

P R O S P E C T U S

Marktstede Vastgoedfonds

12 SEPTEMBER 2022

Het Prospectus is geldig tot het sluiten van de inschrijving en uiterlijk tot 12 september 2023, 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.

Marktstede Vastgoedfonds

Inhoudsopgave

Sectie 1	Samenvatting	4
Sectie 2	Risicofactoren	10
Sectie 3	Inleiding	15
Sectie 4	Supermarktvastgoed	16
Sectie 5	Onroerendgoedportefeuille	20
Sectie 6	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	32
Sectie 7	Fiscale aspecten	43
Sectie 8	Structuur Fonds en rechten van Participanten	47
Sectie 9	Initiatiefnemer en Beheerder	51
Sectie 10	Deelname	53
Sectie 11	Definities	54
Sectie 12	Mededeling Beheerder	57
Sectie 13	Juridische aspecten	57
Sectie 14	Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	63
Sectie 15	In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	64

Bijlagen

Bijlage 1	Fondsvoorwaarden van Marktstede Vastgoedfonds	65
Bijlage 2	Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Object	73
Bijlage 3	Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	74
Bijlage 4	Betrokken partijen	76

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in sectie 11 - Definities.

Sectie 1 | Samenvatting

1. Kerngegevens van het Fonds en waarschuwingen

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het beleggingsfonds Marktstede Vastgoedfonds, met ISIN-code NL0015000XU9. Marktstede Vastgoedfonds is de uitgevende instelling (LEI-code 213800VDAUQR6RJQT25).

De contactgegevens van Marktstede Vastgoedfonds zijn: 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 12 september 2022 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 Marktstede Vastgoedfonds (het 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 geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard tussen elke belegger (Participant) afzonderlijk, de Beheerder en de Houdsters, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten). Het Fonds wordt naar verwachting aangegaan op 1 oktober 2022 in Bussum (Nederland) en houdt kantoor in Bussum.

Het Fonds is geen rechtspersoon. Daarom kan het Fonds geen eigendommen houden of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt het vastgoed van het Fonds (de Objecten) in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door drie speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteiten: de Houdsters (Stichting Gelderstedede Vastgoedfonds, Stichting Vaartstede en Stichting Bewaarder Willemstede). De Houdsters houden het eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds), zullen de juridisch rechthebbenden zijn tot de rechten van het Fonds en alle verplichtingen van het Fonds worden op naam van de Houdsters aangegaan. De Houdsters doen 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 Houdsters en de Bewaarder zijn voldaan, ten goede dan wel ten laste komen van de Participanten.

Op de Emissiedatum vindt er een samenvoeging plaats van drie beleggingsfondsen: Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds. Met die samenvoeging verkrijgt het Fonds alle Objecten van die drie samen te voegen beleggingsfondsen, omdat vanaf dat moment de drie Houdsters de Objecten houden voor rekening en risico van het Fonds. Vanaf de sa-menvoeging zal het Fonds de exploitatie van het Object Zwolle, het Object Tilburg, het Object Heemskerk, het Object Geldrop en het Object Emmen van de samen te voegen fondsen overnemen, continueren en, tegen het einde van de looptijd van het Fonds, de Objecten verkopen. De vijf Objec-ten bestaan uit zes supermarkten en achtentwintig dagwinkels. De Objecten worden voor 46,5% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd met gelden van de Participanten en voor 53,5% met een hypothecaire financiering.

De beleggingshorizon - de looptijd van het Fonds - is onbepaald, maar zal met ingang van de Emissiedatum naar verwachting zeven tot tien jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten.

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 LEI-code van het Fonds is 213800VDAUQR6RJQT25. De accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

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

In de jaarrekening over 2020 van de Beheerder is in de toelichting een paragraaf opgenomen ter benadrukking van de impact van het coronavirus op de Beheerder. Samengevat geeft de toelichting aan dat als huurders de huur niet meer kunnen betalen vanwege de gevolgen van corona er huurderving en leegstand kan ontstaan hetgeen tot lagere inkomsten kan leiden, en dat tot op de balansdatum de gevolgen beperkt zijn gebleven. De onafhankelijke accountant verwijst in de controleverklaring op de jaarrekening van de Beheerder als volgt naar de hiervoor bedoelde toelichting:

In toelichting paragraaf 1.3 - Coronavirus in de jaarrekening heeft de directie de huidige impact van het coronavirus op de vennootschap, en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan, toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

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

Negatieve waardeontwikkelingen

Het rendement op een belegging in vastgoed zoals de Objecten is mede afhankelijk van de waardeontwikkeling van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra. De prijzen van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra kunnen door marktomstandigheden veranderen. Er is een risico dat door waardedaling van een Object het Fonds

verkooprij

	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkooprij gebaseerd op BAR in prognose	5,55%	5,5%	3,8%	9,3%
verkooprij gebaseerd op hogere BAR dan prognose	6,05%	5,5%	2,2%	7,8%

niet kan voldoen aan de afspraken met de hypotheccair financier, zoals de aflossingsverplichting bij verkoop vanwege een te lage verkoopopbrengst. Of het niet voldoen aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van een Object waardoor het Fonds geen of alleen lagere uitkeringen aan de Participanten kan doen. Als dit risico zich voordoet, kan de belegging geheel of ten dele verloren gaan en/of kunnen er mogelijk geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden. In bovenstaande tabel wordt weergegeven wat het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement, geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement en geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement is in het geval van een waardedaling, uitgedrukt in een hogere BAR bij verkoop.

Risico van dalende huurprijzen

Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende huurprijzen brengt het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurdaling over het maximum van de verwachte looptijd van 10 jaar van het Fonds.

impact daling huurniveau

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

Renterisico

De Objecten worden voor een deel met een hypotheccaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Een stijgende marktrente kan tot hogere kosten voor het Fonds leiden, wat het risico van lagere uitkeringen voor de Participanten met zich meebrengt. Een stijgende marktrente kan verder leiden tot een waardedaling van een Object, omdat een (potentiële) koper die een Object wil financieren met een lening meer financieringskosten zal hebben (de hogere rente). Die koper heeft dan minder financiële ruimte om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger zal geneigd zijn een lagere koopprijs te betalen omdat zijn rendement lager wordt. Voor een deel van de hypotheccaire financiering (circa 72%) is de rente tot 1 juli 2027 gefixeerd op 3,5% per jaar. Voor het overige deel (circa 28%) is de rente nog niet gefixeerd; over de vastlegging van de rente dan wel het financieren tegen een variabele rente van dit deel van de hypotheccaire financiering beslist de Beheerder uiterlijk op de Emissiedatum. Er is een risico dat voor dit laatste deel van de hypotheccaire financiering, en voor de volledige hypotheccaire financiering na 1 juli 2027, een hoger rentetarief zal gelden. Hogere kosten of een daling in de waarde van een Object kan tot gevolg hebben dat de belegging geheel of ten dele verloren gaat en/of er mogelijk geen uitkeringen kunnen plaatsvinden.

Tegenpartijrisico

Dit betreft het risico dat een huurder niet (volledig) aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat huurdering en/of (tijdelijke) leegstand ontstaat. Door huurdering of leegstand kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen geen of slechts lagere uitkeringen aan de Participanten plaatsvinden. Dit risico kan bij dit Fonds versterkt optreden omdat het Fonds 72% van de huuropbrengsten ontvangt van slechts drie huurders. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurdaling over het maximum van de verwachte looptijd van 10 jaar van het Fonds.

impact daling huurniveau

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

Onderhoudsrisico

Elk vastgoed moet worden onderhouden. De kosten van onderhoud van een Object kunnen hoger uitvallen dan verwacht. Indien een Object niet goed wordt 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.

Liquiditeitsrisico

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

Herfinancieringsrisico

De hypotheccaire financiering voor de Objecten heeft een looptijd tot 1 juli 2027. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de hypotheccaire financiering van een Object dat Object nog niet is verkocht en geen nieuwe financiering met een hypotheccair financierer kan worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe financiering kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een Object gedwongen verkocht moet worden wat doorgaans leidt tot een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypotheccaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

Risico dat de financieringsconvenanten geschonden worden

Voor de hypotheccaire financiering van de Objecten is met de hypotheccair financierer een debt yield-clausule overeengekomen. Debt yield staat voor de verhouding tussen de verwachte netto huuropbrengsten over de volgende twaalf maanden en de resterende hoofdsom van de hypotheccaire financiering. Die verhouding mag niet lager zijn dan 6,5% gedurende de gehele looptijd van de financiering. Indien de debt yield lager is dan 8% kan er een zogenoemde cash sweep plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of - bij een cash sweep - geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de debt yield weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. De debt yield wordt per kwartaal door de bank getoetst. Indien door leegstand de huurontvangsten dalen, ontstaat het risico dat niet langer voldaan zal worden aan de debt yield-clausule. Dit kan tot gevolg hebben dat de financiering ineens opeisbaar wordt indien de debt yield lager wordt dan 6,5%. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moet(en) worden wat doorgaans leidt tot een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk tot het verlies van de belegging.

Daarnaast is voor de hypotheccaire financiering van de Objecten met de hypotheccair financierer een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypotheccaire financiering en de waarde van de Objecten overeengekomen van 60% (loan to value-clausule of LTV). Indien door waardedaling van de Objecten niet wordt voldaan aan de LTV, kan de jaarlijkse aflossing verhoogd worden van 1% naar 2% per jaar. Indien de LTV boven de 65% ligt, kan er een zogenoemde cash sweep 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 de loan-to-value boven de 70% komt, kan de financiering ineens opeisbaar worden. Dan ontstaat het aanzienlijke

risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moet(en) worden wat doorgaans leidt tot een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk tot het verlies van de belegging.

Risico van beperkte handelbaarheid Participaties

Hoewel de Participaties handelbaar zijn, kan het in de praktijk onmogelijk blijken Participaties tussentijds te verhandelen. Verhandeling vereist onder meer dat een andere belegger bereid is Participaties af te nemen. De beperkingen op de vrije handelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook als 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.

