformuleerde beleid en criteria waar de beleggingen van het Fonds in beginsel in dienen te passen. Voor het beleggen in een Object dat niet past binnen het Beleggingsbeleid is vereist dat een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten daartegen geen bezwaar heeft.

Beleggingscommissie

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

Bewaarder

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

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

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

Bijeengebracht Beleggerskapitaal

Het door de Participanten bijeengebrachte vermogen (exclusief Emissievergoeding).

Bijeen te brengen Beleggerskapitaal

Het door de Participanten bijeen te brengen vermogen (exclusief Emissievergoeding).

Compensatie voor niet-aftekbare BTW

Als een dienst aan het Fonds wordt verleend waarover BTW in rekening moet worden gebracht, kan de dienstverlener de aan het Fonds in rekening gebrachte BTW aftrekken van het bedrag aan BTW dat die dienstverlener zelf aan de Belastingdienst moet betalen (dit wordt ook wel de 'vooraf trek' genoemd).

Als een dienst aan het Fonds wordt verleend die niet belast is met BTW, kan de dienstverlener geen vooraf trek toepassen en lijdt de dienstverlener schade. Die schade is gelijk aan het bedrag aan BTW dat in vooraf trek zou kunnen worden gebracht als de verleende dienst wel met BTW belast zou zijn (dit wordt ook wel de 'BTW-schade' genoemd). Deze BTW-schade wordt door het Fonds gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Initiatiefnemer (Selectie- en transactievergoeding) of de Beheerder (assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding, vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de Performance fee en de Verkoopvergoeding).

Direct rendement

Het direct enkelvoudige rendement uit de exploitatie van het Fonds en de Objecten gedurende een jaarperiode berekend door het Exploitatieresultaat, gecorrigeerd met de Afschrijvingen minus - indien van toepassing - aflossingen op de hypothecaire financiering over deze jaarperiode, inclusief eventueel vrijgevalen middelen uit de liquiditeitsreserve in deze jaarperiode, te delen door het totale Bijeengebracht 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 gedurende de Vijfde Emissie, waarmee additioneel Bijeen te brengen Beleggerskapitaal wordt ingelegd voor de belegging in aan te kopen Objecten, voor de inkoop van Participaties, om daarmee Aankoop-, Initiatie- en/of Financieringskosten te voldoen die in verband met een aangekocht Object nog verschuldigd zijn, als die aankoop met behulp van interim beleggers is gefinancierd en/of om een kortlopende lening af te lossen die in verband met een aangekocht Object is aangegaan.

Emissie Datum

De eerste werkdag van iedere kalendermaand waarop een Emissie plaatsvindt.

Emissievergoeding

De vergoeding voor het bijeenbrengen van het Bijeen te brengen Beleggerskapitaal op een Emissie Datum. De Emissievergoeding maakt geen onderdeel uit van de prognoses en komt derhalve niet ten laste van het Bijeen te brengen 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 Bijeen te brengen Beleggerskapitaal, en bedraagt een percentage van het Bijeengebracht Beleggerskapitaal.

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding, de Performance fee, de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM en DNB, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.3.1.

Exploitatierendement

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het totale Bijeengebracht Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage. In de berekening van dit rendement is geen rekening gehouden met de Emissievergoeding.

Exploitatieresultaat

Het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten.

Financieringsbehoefte

Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds op een Emissie Datum, bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten

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

Fonds

S5 Forum Fonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht dat op 2 december 2009 is aangegaan te Amsterdam (Nederland) – als een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht en op 7 maart 2019 is omgevormd tot S5 Forum Fonds. Sinds 7 maart 2019 vormt het Fonds een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

Het bedrag van de investering door het Fonds op een Emissie Datum, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van S5 Forum Fonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten ([sectie 5. nl/fondsen/fondsenfile/13276/Fondsvoorwaarden_S5_Forum_Fonds.pdf](https://www.s5forum.nl/fondsen/fondsenfile/13276/Fondsvoorwaarden_S5_Forum_Fonds.pdf)).

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 de Brinklaan 134, 1404 GV Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor en bij elke Emissie 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-aftrekbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 7.1.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen per een Waarderingsdatum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de in sectie 14.11 bedoelde algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds waarbij de vastgoedbeleggingen gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Kosten Koper

De waarde, koopprijs of verkoopprijs van vastgoed kan worden uitgedrukt als 'kosten koper' of 'vrij op naam'. Als het wordt uitgedrukt als 'kosten koper' wordt daarmee bedoeld dat de overdrachtsbelasting en notariskosten die bij een overdracht worden verschuldigd, voor rekening komen van de koper.

Objecten

De – voor rekening en risico van de Participanten – door de Houdster in juridische eigendom:

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

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

De vergoeding waartoe Reyers van Buuren Vastgoedbeleggingen BV ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 3% (exclusief BTW) van het op een Emissie Datum Bijengebracht Beleggerskapitaal, voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van het Fonds of een Emissie.

Participant

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

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds (ISIN-code NL0013995137), uit te geven op een Emissie Datum tegen de Uitgifteprijs, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Performance fee

De Performance fee is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekeningen van het Fonds wordt vastgesteld dat het gemiddelde Exploitatieresultaat over de drie voorgaande boekjaren, vermeerderd met het gemiddelde Verkoopresultaat over de drie voorgaande boekjaren, meer bedraagt dan 7,0% van het totale Bijengebracht 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 en compliance werkzaamheden. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten die op of voor een Emissie Datum worden verworven. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Uitgifteprijs

De prijs die de Participant verschuldigd is voor elke op een Emissie Datum uitgegeven Participatie. Deze prijs wordt bepaald door de Intrinsieke waarde per Participatie te vermeerderen met het nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds op de Emissie Datum aangekochte Objecten. Deze correctie vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde van de Objecten. De reële waarde is gebruikt ter bepaling van de Intrinsieke waarde per Participatie.

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van de raamopeningen.

Verkoopkosten

De kosten die verband houden met de verkoop en vervreemding van een Object. Bij de verkoop en vervreemding van een Object betreffen dat naast de Verkoopvergoeding eventuele additionele advieskosten, zoals de kosten van een makelaar, en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering voor rekening van het Fonds. Deze zijn (inclusief de Verkoopvergoeding) begroot op 2% van de verkoopprijs (exclusief BTW) maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen.

Verkoopopbrengsten

De opbrengst uit de verkoop van een of meerdere Objecten.

Verkoopresultaat

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkoopvergoeding

De vergoeding waartoe de Beheerder gerechtigd is bij verkoop en levering van een Object ter hoogte van 1,25% over de verkoopprijs (exclusief BTW). De Verkoopvergoeding is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval een

Object wordt vervreemd door middel van overdracht van de Participaties. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Verkrijgingsprijs

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

Vijfde Emissie

Alle Emissies die tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus plaatsvinden. Inschrijving voor deelname aan de Vijfde Emissie sluit op 15 mei 2024 of, indien eerder, zodra alle 5.500 aangeboden Participaties zijn uitgegeven.

Waarderingsdatum

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

Wft

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

Sectie 13 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inleiding van sectie 8 van het Prospectus bepaald. De inhoud en inleiding van de taxatierapporten zijn bepaald door Envalue Real Estate (met statutaire zetel te Utrecht) voor Object Velp en door Jones Lang LaSalle B.V. (met statutaire zetel te Amsterdam) met betrekking tot de overige Objecten. Alle taxatierapporten zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus, zie sectie 16 voor de vindplaats. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Envalue Real Estate en Jones Lang LaSalle B.V. hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van respectievelijk sectie 8 en de taxatierapporten, waarin hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Envalue Real Estate of Jones Lang LaSalle B.V. houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

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

De Beheerder verleent toestemming aan Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV voor het gebruik van het Prospectus bij haar activiteiten in het onder de aandacht brengen van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt uiterlijk op 15 mei 2024, 12 maanden na de goedkeuring door de AFM van het Prospectus. Gedurende de voormelde periode kan Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV de Participaties onder de aandacht brengen van potentiële beleggers. Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.