Risico van langere looptijd van het Fonds

Vastgoed in zijn algemeenheid is in vergelijking tot andere beleggingen zoals beursgenoteerde aandelen een illiquide belegging. Als bijvoorbeeld door marktomstandigheden de verkoop van een Object tegen acceptabele voorwaarden gedurende of tegen het einde van de verwachte looptijd van het Fonds niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van een Object (tegen het einde van de looptijd van het Fonds) kan dat een langere dan de verwachte looptijd van het Fonds tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst waardoor de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet op het gewenste of verwachte – maar pas op een later – moment kan omzetten in liquiditeiten.

3. Essentiële informatie over de effecten (informatie uit het essentiële informatiedocument)

WAT IS DIT VOOR EEN PRODUCT?

Soort: Marktstede Vastgoedfonds is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat zal beleggen in zes supermarkten en achtentwintig dagwinkels in de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen.

Doelstellingen: het doel van Marktstede Vastgoedfonds is voor rekening en risico van de Participanten de hiervoor beschreven Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen te verkrijgen door het samenvoegen van Gelderstedes Vastgoedfonds, Vaartstedes Vastgoedfonds en Willemstedes Vastgoedfonds, die Objecten te exploiteren door middel van verhuur en te verkopen om daarmee rendement voor de Participanten te behalen. De Objecten worden voor € 28.149.400 met gelden van de Participanten en voor € 32.368.000 hypothecair gefinancierd. Het Fonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en verwacht gedurende een periode van zeven tot tien jaar de Objecten te exploiteren, vervolgens de Objecten te verkopen en het Fonds te beëindigen bij de verkoop van het laatste Object. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de Objecten, de winst die bij de verkoop van de Objecten wordt behaald en de kosten die voor rekening van het Fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet van het Fonds, kosten voor het beheer van het Fonds, kosten die verband houden met het samenvoegen van Gelderstedes Vastgoedfonds, Vaartstedes Vastgoedfonds en Willemstedes Vastgoedfonds en kosten voor de verkoop van de Objecten, onder meer bestaande uit vergoedingen voor de Beheerder. Omdat de waardeontwikkeling van supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra minder goed voorspelbaar is, is het voor het behalen van het rendement van belang dat het Fonds de Objecten op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet, is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in Marktstede Vastgoedfonds is de gehele looptijd van het Fonds, die naar verwachting zeven tot tien jaar zal zijn.

Belegger op wie de belegging in Marktstede Vastgoedfonds wordt

gericht: het Fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens zeven tot tien jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen – tot maximaal het belegde bedrag – te kunnen dragen.

Beëindiging van de belegging in Marktstede Vastgoedfonds: er is geen vaste einddatum voor de belegging in het Fonds. Het Fonds eindigt in beginsel niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht. Er is dan ook een risico dat de belegger langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of is gewenst. Het Fonds eindigt automatisch als alle Objecten zijn verkocht. Het Fonds of Sectie5 Beheer BV kan de belegging door een belegger in het Fonds niet eenzijdig beëindigen.

WAT ZIJN DE RISICO'S EN WAT KAN IK ER VOOR TERUGKRIJGEN?

De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.



We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het Fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt, heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van de Objecten. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. De indeling van het risico als hoog is verplicht voor beleggingsfondsen waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder regelmatig dan maandelijks zijn gewaardeerd.

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd Fonds (verondersteld op 10 jaar)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 14.812
	Gemiddeld rendement per jaar	4,81%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 15.541
	Gemiddeld rendement per jaar	5,54%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 16.295
	Gemiddeld rendement per jaar	6,29%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het Fonds als de looptijd 10 jaar is, in verschillende scenario's, als u € 10.000 inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging.

U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit, oftewel vóór het eindigen van de looptijd van het Fonds. Eerder verkopen is mogelijk niet of alleen met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en inclusief de kosten van uw distributeur, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

WAT GEBEURT ER ALS SECTIE5 BEHEER BV NIET KAN UITBETALEN?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sectie5 Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van Marktstede Vastgoedfonds zijn afgescheiden van het vermogen van Sectie5 Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een Object de huur niet aan het Fonds betaalt, kan het Fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de aanbevolen periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 inlegt en dat de looptijd van het Fonds 10 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000	Indien u verkoopt na 10 jaar
Totale kosten	€ 7.902
Effect op rendement (RIY) per jaar	7,67%

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar

Enmalige kosten	Instapkosten	0,29%	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Samenvoegingskosten	0,07%	Het effect van de kosten voor verkrijging van de Objecten, banksaldi en werkkapitaal van de drie samen te voegen fondsen bij de samenvoeging daarvan.
	Initiatiekosten	0,08%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het Fonds voorafgaand aan de Emissiedatum.
	Kosten hypothecaire financiering	3,83%	Het effect van de afsluitprovisie en de jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	Exploitatiekosten	2,14%	Het effect van de Exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.
Incidentele kosten	Verkoopkosten	0,43%	Het effect van de kosten bij verkoop van de Objecten.
	Prestatievergoeding Beheerder	0,83%	De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop van een Object (25% exclusief BTW van het verkoopresultaat).

HOE LANG MOET IK DE BELEGGING HOUDEN EN KAN IK ER EERDER GELD UIT HALEN?

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het Fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele looptijd van het Fonds aan te houden. De looptijd van het Fonds is naar verwachting zeven tot tien jaar. Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het Fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het Fonds wil overnemen. Het Fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt. De belegger die uw belegging in het Fonds overneemt, betaalt een vergoeding van € 250 exclusief BTW voor de werkzaamheden van Sectie5 Beheer BV in verband met die overname.

HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Sectie5 Beheer BV (Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum, info@sectie5.nl). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op onze website (www.sectie5.nl). Sectie5 Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KIFID (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

Voor andere nuttige informatie over Marktstede Vastgoedfonds en Sectie5 Beheer BV kijkt u op onze website www.sectie5.nl.

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 met het inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in Marktstede Vastgoedfonds' aanmelden voor deelname in Marktstede Vastgoedfonds. 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 door supermarkten gedomineerde 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.

Voor de Emissie zijn in totaal 28.149.400 Participaties beschikbaar. Inschrijvingen van beleggers die beleggen in een of meer van de drie samen te voegen beleggingsfondsen, worden eerst voor de conversie van hun participaties in de drie samen te voegen fondsen en vervolgens voor aanvullende Participaties met voorrang toegekend. De verhouding waarin participaties in de drie samen te voegen beleggingsfondsen worden omgezet in één (1) Participatie is als volgt:

- één (1) participatie in Gelderstedede Vastgoedfonds voor 15.102 Participaties in het Fonds;
- één (1) participatie in Vaartstedede Vastgoedfonds voor 8.385 Participaties in het Fonds;
- één (1) participatie in Willemstedede Vastgoedfonds voor 8.921 Participaties in het Fonds.

Deelname in Marktstedede Vastgoedfonds vanaf de Emissiedatum is mogelijk met Participaties van € 1,00, met een minimale afname van vijfduizend Participaties per belegger. Over het Beleggerskapitaal dat op de Emissiedatum wordt geconverteerd van participaties in een of meer van de drie samen te voegen beleggingsfondsen in Participaties in het Fonds, wordt geen Emissievergoeding in rekening gebracht. Aan beleggers die op de Emissiedatum Participaties verkrijgen anders dan door conversie als hiervoor bedoeld, wordt een Emissievergoeding in rekening gebracht. De hoogte van de Emissievergoeding bedraagt 3,0% van het Beleggerskapitaal dat op de Emissiedatum in het Fonds door de hier bedoelde beleggers wordt ingelegd.

De inschrijving voor de Emissie start op het moment van publicatie van het Prospectus en sluit op 1 oktober 2022 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 1 oktober 2022 niet op alle voor de Emissie beschikbare Participaties is ingeschreven, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 1 maart 2023. Daarnaast behoudt de Beheerder zich het recht voor het aanbod van de Participaties in te trekken en de Emissie geen doorgang te laten vinden indien:

- de Beheerder er niet in slaagt om vóór de Emissiedatum - uiterlijk op 1 maart 2023 - voor het deel van de hypothecaire financiering waarvoor de rente nog niet is vastgelegd (van circa € 9,06 miljoen, zie ook sectie 6.2.2) een rentetarieff overeen te komen dat zodanig is dat het geen negatieve impact heeft op het Gemiddeld direct rendement (berekend op basis van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de rendementsprognose die is opgenomen in sectie 6 van het Prospectus);
- uiterlijk op 1 maart 2023 niet op alle beschikbare Participaties is ingeschreven.

Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding, voor zover van toepassing) worden alsdan - en niet eerder - onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Bij eerdere sluiting van de inschrijving, verlenging van de inschrijving of het intrekken van het aanbod van de Participaties meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl). Voorts zal de Beheerder bij het verlengen van de inschrijving of het intrekken van het aanbod de beleggers die op dat moment hebben ingeschreven, schriftelijk dan wel per e-mail daarvan op de hoogte brengen.

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst, waarbij beleggers die voorafgaand aan de Emissiedatum participaties houden in Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds of Willemstedede Vastgoedfonds voorrang hebben op andere beleggers, eerst voor de conversie van hun participaties in de drie samen te voegen fondsen en vervolgens voor aanvullende Participaties. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek als u niet al

deelneemt in een of meer van de samen te voegen drie beleggingsfondsen of wenst deel te nemen met meer Participaties dan waar u op basis van de conversiekoers van uw participaties in Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en/of Willemstedede Vastgoedfonds recht op heeft. In het betalingsverzoek is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van een Houdster. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en, voor zover van toepassing, het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal op de Emissiedatum worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties voor de Emissie worden uitgegeven is 1 maart 2023 (in het geval de beoogde Emissiedatum van 1 oktober 2022 wordt uitgesteld).

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties bedragen naar verwachting € 757.400 (Samenvoegingskosten, Initiatiekosten en Financieringskosten)..

Wie is de aanbieder van de Participaties?

De Participaties worden aangeboden door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder), de beheerder van het Fonds. De Beheerder is in Nederland opgericht, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Amsterdam.