Indien nieuwe, bij de goedkeuring van het Prospectus onbekende informatie met betrekking tot Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen BV (of eventuele andere financiële intermediairs) bekend wordt zal dat worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Met uitzondering van de in sectie 16 opgesomde informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus, vormt de informatie op de website van de Beheerder en op de overige in dit Prospectus genoemde websites geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

Bussum, 15 mei 2023

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 4 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 ontnemen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

14.2 Rechtsvorm en toetreding tot het Fonds op de Emissie Datum

Op 2 december 2009 is Annastede Vastgoed CV opgericht. De commanditaire vennootschapsovereenkomst van Annastede Vastgoed CV is op de Aanvangsdatum (7 maart 2019), de datum waarop het Fonds voor het eerst Participaties uitgaf, gewijzigd in de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten). 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 Vijfde Emissie treden op de betreffende Emissie Datum toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten worden aangekocht, geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

14.3 Toepasselijk recht en geschillen

De Fondsvoorwaarden - en daarmee het Fonds - worden beheerst 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 gelegd.⁶⁴

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 en duurzaamheid

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 hoger is dan de Financieringsbehoefte op de betreffende Emissie Datum kan de Beheerder die hogere opbrengst tijdelijk liquide aanhouden als reservering voor de aankoop van een of meerdere nieuwe Objecten, aanwenden voor de aankoop van een of meerdere nieuwe 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. 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.

Bij de beslissing om in het Fonds te beleggen, moet rekening worden gehouden met alle kenmerken of doelstellingen van het Fonds, zoals beschreven in dit Prospectus. Een belegging in het Fonds is geen duurzame belegging in de zin van de Verordening betreffende informatievervalsing over duurzaamheid in de financiële dienstensector ((EU) 2019/2088). De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten.

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 en worden ingeschreven in het register als bedoeld in sectie 9.3.2. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op elke datum waarop een Emissie plaatsvindt, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden. De ISIN-code van de Participaties is NL0013995137.

Een belegger kan op een Emissie Datum in het Fonds participeren door in te schrijven op Participaties tegen de dan geldende Uitgifteprijs.

14.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

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

14.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

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

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

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

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

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

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

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de toelichting van het jaarverslag van 2021 (zie sectie 16 voor de vindplaats).

14.12 Houdster

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

⁶⁴ 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.

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

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

Het bestuur van de Houdster wordt gevormd door CSC Governance BV. CSC Governance BV is gevestigd aan de Woudenbergsedijk 11 te (3953 ME) Maarsbergen en verzorgt voor ondernemende investeerders met uiteenlopende investeringen en groepen investeerders die een gezamenlijke investering doen, de financiële administratie, jaarrekeningen en andere rapportages, fiscaliteit, secretariaat en overige administratie. CSC Governance BV is gelieerd aan de Bewaarder.

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

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

De Houdster is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht uitsluitend aansprakelijk voor de door hen geleden schade, voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.

De LEI-code van de Houdster is 724500K5YDAAP7YKFT49.

14.13 Beheerder

Sinds de omvorming op 7 maart 2019 van Annastede Vastgoed CV in het Fonds treedt Sectie5 Beheer BV op als beheerder van het Fonds. Sectie5

Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Brinklaan 134, 1404 GV Bussum. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Objecten zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdster en – maar wel onder toezicht van – de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de Houdster te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten.

Alle aandelen in de Beheerder worden gehouden door Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer). Alle aandelen in de Initiatiefnemer worden gehouden door:

- Palladian Bridge Management & Investment B.V. (42,502%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen; en
- Stone Bakery B.V. (42,5%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker.
- WVO Holding B.V. (9,998%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer W.H.E. van Ommeren.
- Caro Capital B.V. (5%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door mevrouw C.J.D. van Slooten.

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heren Van Valen en Bearda Bakker en Van Ommeren. Hun curricula vitae zijn opgenomen in sectie 10.5 – Directie.

De Beheerder voert tevens het beheer over Marktstede Vastgoedfonds, Superstede Vastgoedfonds, Veststede Vastgoedfonds, Hoogstede Vastgoedfonds, Rijenstede Vastgoedfonds, S5 Vitae Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, Merwestede Vastgoed CV en Willemstede Vastgoedfonds. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Raadstede Vastgoed CV. Voor een verdere beschrijving van de activiteiten van de Initiatiefnemer wordt verwezen naar sectie 10.1 – Initiatiefnemer.

De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past die niet toe.

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2020 tot en met 2022 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie sectie 16).

De Beheerder verklaart dat tussen 31 december 2022 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder. De controlerende accountant van de Beheerder is Deloitte Accountants B.V. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants B.V. is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De Beheerder heeft geen beleid ten aanzien van dividenduitkeringen. In 2020 is € 25.000, in

2021 € 75.000 en in 2022 € 150.000 aan dividend uitgekeerd. De Beheerder heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De Beheerder houdt verder ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder, bijkomend eigen vermogen aan. De Beheerder, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels.

De LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYN0R5ND83.

14.14 Bewaarder

CSC Depositary BV treedt op als Bewaarder van het Fonds. CSC Depositary BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, 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 (bestuurders van de) Houdster in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten. Voor dat besluit is een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen vereist en dient er aan een quorumvereiste te worden voldaan, zie ook sectie 9.4. Dit besluit kan alleen worden genomen indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen. Daarnaast kan de Houdster, in het geval dat deze toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder de bestuurder(s) van de Houdster ontslaan. Ook hiervoor geldt een opzegtermijn van drie maanden.

Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.

14.16 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

De verjaringstermijn van uitkeringen ten laste van het vermogen van het Fonds bedraagt vijf jaar, gerekend vanaf de dag, volgende op die waarop de desbetreffende uitkering betaalbaar is gesteld. Verjaarde uitkeringen vervallen aan het Fonds.

14.17 Toezichtswetgeving

Vergunningplicht (artikel 2:65 Wft)

De AFM heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 sub a van de Wft. Het Fonds en de Beheerder staan onder toezicht van de AFM en DNB.

De AFM heeft aan de Bewaarder een vergunning verleend voor het uitoefenen van het bedrijf van bewaarder als bedoeld in artikel 2:3i Wft. De Bewaarder staat onder toezicht van de AFM en DNB.

Prospectusplicht (artikel 3 Prospectusverordening)

Op grond van artikel 3 van de Prospectusverordening (Verordening (EU) 2017/1129) is ter zake van de aanbieding van de Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist. Het Prospectus is op 15 mei 2023 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 of van de kwaliteit van de Participaties waarop dit Prospectus betrekking heeft. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen.

14.18 Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

De Initiatiefnemer is gelieerd aan de Beheerder (zie ook sectie 14.13). De Initiatiefnemer heeft op de Emissie Datum recht op de Selectie- en transactievergoeding van 3% over de koopsom van de Objecten. De Initiatiefnemer heeft belang bij het ontvangen van zo hoog mogelijke vergoedingen terwijl de Participanten belang hebben bij zo laag mogelijke vergoedingen. Deze conflicterende belangen van betekenis worden beheerst doordat de hoogte van deze vergoedingen vooraf is vastgesteld en, naar

het oordeel van de Beheerder, marktconform is. De marktconformiteit is gewaarborgd door de waardering van de Objecten door een onafhankelijk taxateur en doordat de percentages voor bedoelde vergoedingen gelden voor andere beleggingsfondsen die de Initiatiefnemer heeft geïnitieerd en de Beheerder beheert. Ook de Beheerder heeft belang bij de aanbidding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Hier doen zich dezelfde soort van belangenconflicten van betekenis 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.

Er bestaan geen (potentiële) belangenconflicten jegens het Fonds en de Beheerder van de bestuurders van de Beheerder en hun eigen belangen en/of andere plichten. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een belangenconflict als bedoeld in deze sectie 14.18 voordoet is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

Mocht zich een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat een transactie in onroerend goed, waarbij de Beheerder of een aan de Beheerder gelieerde partij wederpartij is van het Fonds, in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal die transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot de Objecten zal altijd een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen.

14.19 Corporate Governance Code

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Het Fonds past de Nederlands corporate governance code dan ook niet toe.

14.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening Intrinsieke waarde

In het geval de Intrinsieke waarde onjuist berekend blijkt worden de Participanten daarvoor niet gecompenseerd, behoudens de situatie waarin de onjuiste berekening is te wijten aan de opzet of grove schuld van de Beheerder.

14.21 Belangrijke mededelingen

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

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van het Fonds zouden komen.

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

Met betrekking tot de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Beheerder (d.i. heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren) zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in

de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

Sectie 15 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer, werkkapitaal en verwatering

15.1 Risicobeheer

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

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

15.2 Hefboomfinanciering

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

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

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

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

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

15.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook sectie 7.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor een periode van 10 jaar op basis van de voor en/of op een Emissie Datum verworven en/of te verwerven Objecten, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligence onderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een zekere marge. Bij elke Emissie 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. De opbrengst van de Vijfde Emissie is in het oordeel van de Beheerder buiten beschouwing gelaten.