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om het Fonds op de Emissiedatum in staat te stellen de drie beleggingsfondsen Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds samen te voegen waarmee het Fonds alle Objecten van die drie samen te voegen beleggingsfondsen verkrijgt, voor zover beleggers in die drie samen te voegen beleggingsfondsen niet deelnemen in het Fonds het Fonds in staat te stellen gelden van Participanten aan te trekken om daarmee op de Emissiedatum kapitaal aan te trekken waarmee die beleggers kunnen worden uitgekocht, de exploitatie van de Objecten te continueren voor een periode van naar verwachting zeven tot tien jaar en, tegen het einde van de looptijd van het Fonds, de Objecten te verkopen.

De netto-opbrengst van de Emissie bedraagt naar verwachting € 27.392.000 (inclusief liquiditeitsreserve).

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

Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

Bij de samenvoeging van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds hebben de participanten in die fondsen een belang bij een zo hoog mogelijke waardering van de Objecten terwijl de Participanten in het Fonds belang hebben bij een zo laag mogelijke waardering. Dit belangenconflict wordt beheerd door voor het samenvoegen van de drie fondsen tot het Fonds, de waarde van de Objecten te hanteren zoals die door de taxateur per 5 mei 2022 is vastgesteld. De taxatie van de Objecten heeft plaatsgevonden in verband met de hypothecaire herfinanciering van de Objecten.

De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Verder heeft de Beheerder voor de beleggingen van het Fonds onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de drie samen te voegen beleggingsfondsen die worden beheerd door de Beheerder. Het onroerend goed - de Objecten - is recent getaxeerd en wordt voor het samenvoegen van de drie fondsen tegen de getaxeerde waarde - en daarmee tegen marktconforme voorwaarden - op de balans van het Fonds opgenomen.

Voor het overige bestaan geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster, de taxateur of

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

Sectie 2 | Risicofactoren

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 als materieel beschouwt. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die op dit moment voor de Beheerder onbekend zijn. Er kunnen ook risico's zijn waarvan de Beheerder vindt dat ze op dit moment niet materieel zijn.

De risico's zijn ingedeeld in de volgende zes categorieën:

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

Vervolgens is voor ieder risico ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet (schaal 1-10, kans van 50% is score 5 et cetera) 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 de risico's binnen de zes categorieën gesorteerd van hoog naar laag.

2.1 Marktrisico's

Het rendement op de belegging kan dalen door negatieve ontwikkelingen in de waarde van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra (gemiddeld risico)

Het rendement op een belegging in de Objecten wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra. De prijzen van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra. De Objecten zijn voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Bij waardedaling van het vastgoed ontstaat het risico dat het Fonds haar verplichtingen aan - bijvoorbeeld - de hypotheclair financier niet kan nakomen. Bij een lagere verkoopopbrengst dan het bedrag dat het Fonds bij die verkoop op de hypothecaire financiering moet aflossen, verkeert het Fonds in verzuim en kan de hypotheclair financier de volledige aflossing afdwingen. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging. Bij een negatieve waardeontwikkeling ontstaat verder het risico dat het Fonds niet langer voldoet aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van het vastgoed, waardoor de financier hogere aflossingen kan verlangen. Hierdoor kunnen er mogelijk geen of alleen lagere uitkeringen worden gedaan. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement, geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement en geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement is in het geval van een waardedaling van de Objecten, uitgedrukt in een hogere BAR bij verkoop.

verkoopprijs

	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose	5,55%	5,5%	3,8%	9,3%
verkoopprijs gebaseerd op hogere BAR dan prognose	6,05%	5,5%	2,2%	7,8%

Als de verhuurprijzen dalen, daalt het rendement (gemiddeld risico)

Er bestaat een risico dat de verhuurprijzen van supermarkten en dagwinkels door overschot, krimp van de doelgroep van huurders, daling van de koopkracht van de consument of andere markt-, politieke of demografische omstandigheden daalt. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende verhuurprijzen brengen 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. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurdaling over het maximum van de verwachte looptijd van 10 jaar van het Fonds.

impact daling huurniveau

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

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

De Objecten worden voor een deel met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld rentepercentage van 3,5% per jaar voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van 10 jaar. Voor een deel van de hypothecaire financiering (circa 72%, circa € 23,31 miljoen) is de rente tot 1 juli 2027 contractueel vastgelegd op 3,5% per jaar. Voor het overige deel (circa 28%, circa € 9,06 miljoen) is de rente nog niet vastgelegd; over de vastlegging van de rente dan wel het financieren tegen een variabele rente van dit deel van de hypothecaire financiering beslist de Beheerder uiterlijk op de Emissiedatum. Er is een risico dat voor dit laatste deel van de hypothecaire financiering, en voor de volledige hypothecaire financiering na 1 juli 2027, een hoger rentetarief zal gelden.

De hoogte van het rentepercentage voor het laatste deel (de circa 28%) van de hypothecaire financiering bij aanvang van het Fonds en vanaf 1 juli 2027 voor de volledige hypothecaire financiering is afhankelijk van de op dat moment geldende marktrente - en bij financiering van dit deel tegen een variabele rente, van de marktrente tijdens de looptijd van dat deel van de financiering - die hoger kan zijn dan het in de prognose gehanteerde rentepercentage van 3,5% per jaar. Daarnaast kan er sprake zijn van een variabele (liquiditeits)opslag. Afhankelijk van de geldende marktomstandigheden op de kapitaalmarkt kan een variabele (liquiditeits)opslag door de bank naar boven worden aangepast. Een hogere rente en/of een hogere (liquiditeits)opslag op de hypothecaire financiering zal leiden tot hogere uitgaven van het Fonds wat ten koste kan gaan van het rendement voor de Participanten.

Onderstaand zijn scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is op het rendement van verschillende rentetarieven voor het gedeelte (circa € 9,06 miljoen) van de hypothecaire financiering waarvoor de rente nog niet is vastgelegd en van verschillende gemiddelde rentetarieven vanaf 1 juli 2027 tot aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van 10 jaar.

financieringsrente (geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement)

	niet vastgelegde rente in prognose (3,5%)	niet vastgelegde rente hoger dan prognose (4,0%)
rente na vijf jaar conform prognose (3,5%)	5,5%	5,5%
rente na vijf jaar hoger dan prognose (4,0%)	5,3%	5,2%

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 anders 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. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement, geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement en geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement is in het geval van een waardedaling van de Objecten, uitgedrukt in een hogere BAR bij verkoop.

verkoopprijs

	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose	5,55%	5,5%	3,8%	9,3%
verkoopprijs gebaseerd op hogere BAR dan prognose	6,05%	5,5%	2,2%	7,8%

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

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand. Huurinkomsten vormen samen met de winst bij verkoop de belangrijkste factoren 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. Op de Emissie Datum staat één winkelunit van 74 m² leeg in Object Emmen. In de rendementsprognose wordt uitgegaan van 1,2% leegstand over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar. Langdurige leegstand zal een negatief effect hebben op het rendement van de Participanten. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurdaling over het maximum van de verwachte looptijd van 10 jaar van het Fonds.

impact daling huurniveau

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

De huurinkomsten van het Fonds en de waarde van de Objecten zijn gerelateerd aan de inflatie. Een lagere inflatie kan tot een lager rendement leiden dan waarvan de prognose uitgaat (laag risico)

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurprijzen voor de Objecten worden verondersteld minimaal gelijke tred te houden met de inflatie. Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kunnen de huurprijzen lager uitkomen dan waarvan de prognose uitgaat. Daardoor kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd. Lagere verhuurprijzen dan geprognosticeerd kunnen ook leiden tot een lagere dan geprognosticeerde verkoopopbrengst van de Objecten. Ook dat kan leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het verwachte Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurdaling over het maximum van de verwachte looptijd van 10 jaar van het Fonds.

impact daling huurniveau

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

2.2 Tegenpartijrisico's

Huurders zijn de belangrijkste debiteuren van het Fonds. Als een huurder de huur niet betaalt, dalen de inkomsten van het Fonds (gemiddeld 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, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat huurderving en/of (tijdelijke) leegstand ontstaat. Door huurderving of leegstand kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen geen of slechts lagere uitkeringen aan de Participanten plaatsvinden. 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. Dit risico kan bij dit Fonds versterkt optreden omdat het Fonds 72% van de huuropbrengsten ontvangt van Jumbo Supermarkten BV, Lidl Nederland GmbH en Ahold Europe Real Estate & Construction BV. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het verwachte Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurdaling over het maximum van de verwachte looptijd van 10 jaar van het Fonds.

impact daling huurniveau

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

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

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

2.3 Operationele risico's

Vastgoed moet worden onderhouden. Er kan meer of kostbaarder onderhoud 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 een Object bij het niet goed onderhouden daarvan komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

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

Er wordt beledigd 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 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 schadevoorval 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. In het geval de Objecten tenietgaan door een onverzekerde voorval zal dat hoogstwaarschijnlijk leiden tot een volledig verlies van de belegging.