15.5 Verwatering

Voor Participanten die deelnamen aan een of meer van de eerdere uitgiften van Participaties en niet deelnemen aan de Vijfde Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun huidige procentuele belang in het Fonds, heeft de Vijfde Emissie een verwatering tot gevolg. Eén Participatie voorafgaand aan de datum van goedkeuring van het Prospectus vertegenwoordigt een belang van 0,0188% in het Fonds.

Dit belang zou op de Emissie Datum van 1 juni 2023 bij de verwachte Emissie van 806 Participaties, waarvan er 691 worden aangewend voor de inkoop van Participaties die worden gehouden door interim beleggers en er derhalve vanaf de Emissie Datum van 1 juni 2023 115 additionele Participaties zullen zijn uitgegeven, verwateren tot een belang van 0,0184%.

Indien na de Emissie Datum van 1 juni 2023 niet wordt deelgenomen aan een Emissie, zal bij een vervolgitgifte van telkens:

- 500 Participaties, het belang van één Participatie verwateren tot 0,0168% na de eerste vervolgitgifte, 0,0155% na de tweede vervolgitgifte, 0,0144% na de derde, 0,0134% na de vierde, 0,0126% na de vijfde, 0,0118% na de zesde, 0,0112% na de zevende, 0,0106% na de achtste en 0,0101% na de negende vervolgitgifte;
- 1.000 Participaties, het belang van één Participatie verwateren tot 0,155% na de eerste vervolgitgifte, 0,134% na de tweede vervolgitgifte, 0,118% na de derde, 0,0106% na de vierde en 0,0096% na de vijfde vervolgitgifte.

Indien niet wordt deelgenomen aan de Vijfde Emissie is bij de Emissie van alle aangeboden 5.500 Participaties één Participatie verwaterd tot een belang van 0,0092%.

De verwatering ziet op zowel het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook op de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds, die beide in relatieve zin en in gelijke mate afnemen overeenkomstig de hiervoor gegeven voorbeelden.

Sectie 16 | In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

De informatie die in het Prospectus via verwijzing is opgenomen, is beschikbaar als download op de website van de Beheerder en betreft het volgende:

- in verband met de vereisten van items 18.1.1, 18.1.5, 18.3.1 en 18.3.2 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:
- **Gecontroleerd jaarverslag 2020 Sectie5 Beheer B.V.:**
<https://www.sectie5.nl/home/filedownload/23>
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 10
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 11
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 17 - 19
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 12
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 15 - 16
 - voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 - 29 van dit jaarverslag.
- **Gecontroleerd jaarverslag 2021 Sectie5 Beheer B.V.:**
<https://www.sectie5.nl/home/filedownload/1049>
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 10
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 11
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 18
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 12
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 13 - 24
 - voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 - 29 van dit jaarverslag.
- **Gecontroleerd jaarverslag 2022 Sectie5 Beheer B.V.:**
<https://www.sectie5.nl/home/filedownload/1077>
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 11
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 12
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 17-19
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 13
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 15 - 24
 - voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 - 33 van dit jaarverslag.
- **Gecontroleerd jaarverslag 2020 S5 Forum Fonds:**
https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13874/S5_Forum_F_jaarrekening_2020___finaal__1_.pdf
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 18
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 19
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 26 - 38
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 20
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 24 - 25
 - voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 44 - 47 van dit jaarverslag
- **Gecontroleerd jaarverslag 2021 S5 Forum Fonds:**
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17571/S5_Forum_Fonds__jaarverslag_31.12.21_finaal.pdf
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 17-18
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 19
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 25 - 33
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 20
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 23 - 38
- **Gecontroleerd jaarverslag 2022 S5 Forum Fonds:**
<https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18637/S5Fjaarverslag2022.pdf>
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 17-18
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 19
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 25 - 32
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 20
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 23 - 38

- in verband met het vereiste van item 2.7(d) van bijlage 4 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Taxatierapporten Objecten S5 Forum Fonds:**