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

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

Kosten van sanering bij gebleken vervuiling kunnen aanzienlijk zijn. Zelfs hoger dan de waarde van het vastgoed. Bovendien kan bij sanering blijken dat de Objecten ontruimd moeten worden waardoor er gedurende de sanering geen huurinkomsten zullen zijn. Na de verkrijging van de Objecten kunnen eventuele kosten van sanering en daarmee verband houdende schade in beginsel niet meer worden verhaald zodat, als later zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten en schade in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen en kunnen 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 (laag risico)

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker door het meerjarige karakter van het Fonds. Het is niet goed mogelijk om voor een periode van zeven tot tien jaar, de beoogde looptijd van het Fonds, te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans op wijzigingen niet is uit te sluiten. Bij het opstellen van het Prospectus en de prognoses voor het rendement is rekening gehouden met de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 12 september 2022. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

Een aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Fonds. Uit een arrest van de Hoge Raad volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen, die kwalificeren als gemeenschappelijke beleggingsfondsen, is vrijgesteld van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen hieronder vallen en welke activiteiten (fonds-, asset- en/of property management) in dat kader onder 'beheer' vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en dus een met BTW belaste dienst betreft. Administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds vallen wel onder 'beheer'. Dit betekent dat als het Fonds zou kwalificeren als een gemeenschappelijk beleggingsfonds, dergelijke diensten, waaronder die van de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) zouden zijn vrijgesteld van BTW. Dit heeft weer gevolgen voor het recht op vooraf trek bij de betreffende dienstverlener, die het daarmee samenhangende nadeel zal willen doorbelasten aan het Fonds. Mocht deze situatie zich voordoen, dan heeft het Fonds een regeling getroffen met bepaalde dienstverleners op grond waarvan zij recht hebben op een compensatie van het Fonds. Deze compensatiemogelijkheid - de Compensatie voor niet-afrekbare BTW - geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op: assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding, vergoedingen voor werkzaamheden van de Beheerder die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her)financieringstrajecten), de begeleidingsfee bij de verkoop van een Object (als onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance Fee. De prognose voor de rendementen gaat er van uit dat het Fonds geen Compensatie voor niet-afrekbare BTW hoeft te betalen. Indien bij de rendementsprognose rekening zou worden gehouden met een Compensatie voor niet-afrekbare BTW (bij benadering € 44.731 gemiddeld per jaar) dan zal het Gemiddeld direct rendement naar verwachting afnemen van 5,5% naar 5,4% per jaar gedurende de eerste tien jaar na de Eerste Emissie

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

Gedurende de (verwachte) looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar 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 er kunnen in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving worden doorgevoerd 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. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, duurzaamheid van winkels (energievoorziening en -verbruik, isolatie), bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften kunnen directe 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 de voorschriften omtrent het isoleren van winkels voor het Fonds extra kosten opleveren. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds.

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

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

Verhoogde aandacht voor duurzaamheid kan leiden tot waardedaling van de Objecten en hogere kosten (laag risico)

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

Verder kan de Beheerder zich genooddaakt 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. Naar de visie van de Beheerder betreft dit een algemeen risico voor het Fonds en zijn er geen Object-specifieke duurzaamheidsrisico's.

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

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

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

2.5 Kredietrisico's

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

De Objecten worden voor een deel met hypothecaire financieringen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. De voorwaarden waaronder de Objecten gefinancierd zijn, staan vermeld in sectie 6.2.2.

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de hypothecaire financiering per 1 juli 2027 – of na herfinanciering bij afloop van een of meerdere nieuwe hypothecaire financieringen – de Objecten niet zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypothecair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan (gemiddeld) 3,5% per jaar waarmee de prognose rekening houdt of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecair financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden gemaakt dan waarvan de prognose uitgaat. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten, ontstaat zelfs het risico dat een Object gedwongen verkocht moet 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. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden of bij een andere bank, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

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

In geval er onder de hypothecaire financiering een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval een Object verkocht wordt binnen de looptijd van de hypothecaire financiering, kan er sprake zijn van een boete. Deze boete bestaat uit het verschil tussen (a) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die

financieringsrente

	rekenrente jaar 1-5	rekenrente jaar 6-10	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,5%	3,5%	5,5%	9,3%
financieringsrente hoger dan prognose	3,5%	4,0%	5,3%	9,0%

de hypotheccair financier op de financiële markten moet betalen voor het inkopen van het deel van de hypothecaire financiering dat vervroegd wordt terugbetaald en (b) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypothecaire financier op de financiële markten zou kunnen ontvangen over de hypothecaire financiering waarvan de looptijd en het bedrag vergelijkbaar zijn met de periode en het bedrag die de hypothecaire financier gebruikt voor de berekening van bedrag bedoeld onder (a). De hypothecaire financier berekent deze rentebedragen met het rentepercentage dat voor die leningen geldt op de financiële markten op het moment dat zij de vergoeding berekent.

Een boete voor vervroegd aflossen zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

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

Voor de hypothecaire financiering van de Objecten is met de hypotheccair financier een debt yield-clausule overeengekomen. Debt yield staat voor de verhouding tussen de verwachte netto huuropbrengsten over de volgende twaalf maanden en de resterende hoofdsom van de hypothecaire financiering. Die verhouding mag niet lager zijn dan 6,5% gedurende de gehele looptijd van de financiering. Indien de debt yield lager is dan 8% kan er een zogenoemde cash sweep plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of - bij een cash sweep - geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de debt yield weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. De netto huuropbrengsten worden door de hypotheccair financier berekend door de bruto huuropbrengsten te verminderen met de 15% exploitatielasten, maar de hypothecaire financier heeft de mogelijkheid om dit percentage te verhogen indien de werkelijke exploitatielasten hoger liggen. De debt yield wordt per kwartaal door de bank getoetst. Indien door leegstand de huurontvangsten dalen, ontstaat het risico dat niet langer voldaan zal worden aan de debt yield-clausule. Dit kan tot gevolg hebben dat de financiering ineens opeisbaar wordt indien de debt yield lager wordt dan 6,5%. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moet(en) worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk tot het verlies van de belegging.

Daarnaast is voor de hypothecaire financiering van de Objecten met de hypotheccair financier een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten overeengekomen van 60% (loan to value-clausule of LTV). De waarde van de Objecten wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een door de hypotheccair financier te verrichten waardering. Indien door waardedaling van de Objecten niet wordt voldaan aan de LTV, kan de jaarlijkse aflossing verhoogd worden van 1% naar 2% per jaar. Indien de LTV boven de 65% ligt, kan er een zogenoemde cash sweep 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 de loan-to-value boven de 70% komt, kan de financiering ineens opeisbaar worden. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moet(en) worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk tot het verlies van de belegging.

Op basis van de uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de hypotheccair financier gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering (tot 1 juli 2027) voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de hypotheccair financier waaraan dient te worden voldaan. Voor de toetsing van de LTV kan de financier om een externe taxatie vragen op kosten van het Fonds (de financier beslist of zij zelf intern een taxatie verricht of dat aan een externe taxateur opdracht wordt gegeven).

De toetsing van de convenanten vindt jaarlijks plaats.

In onderstaande tabel wordt de verwachte LTV en de debt yield per 1 oktober 2022 weergegeven, en wat de maximale daling in de taxatiewaarde moet zijn om het LTV-convenant te schenden en de daling in de netto huurontvangsten moet zijn om het debt yield-convenant te schenden.

LTV per 1 oktober 2022

hoofdsom	taxatiewaarde	LTV	opeis-convenant	maximale daling taxatiewaarde
€ 32.368.000	€ 58.850.000	55,0%	70,0%	-21,6%

DY per 1 oktober 2022

hoofdsom	netto huur	LTV	opeis-convenant	maximale daling netto huur
€ 32.368.000	€ 2.762.932	8,5%	6,5%	-23,9%

2.6 Risico's met betrekking tot de Participaties

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

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

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

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte zeven tot tien jaar. 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 kan langer zijn dan de verwachte looptijd van zeven tot tien jaar. In beginsel eindigt het Fonds niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht. 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. Dat vergroot het risico dat door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden gedurende of tegen het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is, wat het risico meebrengt dat het Fonds de Objecten langer zal aanhouden dan de beoogde looptijd van zeven tot tien jaar. Ook kan de looptijd langer zijn doordat de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van de Objecten tegen het einde van de looptijd van het Fonds. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst. In combinatie met het risico van de beperkte verhandelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet op het gewenste of verwachte - maar pas op een later - moment kan omzetten in liquiditeiten.

Sectie 3 | Inleiding

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

Op de Emissiedatum vindt er een samenvoeging plaats van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds waarbij Marktstedede Vastgoedfonds ontstaat. Met die samenvoeging verkrijgt het Fonds alle Objecten van die drie samen te voegen beleggingsfondsen, omdat vanaf dat moment de drie Houdsters de Objecten houden voor rekening en risico van het Fonds. Vanaf de samenvoeging zal het Fonds de exploitatie van die Objecten van de drie samen te voegen fondsen overnemen, continueren en, tegen het einde van de looptijd van het Fonds, verkopen. De Objecten bestaan uit vijf (wijk)winkelcentra met zes supermarkten gelegen in Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen. De zes supermarkten bestaan uit vier Jumbo-supermarkten, een Albert Heijn-supermarkt en een Lidl-supermarkt, tezamen goed voor 72% van de huurinkomsten. Naast het Object Zwolle, het Object Tilburg, het Object Heemskerk, het Object Geldrop en het Object Emmen beleggen Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds niet in andere Objecten.

De reden van de samenvoeging van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds waarbij Marktstedede Vastgoedfonds ontstaat, wat tevens de reden is voor het aanbieden van deelname aan het Fonds, komt vanuit de volgende overwegingen:

- De drie samen te voegen fondsen hebben een vergelijkbaar beleggingsbeeld en een vergelijkbaar risicoprofiel;
- De bancaire financieringen van de drie samen te voegen fondsen expireren in 2022 (Gelderstedede Vastgoedfonds) en 2023 (Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds). In verband met de voorgenomen samenvoeging van de drie fondsen tot het Fonds heeft de hypothecair financier de mogelijkheid geboden om deze leningen boevrij vervroegd af te lossen en een nieuwe lening aan het Fonds te verstrekken, tegen een rentekorting van 0,50% ten opzichte van de rente die van toepassing zou zijn bij het verlengen van de individuele leningen van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds;
- In vergelijking tot de drie kleinere, individuele beleggingsfondsen leidt de samenvoeging ervan tot een groter fonds met meer Objecten, wat leidt tot een demping van beleggingsrisico's door meer spreiding;
- Door een grotere fondsomvang kunnen schaalvoordelen op vaste kosten (zoals accounting-, toezicht- en compliancekosten) worden gerealiseerd.

Het Object Zwolle omvat een Jumbo-supermarkt van 1.560 m² B.V.O. met 388 zonnepanelen aan de Assendorperstraat en maakt onderdeel uit van een complex met bovengelegen appartementen dat is opgeleverd in 1999. Deze wooneenheden maken geen onderdeel uit van het Object Zwolle.

Het Object Tilburg betreft een Jumbo-supermarkt van 2.847 m² B.V.O. met 356 zonnepanelen, een DA-drogisterij en BrainWash kapper, alle gelegen aan het Bart van Peltplein. Boven (een gedeelte) van het winkelcentrum zijn appartementen gelegen, die geen onderdeel uitmaken van het Object Tilburg.

Het Object Heemskerk betreft een Jumbo-supermarkt van 2.669 m² B.V.O. met een Action en acht dagwinkels in een (voornamelijk) in 2013 opgeleverd winkelcentrum aan het Haydnplein. Boven het winkelcentrum zijn appartementen gelegen en onder het winkelcentrum is een parkeergarage gelegen, die beide geen onderdeel uitmaken van het Object Heemskerk.

Het Object Geldrop betreft een Albert Heijn-supermarkt van 1.826 m² B.V.O. met een Trekpleister in Winkelcentrum De Heuvel. Boven het winkelcentrum zijn appartementen gelegen, die geen onderdeel uitmaken van het Object Geldrop.

Het Object Emmen betreft Winkelcentrum Emmerhout met een Jumbo-supermarkt van 1.696 m² B.V.O., een Lidl-supermarkt van 1.911 m² B.V.O. en zeventien dagwinkels. Boven het winkelcentrum zijn appartementen gelegen, die geen onderdeel uitmaken van Object Emmen.

Supermarkten voorzien in de dagelijkse behoeften van consumenten. De interesse van beleggers voor supermarkten blijkt uit het volume van beleggingstransacties in kleinere winkelcentra, waar veelal één of twee supermarkten gevestigd zijn, die zich sterk richten op de dagelijkse boodschappen van de consument. Marktstedede Vastgoedfonds is het 40e vastgoedfonds dat Sectie5 Investments introduceert.

Participanten die voorafgaand aan de Emissiedatum participaties houden in Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds of Willemstedede Vastgoedfonds kunnen uittreden tegen marktwaarde of kunnen hun participaties converteren naar Participaties in Marktstedede Vastgoedfonds. Verder wordt het Fonds geen selectie- en structureringsvergoeding en geen beoordelings- en onderzoeksvergoeding in rekening gebracht.

Inschrijvingen voor deelname aan het Fonds van beleggers die voorafgaand aan de Emissiedatum participaties houden in een of meer van de drie samen te voegen fondsen, worden eerst voor de conversie van hun participaties in de drie samen te voegen fondsen en vervolgens voor aanvullende Participaties met voorrang toegekend. Eventuele Participaties die daarna voor uitgifte op de Emissiedatum nog beschikbaar zijn, worden toegekend aan andere beleggers.

Voor de conversie van participaties in een of meer van de drie samen te voegen fondsen in Participaties in Marktstedede Vastgoedfonds rekent Sectie5 geen Emissievergoeding. Aan beleggers die op de Emissiedatum Participaties verkrijgen anders dan door conversie wordt 3% Emissievergoeding in rekening gebracht over het Beleggerskapitaal dat zij voor die Participaties inleggen.

Marktstedede Vastgoedfonds zal naar verwachting aanvangen op 1 oktober 2022. Op de Emissiedatum vinden tegelijkertijd de volgende stappen plaats: (a) de samenvoeging van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds tot Marktstedede Vastgoedfonds (waardoor Marktstedede Vastgoedfonds ontstaat), (b) de conversie van participaties in de samen te voegen fondsen in Participaties in het Fonds, (c) het uittreden tegen marktwaarde van participanten in de samen te voegen fondsen die niet deelnemen in het Fonds en (d) het toetreden van overige beleggers tot het Fonds en uitgifte van Participaties aan hen.

Voor de beleggers die niet via conversie hun Participaties in Marktstedede Vastgoedfonds verkrijgen, zijn de volgende rendementen van toepassing:

- Verwacht Gemiddeld exploitatierendement*: 6,6%** per jaar
- Verwacht Gemiddeld direct rendement*: 5,5%** per jaar
- Verwacht Gemiddeld indirect rendement*: 3,8%** per jaar
- Verwacht Gemiddeld totaalrendement*: 9,3%** per jaar
- Rendementsuitkering: per kwartaal achteraf
- Verwachte looptijd: 5-10 jaar
- Totale Financieringsbehoefte: € 60.517.400
- Eigen vermogen: € 28.149.400
- Hypothecaire financiering: € 32.368.000

Marktstedede Vastgoedfonds is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), die 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.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in dit Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in sectie 11 is toegekend.

* Prognose Gemiddeld rendement op jaarbasis over een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van Marktstedede Vastgoedfonds. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten.

** Voor beleggers in Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds zijn de rendementen afwijkend als gevolg van de conversiekoers van het betreffende fonds.

Sectie 4 | Supermarktvastgoed

4.1 Marktontwikkelingen

4.1.1 Omzetontwikkeling

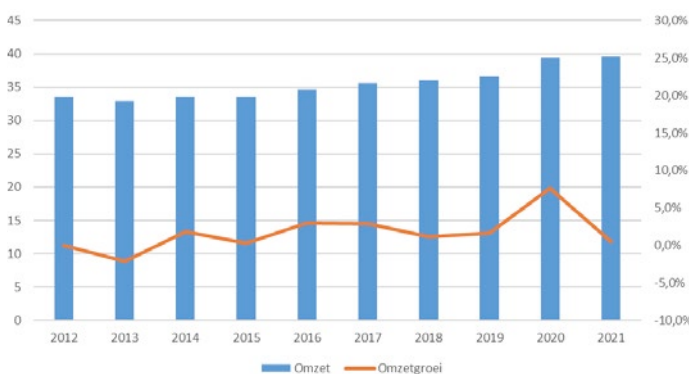
De supermarktbranche maakt deel uit van de sector detailhandel food en heeft daarin een omzetaandeel van ruim 51%. Circa 65% tot 70% van wat we eten komt via de supermarkt op ons bord. De verwachting is dat dit omzetaandeel in de komende jaren verder zal toenemen, waarbij schaalgrootte, efficiency en marketingkracht allesbepalende drijvers zijn voor succes en continuïteit. De groei wordt vooral verwacht bij de grote formules, kwaliteitsdiscounters en in het online kanaal.¹

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 uit 2020 in de foodretail. De omzet in 2021 liet een beperkte stijging van 0,5% zien voor supermarkten en 1,5% 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 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 olopende energie- en transportkosten de prijzen verhogen, waardoor ondanks dalende afzet uiteindelijk wel een beperkte omzetgroei van ongeveer 2% kan worden gerealiseerd in 2022.²

Uit het onderzoek van ING blijkt dat bakkers, slaggers, groente- en fruitwinkels en andere voedingsspeciaalzaken tijdens de lockdowns goede zaken deden. Na drie jaren van volumekrimp steeg de afzet in 2020 met 2,6% en in 2021 met ruim 2%. Ook in periodes van versoepelingen zette de omzetgroei vorig jaar nog door. De verwachting is echter dat er in 2022 weer volumekrimp optreedt (-1,5%). 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.

Omzet en omzetgroei supermarkten in Nederland

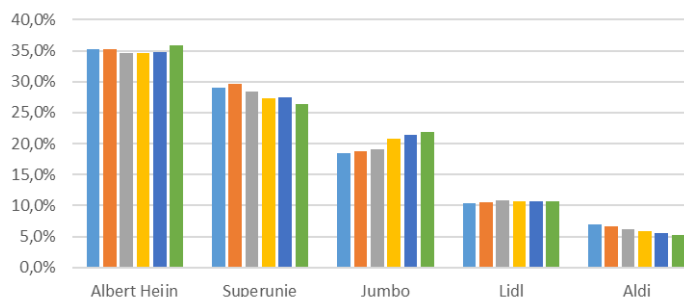


4.1.2 Marktaandelen

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 de marktaandelen van discounters Lidl en Aldi stagneren ten opzichte van eerdere jaren naar een aandeel van 5,1% (Aldi) en 10,7% (Lidl). 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 met een marktaandeel van 26,4%. Het marktaandeel van Jumbo steeg verder door van 21,5% naar 21,8%.³

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.⁴

Marktaandeel grootste inkoopformules



4.1.3 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.⁵

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.⁶

Eind 2020 telde Nederland 6.731 fysieke supermarkten ten opzichte van 6.584 in 2020 en 6.474 in 2019.⁷ De trend van een stijgend aantal supermarkten lijkt hierdoor nog steeds toe te nemen.

³ Bron: www.foodpersonality.nl/nielseniq-geeft-marktaandelen-supermarkten-vrij/.

⁴ Bron: Distrifood, 2021.

⁵ Bron: www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/food/supermarkten/.

⁶ Compendium voor de leefomgeving en CBS Statline 2016).

⁷ Bron: CBS en Locatus, 2021.

¹ Bron: www.rabobank.nl/kennis/tag/011085200/supermarkten.

² Bron: www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/outlook/detailhandel-food.html.

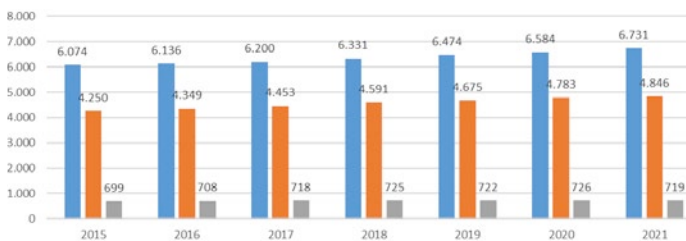
Aantal supermarkten



Bron: distrifooddynamics.nl/infographic-supermarktformules.

Om aan de behoeften van de consument tegemoet te komen worden reguliere supermarkten steeds groter wat betreft winkelvloeroppervlak. Deze schaalvergroting vlakke af in 2019 om sindsdien weer flink te groeien. 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 Locatus, 2021

4.1.4 Trends en ontwikkelingen in de supermarktsector

Supermarkten uitgedaagd door opmars e-commerce

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 kapitaalkrachtige 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 uurlonen 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 groei van de totale omzetgroei in euro's in 2021 kwam via de online verkoop door de reguliere supermarkten.