- taxatierapport Object IJsselstein:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18530/S5FF___taxatie_IJsselstein.pdf
- taxatierapport Object Leeuwarden:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18531/S5FF___taxatie_Leeuwarden.pdf
- taxatierapport Object Valkenswaard (Dommelen):
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18536/S5FF___taxatie_Valkenswaard.pdf
- taxatierapport Object Vaals:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18535/S5FF___taxatie_Vaals.pdf
- taxatierapport Object Mierlo:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18533/S5FF___taxatie_Mierlo.pdf
- taxatierapport Object Hoogeveen:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18529/S5FF___taxatie_Hoogeveen.pdf
- taxatierapport Object Ede:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18524/S5FF___taxatie_Ede.pdf
- taxatierapport Object Velp:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18537/S5FF___taxatie_Velp.pdf
- taxatierapport Object Hardenberg:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18527/S5FF___taxatie_Hardenberg.pdf
- taxatierapport Object Zutphen:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18539/S5FF___taxatie_Zutphen.pdf
- taxatierapport Object Etten-Leur:
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18525/S5FF___taxatie_Etten_Leur.pdf
- taxatierapport Object Geldermalsen
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18526/S5FF___taxatie_Geldermalsen.pdf
- taxatierapport Object Leiden
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18532/S5FF___taxatie_Leiden.pdf
- taxatierapport Object Harlingen
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18528/S5FF___taxatie_Harlingen.pdf
- taxatierapport Object Wolvega
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18538/S5FF___taxatie_Wolvega.pdf

Bijlage 1 | Nadere informatie omtrent taxateurs en taxatierapporten van de Objecten

Jones Lang LaSalle B.V.

Jones Lang LaSalle BV (JLL) is de Nederlandse vestiging van één van de grootste beursgenoteerde vastgoed services firma's ter wereld en behoort wereldwijd tot de top 3 van vastgoedadviseurs. JLL heeft 286 kantoren in 60 landen met meer dan 82.000 professionals. De LEI-code van JLL is 724500S8G1YZGY7TUU58.

In Nederland heeft JLL in Nederland drie kantoren en telt circa 250 medewerkers. JLL assisteert cliënten in iedere fase van het vastgoedproces en adviseert bij het kopen, verkopen, financieren, huren, verhuren, beheren en taxeren van vastgoed. Daarnaast biedt de onderneming strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en vele andere diensten. Cliënten van JLL zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

JLL waardeert het hele spectrum van de onroerendgoedmarkt: kantoren, woningen, retail, leisure, industrie en logistiek, hotels en self-storage. Zij taxeren en adviseren van individuele objecten tot uitgebreide portefeuilles door heel Nederland. JLL coördineert ook cross border taxatieopdrachten voor internationale bedrijven gevestigd in Nederland met onroerendgoedbelangen in heel Europa. Daarnaast geven zij adviezen over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures.

Jones Lang LaSalle BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, is in Nederland opgericht op 4 december 2007, houdt zetel te Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34288231. JLL staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

JLL kwalificeert de Objecten als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgerelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens JLL in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door JLL van de Objecten tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.⁶⁵

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

Envalue B.V.

Envalue BV (Envalue) is een Nederlands taxatiekantoor gericht op data gedreven taxaties. In Nederland heeft Envalue een kantoor in Utrecht en telt circa 20 medewerkers. Envalue biedt haar cliënten strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en taxatiediensten. Cliënten van Envalue zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren en financiële instellingen. Envalue 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. De LEI-code van Envalue is 724500P07SQVI68O2C18.

Envalue BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, is in Nederland opgericht op 3 maart 2020, houdt zetel te Utrecht en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 77532716. Envalue staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Envalue kwalificeert de Objecten als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgerelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Envalue in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Envalue van de Objecten tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.⁶⁶

De taxateur die het taxatierapport heeft getekend is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Verklaring van de Beheerder

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

^{65/66} Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten. Zie sectie 16 voor de vindplaats van de taxatierapporten.

Bijlage 2 | 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 Marktstede Vastgoedfonds, Superstede Vastgoedfonds, Veststede Vastgoedfonds, NL Woningfonds 3, NL Woningfonds 2, Rijenstede Vastgoedfonds, NL Woningfonds 1, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Vitae Fonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnstede 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.

Marktstede Vastgoedfonds is op 31 oktober 2022 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 60 miljoen. Het fonds belegt in vijf winkelcentra in Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen.

Superstede Vastgoedfonds is op 7 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 49.9 miljoen. Het fonds belegt in vijf winkelcentra in Drachten, Malden, Goirle, Bodegraven en Roelofarendsveen.

Veststede Vastgoedfonds is op 1 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 14.8 miljoen. Het fonds belegt in een short stay object in Eindhoven.