Gezondheid in de supermarkt

Consumenten zijn kritischer geworden door de groeiende inzichten op het gebied van voeding en de gevolgen ervan voor de menselijke gezondheid. Deze trend beïnvloedt de supermarktbranche op verschillende manieren. Supermarkten spelen in op de eisen van 'foodies', ofwel consumenten die sterk gericht zijn op de kwaliteit, veiligheid en oorsprong van hun levensmiddelen.

Het aanbod van verse, lokale en biologische producten is zowel bij reguliere service supermarkten als bij discounters gestegen en het aantal en de omvang van supermarkten met een uitsluitend biologisch en of ambachtelijk assortiment zoals Eko Plaza zijn toegenomen. Transparantie over wie de producent is en waar het product precies vandaan komt, zijn daarbij essentieel. Keurmerken en gezondheidslabels dienen steeds meer als een gids voor gezonde voeding.

Branchevervaging

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

4.1.5 Online supermarktmarktmetten 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 Ruimte⁸.

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% (vergelijkbaar met een jaar geleden: 21%), waarmee zij Jumbo definitief heeft ingehaald. Buiten de top-3 groeien kleinere aanbieders relatief snel doordat de grotere aanbieders soms nog steeds moeite hebben om hun bezorgcapaciteit aan te laten sluiten op de snel groeiende vraag.

⁸ Bron: Supermarkt en Ruimte - Online supermarktmarktmetten op waarde geschat 2021.

De snelst groeiende online aanbieder buiten de top-3 is Plus, die een geschat marktaandeel heeft van 8%.

Ondanks de gerealiseerde omzetstijgingen 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.⁹

4.2 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

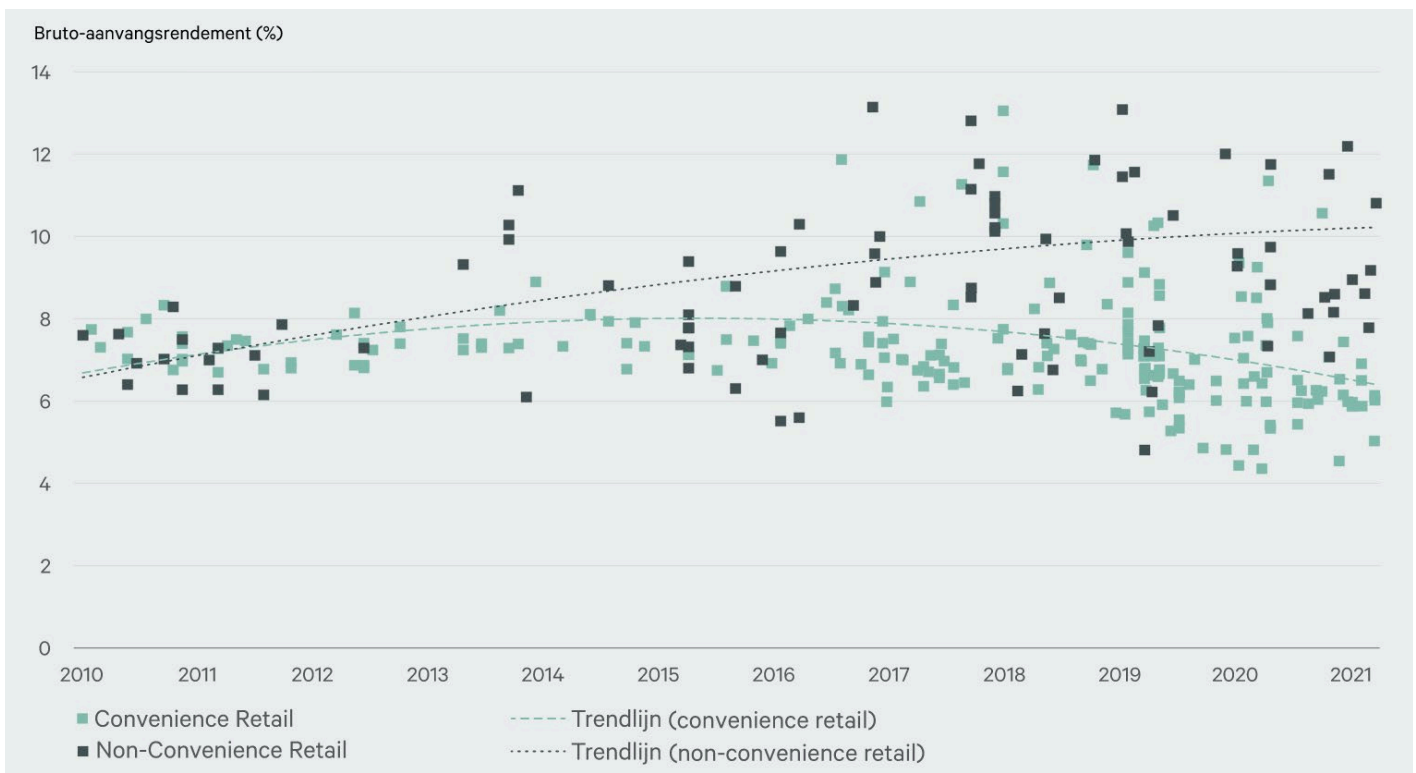
dagelijkse component naar haar verwachting aanzienlijk minder goed gaan presteren.

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.¹⁰

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.¹¹

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 en non-convenience retail tussen 2010 en 2021 ¹²

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.¹³ 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.

⁹ Bron: Rabobank Cijfers en Trends Supermarkten, 2017-2021.

¹⁰ Bron: www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/netherlands-marketbeat.

¹¹ Bron: real-estate-outlook.cbre.nl/2022-rapport-nl/winkels/.

¹² Bron: real-estate-outlook.cbre.nl/2022-rapport-nl/winkels/.

¹³ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, 2021. Deze marktbeschrijving is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Sectie 5 | Onroerendgoedportefeuille

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen. Er is geen groeistrategie van toepassing.

5.1 Jumbo-supermarkt (Zwolle, Assendorperstraat 71)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Binnenstedelijke Jumbo-supermarkt van circa 1.560 m² B.V.O.
- Jumbo verhuurd tot en met 30 november 2027
- Locatie nabij het centrum van Zwolle, aan doorgaande route
- Huurder sinds de oplevering van de winkel (1999) gevestigd op deze locatie
- Circa 70 parkeerplaatsen voor de deur met eerste uur gratis parkeren

5.1.1 Beschrijving investering

De Jumbo-supermarkt aan de Assendorperstraat 71 in Zwolle is gevestigd aan een doorgaande route en maakt onderdeel uit van een complex met bovengelige appartementen. De opstallen bevinden zich op eigen grond. Het Object Zwolle betreft uitsluitend de Jumbo-supermarkt. De bovengelige appartementen maken geen onderdeel uit van het Object. Het Object is onderdeel van een VVE.

De locatie van het Object is gelegen nabij de binnenstad van Zwolle en is goed bereikbaar. De supermarkt is een voormalige Super de Boer-supermarkt, die in 2012 is omgebouwd naar een moderne Jumbo-supermarkt, van circa 1.560 m² B.V.O.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het langjarig verhuurd is, een courant vloeroppervlak heeft en een in gewilde woonomgeving is gelegen. Als zwakte merkt zij op dat er sprake is van betaald parkeren.

De kadastrale aanduiding van het Object Zwolle is als volgt:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, complexaanduiding 11073-A, appartementsindex 1, rechtgevend op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aanbehoren op de begane grond en met bijbehorend plat dak op de eerste verdieping, plaatselijk bekend 8021 DG Zwolle, Assendorperstraat 71;
 - b. het negen/dertiende (9/13e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit:
 - i. de bedrijfsruimte (supermarkt-winkel) met vier daarboven gelegen woningen, erf en grond, gelegen aan en nabij de Assendorperstraat te Zwolle, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 11070, groot zestien are eenenvijftig centiare;
 - ii. een perceeltje grond waarop zijn aangelegd vier parkeerplaatsen ten dienste van het appartementencomplex, eveneens gelegen nabij de Assendorperstraat te Zwolle, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 11068, groot achtenveertig centiare;
 - iii. het recht van opstal om op een hoogte vanaf drie meter twintig centimeter boven het maaiveld, in het verlengde van de ruwe afwerklaag van de bovenkant van het "dak" van de naastgelegen bedrijfsruimte (supermarkt), één of meer woonappartementen met aanhorigheden te hebben op een kavel grond, bestaande uit een trottoir en een toegangsweg naar het achtergelegen parkeerterrein, gelegen aan en nabij de Assendorperstraat te Zwolle, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 11069, groot een are dertig centiare; en
2. een perceel grond, met de daarop gestichte opstallen, gelegen aan en nabij de Assendorperstraat te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie G, nummer 11071, groot veertien centiare;

5.1.2 Jumbo aan de Assendorperstraat 71 in Zwolle¹⁴

Midden in het oude centrum aan de vroegere hoofdwinkelstraat van Zwolle, de Assendorperstraat, is een Jumbo-supermarkt van circa 1.560 m² B.V.O. gevestigd.



De winkelconcentratie aan de Assendorperstraat kenmerkt zich door een divers evenaantbod met wisselende kwaliteit en trekkracht waarbij het accent is gelegen op de straatdelen rondom de Jumbo-supermarkt. De Jumbo-supermarkt oefent hier een rol als trekker uit.

Ondanks het éénrichtingsverkeer is het Object binnen de wijk goed bereikbaar en vindbaar. De zichtbaarheid is door de grote frontale oppervlaktes als goed te beoordelen.

Parkeren kan aan de achterzijde van de Jumbo op een betaald parkeerterrein. Hierop wordt strikt gecontroleerd, hetgeen de doorstroming bevordert. Het betaald parkeren-regime geldt in het gehele centrum van Zwolle en is op deze locatie geen beletsel voor het winkelende publiek. Jumbo biedt aan haar klanten een 'eerste uur gratis parkeren-service' aan. Laden en lossen geschiedt aan de zijkant van het Object.

De supermarkt wordt geëxploiteerd door Jumbo zelf, er is geen sprake van een franchise. De omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend in mei 2022, bedraagt circa € 355.000 per week, ofwel € 18.460.000 per jaar. Volgens de Beheerder is dit ruim voldoende voor een gezonde exploitatie, hetgeen Knowledge in Store bevestigt. Uit het VPO blijkt tevens dat deze omzet op termijn nog kan oplopen wanneer de woningbouw rondom project De Spoorzone nabij het station gerealiseerd wordt.

5.1.3 Supermarkten in Zwolle¹⁵

De schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied past, naar het oordeel van de Beheerder, bij de omvang hiervan, hetgeen het VPO van Knowledge in Store bevestigt. De meest directe concurrentie voor Jumbo aan de Assendorperstraat wordt volgens Knowledge in Store gevormd door onderstaande supermarkten.

¹⁴ Marktrapport Knowledge in Store, mei 2022. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹⁵ Marktrapport Knowledge in Store, mei 2013 welke is aangevuld in mei 2022. Dit marktrapport en de aanvulling zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

In het wijkdeel Nieuw-Assendorp, ten noorden van het spoor, is al vele jaren een Boni van 1.300 m² W.V.O. aan de Deventerstraatweg gevestigd. Deze supermarkt is goed zichtbaar, bereikbaar, vindbaar en bekend in Zwolle. De Boni ligt tegen het spoor aan en beschikt over een eigen en ruime parkeergelegenheid. Parkeren is gratis en zonder blauwe zone. Boni vervult hier een wijk-overstijgende functie.

In de Stationsbuurt zijn op het NS Station zelf en aan de noordzijde van het NS Station een AH to go van 40 m² W.V.O. en een AH to go van 400 m² W.V.O. aan het Stationsplein gevestigd.

Aan de Veemarkt ligt een Jumbo van 2.000 m² W.V.O. Deze supermarkt met wijk-overstijgende functie is goed bereikbaar maar beperkt zichtbaar. Parkeren is voldoende aanwezig op eigen terrein. Jumbo vervult hier een wijk-overstijgende functie.

Vlakbij de Jumbo aan de Veemarkt is een Albert Heijn-supermarkt van 1.250 m² W.V.O. aan het Katwolderplein gevestigd. Deze voormalige Deen is onderdeel van een winkelblok met een Pathé-bioscoop, Gall & Gall en horeca. Parkeren is ruim voldoende aanwezig in de betaalde parkeergarage Katwolderplein. Deen vervulde hier een buurt overstijgende- c.q. beperkte wijkfunctie voor de transformatie naar de Albert Heijn formule.

Alle andere supermarkten in Zwolle zijn op een zodanige afstand gelegen dat deze geen bedreiging vormen voor de Jumbo-supermarkt aan de Assendorperstraat. Er zijn geen verdere aanvragen bekend betreffende vestiging, sluiting, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied.

5.1.4 Huurder

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten BV)

Jumbo Supermarkten BV huurt circa 1.560 m² B.V.O. winkelruimte op de begane grond. Er is een nieuw tienjarig contract afgesloten ingegaan op 1 december 2017. De totale huurstroombedrag is € 274.420 per jaar exclusief btw en exclusief servicekosten en wordt jaarlijks geïndexeerd. Dit is een m²-prijs van € 176 per jaar. Het contract expireert op 30 november 2027 en wordt, behoudens opzegging, vervolgens voor perioden van telkens vijf jaar verlengd. De eerste verlengingsoptie betreft een eenzijdige huurdersoptie, daarna kunnen zowel huurder als verhuurder opzeggen.

Zonnepanelen (Jumbo Supermarkten BV)

Met ingang van 1 mei 2020 huurt Jumbo Supermarkten BV de op het dak geïnstalleerde PV installatie en aanverwante apparatuur. Het betreft circa 388 zonnepanelen. De investering en exploitatie is voor rekening van het Fonds, de jaarhuur bedraagt € 17.395, uit te splitsen in reguliere huur (€ 5.795 die jaarlijks wordt geïndexeerd) en SDE-subsidie (€ 11.600, niet geïndexeerd). Dit is een voorschotbedrag, de werkelijke huur wordt jaarlijks achteraf verrekend en is gebaseerd op de werkelijke energieopbrengst. De looptijd was 15 jaar bij aanvang in 2020.

5.2 Jumbo-supermarkt en twee dagwinkels (Tilburg, Bart van Peltplein 1, 1a, 5, 7, 9, 10 en 12)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Grote Jumbo-supermarkt van circa 2.847 m² B.V.O.
- Langjarig verhuurd tot en met 30 juni 2027
- Twee dagwinkels: DA-drogisterij, BrainWash-kapsalon
- Circa 90 gratis parkeerplaatsen voor de deur

5.2.1 Beschrijving investering

De Jumbo-supermarkt met twee dagwinkels aan het Bart van Peltplein te Tilburg maakt onderdeel uit van een complex met bovengesloten woningen. De opstallen bevinden zich op eigen grond. De eigenaren van de winkelruimtes en de bovenliggende wooneenheden hebben een VVE gevormd.

Het Object betreft uitsluitend de winkels. De wooneenheden maken geen

onderdeel uit van het Object. Het Object is onderdeel van een VVE.

Het Bart van Peltplein ligt in Tilburg in de wijk Groeseind in stadsdeel Oud Noord. Het plein heeft een wijkverzorgende functie. De Jumbo-supermarkt is een moderne supermarkt van circa 2.847m² B.V.O. De parkeerfaciliteiten zijn goed. Naast en voor de supermarkt is een groot parkeerterrein met circa 90 gratis parkeerplaatsen.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het recent gerenoveerd is, goede parkeervoorzieningen kent en is voorzien van zonnepanelen. Als zwakte merkt zij op dat er sprake is van een minderheid in de VVE.

De kadastrale aanduiding van het Object Tilburg is als volgt:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 3, rechtgevend op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 12;
 - b. het negenhonderdzeventig/zevenentwintigduizend negentigste (970/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit: het (hoofd)appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 1, rechtgevend op: (i) het uitsluitend gebruik van de winkelruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Bart van Peltplein 1 tot en met 12 te Tilburg en (ii) het zevenentwintigduizendnegentig/veertigduizend negenhonderdeenenvijftigste (27.090/40.951e) onverdeeld aandeel in de (hoofd) gemeenschap, bestaande uit een gebouw met woningen en winkels met onder- en bijliggende grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Tilburg aan het Bart van Peltplein 1 tot en met 26, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummer 6458, groot drieënzeventig are tachtig centiare en nummer 6389, groot één are vijf centiare;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 4, rechtgevend op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 11;
 - b. het éénderduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 5, rechtgevend op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 10;
 - b. het éénderduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 6, rechtgevend op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 9;
 - b. het éénderduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 7, rechtgevend op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 8;
 - b. het éénderduizendzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 8, rechtgevend op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 7;

- b. het éénderzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 9, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 6;
 - b. het éénderzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 10, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 5;
 - b. het éénderzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 11, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 4;
 - b. het éénderzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 12, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 3;
 - b. het éénderzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 13, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 2;
 - b. het éénderzesentachtig/zevenentwintigduizend negentigste (1.086/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, complexaanduiding 18492-A, appartementsindex 14, rechtgevende op:
 - a. het uitsluitend gebruik van de parterrewinkel, plaatselijk bekend 5046 GA Tilburg, Bart van Peltplein 1;
 - b. het vijftienduizenttweehonderdzesentwintig/zevenentwintigduizend negentigste (15.260/27.090e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;

5.2.2 Jumbo-supermarkt aan het Bart van Peltplein in Tilburg¹⁶

De supermarkt is in 2017 uitgebreid met twee voormalige dagwinkels van 156 m² B.V.O. en 180 m² B.V.O. nieuwbouw. Hierdoor is het metrage met 336 m² B.V.O. toegenomen van 2.511 m² B.V.O. naar circa 2.847 m² B.V.O. In het uitbreidingsgedeelte bevindt zich met name een uitgebreid versgedeelte.

Met ingang van 1 juli 2017 is een nieuwe tienjarige overeenkomst gesloten, die expireert op 30 juni 2027, waarna telkens vijfjarige verlengsopties gelden. Voor het nieuwbouwdeel van circa 180 m² B.V.O. geldt een huurvrije periode van tien jaar. Deze gaat vanaf 1 juli 2027 een huur genereren van € 34.560, exclusief btw en service kosten (prijsspeil 2017). Een deel van de uitbreiding is gerealiseerd op terrein dat van de VVE is gekocht en middels een splitsing is toegevoegd aan het Object. Ten tijde van deze nieuwbouw is tevens het parkeerterrein opnieuw ingericht, waardoor het aantal parkeerplaatsen is toegenomen van 80 naar 90 parkeerplaatsen.

Deze Jumbo-vestiging met twaalf kassa's in Tilburg Oud-Noord is zeer goed presterende Jumbo-vestiging. Parkeren kan hier gratis en direct voor de

Jumbo-supermarkt zonder blauwe kaart. Het Jumbo filiaal ligt enigszins afzijdig van de Ringbaan-Noord maar wel aan de doorgaande weg van de wijk. Deze Jumbo-supermarkt vervult hier dan ook een wijk-overstijgende functie, aldus Knowledge in Store.

De supermarkt wordt geëxploiteerd door Jumbo en is geen franchise. De omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend in mei 2022, bedraagt circa € 469.000 per week, ofwel € 24.388.000 per jaar. Dit is ruim voldoende voor een gezonde exploitatie volgens Knowledge in Store.

5.2.3 Supermarkten in Tilburg¹⁷

De schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied past, naar het oordeel van de Beheerder, bij de omvang hiervan, hetgeen het VPO van Knowledge in Store bevestigt. De meest directe concurrentie voor Jumbo aan het Bart van Peltplein wordt volgens Knowledge in Store gevormd door de onderstaande supermarkten.