Hoogstede Vastgoedfonds is op 24 maart 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 10.375.000. Het fonds belegt in een winkelcentrum te Hoogeveen.

Rijenstede Vastgoedfonds is opgericht op 20 maart 2020 met een fondsomvang van € 19.675.000 en een eigen vermogen van € 8.675.000. Het fonds belegt in een winkelcentrum De Laverije in Rijen.

NL Woningfonds 3 is opgericht op 31 maart 2020 met een fondsomvang van € 21.775.000 en een eigen vermogen van € 10.275.000. Het fonds belegt in 54 appartementen, 45 eengezinswoningen, drie winkels en 39 parkeerplaatsen te Apeldoorn, Beuningen en Valkenswaard.

NL Woningfonds 2 is opgericht op 15 juli 2019 met een fondsomvang van € 10.900.000 en een eigen vermogen van € 4.900.000. Het fonds belegt in 60 appartementen, verspreid over Goor en Tubbergen.

NL Woningfonds 1 is opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.550.000 en een eigen vermogen van € 9.250.000. Het fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, verspreid over Drachten, Hoogeveen, Oldenzaal, Lochem en Didam.

Molenstede Vastgoedfonds is opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.450.000 en een eigen vermogen € 5.700.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt als voornaamste huurders.

S5 Vitae Fonds werd opgericht op 1 december 2017 met een fondsomvang van € 14.367.500. Het fonds is een groeifonds met een doelstelling om te groeien naar een fondsomvang van € 200 miljoen. De eerste emissie betreft een belegging in een zorgcomplex in Zwolle met een 15-jarige huurovereenkomst alsmede een zorgcomplex in Gorinchem met een 20-jarige huurovereenkomst. De tweede en derde emissie betreffen additionele beleggingen in zorgcomplexen in Dordrecht, Rotterdam en Almere. Met de vierde emissie zijn objecten te Breda, Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Maassluis, Rotterdam Prinsenland en Leeuwarden aangekocht. Door de vijfde emissie zijn objecten te Arnhem, Bennekom, Dieren, Renkum, Rheden en Velp (Kerkallee, Gasthuislaan & Den Heuvel) aan het fonds toegevoegd. Het fonds heeft momenteel een omvang van circa € 98.700.000.

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. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfonds.

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. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

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 is opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.5 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten in Terheijden en Uden.

S5 Armando Vastgoed is aangegaan op 10 november 2017. Het fonds heeft belegd in een onroerendgoedportefeuille met aanvankelijk vijftien winkelcomplexen in Nederland voor circa € 265 miljoen. Alle objecten in het fonds zijn inmiddels verkocht.

S5 SPF Retailfonds werd opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op aanvankelijk vijf en thans nog vier locaties. De fondsomvang bedraagt thans nog € 30.1 miljoen.

Vaartstede Vastgoedfonds is opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfonds.

Emmastede Vastgoedfonds is opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten in Zeist en Borne.

S5 CRE Vastgoed CV is opgericht op 13 mei 2014 met een fondsvermogen van € 3,5 miljoen. Het fonds heeft belegd in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf winkelcentra in Nederland. Alle objecten in het fonds zijn inmiddels verkocht.

Willemstede Vastgoedfonds is opgericht op 5 september 2013 met een fondsomvang van € 12.7 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten en dagwinkels in Tilburg en Zwolle. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfonds.

Beekstede Vastgoed CV is opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.5 miljoen. Het supermarktfonds heeft belegd in supermarkten in Meppel en Groesbeek. De objecten zijn in 2019 met een positief resultaat verkocht.

Poortstede Vastgoed CV werd opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.3 miljoen. Het supermarktfonds heeft belegd in supermarkten en dagwinkels in Sneek en Varsseveld. De objecten zijn inmiddels verkocht en de vennootschap is per 31 december 2018 geliquideerd.

Elzenstede Vastgoed CV werd opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.5 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden. Het fonds is inmiddels verkocht.

Zilverstede Vastgoed B.V. is opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.2 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Zilverkamp in Huissen. Het fonds is op 1 februari 2022 met een positief resultaat verkocht.

Warnsstede Vastgoed CV werd opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.9 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum De Dreiumme, in Warnsveld. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is in 2019 geliquideerd.

Roelofstede Vastgoed CV is opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.7 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Noordplein in Roelofarendsveen. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Bergstede Vastgoed CV is opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum De Vlashoek in Bergschenhoek. Het vastgoed is in 2021 met een positief resultaat verkocht.

Forumstede Vastgoed CV is opgericht in september 2010 met een fondsomvang van € 12.9 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in Supermarkten en dagwinkels in Malden en Drachten. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Volkerstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.1 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in een winkelcentrum in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther. De objecten zijn in december 2021 verkocht.

Merwestede Vastgoed CV is opgericht in april 2010 met een fondsomvang van € 7.6 miljoen. Het winkelfonds belegt in supermarkten en dagwinkels in Dordrecht.

Annastede Vastgoed CV is opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in een winkelcentrum in IJsselstein. Het fonds is in 2019 opgegaan in S5 Forum Fonds.

Raadstede Vastgoed CV is opgericht in december 2009 met een fondsomvang van € 9.9 miljoen. Het winkelfonds belegt in een supermarkt en dagwinkels in Alblasserdam en Hengelo. De objecten zijn in 2022 verkocht.

Meerstede Vastgoed CV is opgericht in september 2009 met een fondsomvang van € 25.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het object is inmiddels met een positief resultaat verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Rijnstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2009 met een fondsomvang van € 12.1 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkels, kantoorunits en een parkeergarage in Bodegraven. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Mauritsstede Vastgoed CV is in december 2008 opgericht met een fondsomvang van € 14.4 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Laurensstede Vastgoed CV is opgericht in juli 2008 met een fondsomvang van € 10.1 miljoen. Het fonds heeft belegd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Floorstede Vastgoed CV is opgericht in juni 2008 met een fondsomvang van € 11.4 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Oirstede Vastgoed CV is opgericht in november 2007 met een fondsomvang van € 12.5 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Maatschap Schansstede is opgericht in juni 2007 met een fondsomvang van € 20.5 miljoen. Het fonds heeft belegd in kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Bijlage 3 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 204 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer BV
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 204 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Houdster

Stichting S5 Forum Fonds
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.cscgfm.com

Bewaarder

CSC Depository B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.cscgfm.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 – 288 2888
Website: www.deloitte.nl

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 – 573 03 60
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur

CVS Management & Legal
Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Telefoon: 026 – 445 2085
Website: www.fmlaw.nl

Juridisch Adviseur (vastgoed)

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

Notaris

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736 736
Website: www.lexence.com

Technisch en bouwkundig adviseur

StructureGroup BV
Rollecate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 – 480 860
Website: www.structuregroup.nl

Taxateurs

Envalue Real Estate
Europalaan 300
3526 KS Utrecht
Telefoon: 085 – 773 7007
Website: www.envaluerealestate.com

Jones Lang LaSalle BV

Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam
Telefoon: 020 – 5405400
Website: www.jll.nl

Vestigingsplaatsonderzoeken

Knowledge In Store
M. Zeldenrust-Noordanusstraat 22
1827 MJ Alkmaar
Website: www.knowledgeinstore.nl

Begeleiding van de structurering en plaatsing van het Fonds

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

De informatie op de hierboven bedoelde websites vormt geen onderdeel van het Prospectus en is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd

Bijlage 4 | Beleggingscommissie

De heer J.W. Lemkes

1999 - heden: DGA J.W.Lemkes Beheer B.V.
1998 - 1999: ondernemer eenmanszaak supermarktbedrijf
1990 - 1998: supermarktmanager 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

2020 - 2022: financieel directeur Warmtebedrijf Rotterdam
2014 - 2020: Gemeenteraadslid namens Leefbaar Rotterdam (gemeente Rotterdam)
2008 - 2017: Sectie5 Investments NV, Mede-oprichter/eigenaar Financieel Directeur
1998 - 2005: Akron Investment BV, Lid van de Raad van Commissarissen.
2003 - 2005: ADP Nederland BV, Financieel Directeur
2001 - 2003: Syngenta Seeds BV, Interim Financieel Directeur
1994 - 2000: Inrada Group, Financieel Directeur
1992 - 1994: Coopers & Lybrand Management Consultants, Management consultant
1990 - 1992: Bührmann-Tetterode NV, Stafmedewerker Raad van Bestuur
1987 - 1989: Arthur Andersen & Co, Accountants, Controle-leider

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



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