In de wijk Theresia bevinden zich twee Coop-supermarkten. De Coop van 1.000 m² W.V.O. aan de Besterdring is de dominante van deze twee supermarkten. Deze supermarkt is onderdeel van een druk winkelgebied en is goed bereikbaar. Enkele jaren geleden is de omgeving heringericht en is de uitstraling van deze voormalige EMTÉ-supermarkt verbeterd. Parkeren geschiedt op eigen terrein met voldoende parkeergelegenheid. Coop vervult hier een buurt overstijgende functie. Op termijn zal deze supermarkt naar de Plus-formule worden omgebouwd in verband met de fusie tussen Coop en Plus. De Coop-supermarkt van 762 m² W.V.O. aan het Wilhelminapark ligt aan het gelijknamige park en enigszins afzijdig van de doorgaande koop- en verkeersstromen. Deze voormalige Aldi presteert matig maar zal desondanks naar de Plus-formule omgebouwd worden, tenzij alsnog wordt besloten om deze vestiging af te stoten.

De Plus-supermarkt van 730 m² W.V.O. aan de Besterdring ligt aan de andere zijde van de winkelstraat en is voldoende zichtbaar. Parkeren geschiedt voor de supermarkt op een te klein parkeerterrein met betaald parkeren. Desondanks vervult Plus hier een buurtfunctie.

De Aldi van 600 m² W.V.O. aan de Spoordijk is gesloten. Deze viel buiten het marktgebied maar gaat re-alloceren naar de Ringbaan-Oost, op de locatie van een BMW-dealer, die tevens naar een andere locatie re-allocceert. Aldi zal met deze reallocatie uitbreiden naar 1.200 m² W.V.O. Het is nog niet bekend wanneer deze vestiging wordt geopend.

Alle andere supermarkten in Tilburg zijn op een zodanige afstand gelegen, dat deze geen bedreiging vormen voor de Jumbo-supermarkt aan het Bart van Peltplein. Er zijn geen verdere aanvragen bekend betreft vestiging, sluiting, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied.

5.2.4 Huurders

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstroom van € 551.934 per jaar exclusief btw en exclusief servicekosten en wordt jaarlijks geïndexeerd. Dit is een m²-prijs van € 194 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten BV. Jumbo Supermarkten BV huurt circa 2.847 m² B.V.O. winkelruimte op de begane grond. Met ingang van 1 juli 2017 is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor de duur van tien jaar. Deze expireert derhalve op 30 juni 2027. Nadien zijn, behoudens opzegging, verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

De winkel is modern en zeer ruim gesorteerd met een slagerij, een bakkerij, een grote servicedesk, een uitgebreide tijdschriftenhoek, een koffiecormer en een bloemencounter.

^{16/17} Marktrapport Knowledge in Store, mei 2013 welke is aangevuld in mei 2022. Dit marktrapport en de aanvulling zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Zonnepanelen (Jumbo Supermarkten BV)

Met ingang van 1 mei 2021 huurt Jumbo de op het dak geïnstalleerde PV installatie en aanverwante apparatuur. Het betreft circa 356 zonnepanelen. De investering en exploitatie is voor rekening verhuurder, de jaarhuur bedraagt € 24.372, uit te splitsen in reguliere huur (€ 8.479 die jaarlijks wordt geïndexeerd) en SDE-subsidie (€ 15.893, niet geïndexeerd). Dit is een voorschotbedrag, de werkelijke huur wordt jaarlijks achteraf verrekend en is gebaseerd op de werkelijke energieopbrengst. De looptijd van het contract was vijftien jaar bij aanvang in 2021.

DA Drogisterij & Parfumerie (Stap Drogisten VOF)

Sinds 1 juli 2014 huurt Stap Drogisten VOF ten behoeve van de exploitatie van een drogisterij met PostNL-agentschap circa 210 m² winkelruimte B.V.O. aan het Bart van Peltplein 12 in Tilburg tegen een jaarlijkse huursom van € 38.517 exclusief servicekosten en exclusief btw. Gemiddeld bedraagt de huur € 183 per m² per jaar. De huurovereenkomst expireert per 30 juni 2024 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar worden verlengd.

BrainWash-kapsalon (Eazy Hair Holland BV)

Aan het Bart van Peltplein 10 huurt kapsalonketen Eazy Hair Holland BV ten behoeve van haar franchiseketen BrainWash circa 109 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 oktober 2010 en expireert per 30 juni 2025 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 19.391 exclusief servicekosten en exclusief btw. Gemiddeld bedraagt de huur € 178 per m² per jaar.

BrainWash is een franchiseformule met 170 kapsalons verspreid over Nederland. Met een moderne, uniforme uitstraling tracht BrainWash haar klanten te binden met een viertal beloften: vaste lage prijs, 100% tevredenheidsgarantie, binnenlopen zonder afspraak en ruime openingstijden.¹⁸

5.3 Jumbo-supermarkt, Action en acht dagwinkels (Heemskerk, Haydnplein)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Jumbo en acht dagwinkels in nieuw ontwikkeld winkelcentrum (eind 2013 opgeleverd)
- Action in gerenoveerd complex tegenover nieuwbouw deel van het Object
- Jumbo-supermarkt van circa 2.669 m² B.V.O.
- Jumbo verhuurd tot en met februari 2029 (zeven jaar)
- Circa 180 gratis parkeerplaatsen voor de deur

5.3.1 Beschrijving investering

Het Object omvat circa 4.986 m² B.V.O., welke behoudens de Action is opgeleverd in 2013. Het Object wordt gedomineerd door een Jumbo-supermarkt van circa 2.669 m² B.V.O., gelegen aan het Haydnplein te Heemskerk. Jumbo heeft een verzoek ingediend om de supermarkt nog verder te vergroten. Behalve de Jumbo-supermarkt omvat het Object aan het Haydnplein een achttal dagwinkels: een lunchroom, Trekleister-drogisterij, kapsalon, een catering afhaalpunt, Primera-winkel, bakkerij, modewinkel en een dagmarkt. Het in 2013 opgeleverde winkelcentrum maakt onderdeel uit van een complex met bovengelegen woningen en ondergelegen parkeergarage. De opstallen bevinden zich op eigen grond en zijn gesplitst in appartementsrechten. De eigenaren van de winkelruimtes en de bovenliggende wooneenheden hebben een VVE gevormd. Het Object betreft uitsluitend de winkels. De wooneenheden en de ondergelegen parkeergarage maken geen onderdeel uit van het Object.

Tegenover het in 2013 ontwikkelde winkelcentrum met Jumbo-supermarkt is een complex gelegen met een Action discount markt, gelegen aan de

Beethovenstraat te Heemskerk. In dit deel van het Object zijn tevens een bloemist, grillroom en apotheek gevestigd, die geen onderdeel vormen van het eigendom. De Action maakt onderdeel uit van een complex met bovengelegen woningen. De opstallen bevinden zich op eigen grond en zijn gesplitst in appartementsrechten. De eigenaren van de winkelruimtes en de bovenliggende wooneenheden hebben van rechtswege een VVE gevormd. De gerealiseerde uitbreiding van de winkelruimte waarin de Action is gevestigd, bevindt zich volledig op eigen grond en is niet in de splitsing in appartementsrechten betrokken.

Het Haydnplein ligt in het centrum van Heemskerk. Heemskerk is een plaats en gemeente in Midden-Kennemerland in de Nederlandse provincie Noord-Holland. De gemeente telt 39.182 inwoners.¹⁹ Het winkelcentrum heeft een wijkverzorgende functie.

De locatie is uitstekend gelegen langs een belangrijke toevoerweg richting centrum vanuit de diverse woonwijken. Deze locatie is goed zichtbaar, vindbaar en vanuit vier zijden bereikbaar. Adviesbureau Knowledge in Store beoordeelt de locatie dan ook als goed tot zeer goed.²⁰

De parkeerfaciliteiten zijn goed. Parkeren voor de bewoners van de bovengelegen appartementen vindt plaats in een ondergrondse parkeergarage voor 111 auto's onder de nieuwbouw en het parkeerplein. Parkeren voor de supermarkt en overige winkels kan (gratis) op maaiveldniveau op het parkeerplein direct voor de winkels. Hiertoe is een parkeerterrein aangelegd voor in totaal circa 180 auto's waarvan 154 parkeerplaatsen direct voor de supermarkt en de winkels zijn gelegen.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het volledig verhuurd is, lange resterende looptijd van de Jumbo-supermarkt kent en een goede focus op dagelijkse boodschappen heeft. Als zwakte merkt zij op dat er sprake is van enkele kortlopende huurcontracten.

De kadastrale aanduiding van het Object Heemskerk is als volgt:

1. het (onder)appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 10560, appartementsindex 4, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimten, inclusief laad- en losruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw en een traforuimte op de begane grond en in de kelderverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend hoek Beethovenstraat/Cesar Franckstraat te Heemskerk;
 - b. het vijfduizend eenhonderdachtendertig/zesduizendnegenhonderdste (5.138/ 6.900e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de bedrijfs-/winkelruimte, inclusief laad- en losruimte, plaatselijk bekend hoek Beethovenstraat/Cesar Franckstraat te Heemskerk, ten tijde van de (onder)splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 10560, appartementsindex 1, uitmakende het zesduizend negenhonderd/zevenentwintigduizend achthonderd tweeënnegentigste (6.900/ 27.892e) onverdeeld aandeel in de (hoofd)gemeenschap, bestaande uit een perceel grond daarop gelegen gebouw, bestaande uit (i) drieduizend vierhonderd vijftig vierkante meter (3.450 m²) commerciële ruimten gelegen op de begane grond, (ii) vijfenzestig (65) appartementen verdeeld over de eerste tot en met de vierde verdieping met bijhorende vijfenzestig (65) bergingen in de kelder, (iii) een parkeerkelder met eenhonderd elf (111) parkeerplaatsen, ten tijde van de (hoofd)splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend, gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 10549, groot zesendertig are en zeventig centiare (36,70 are).

¹⁹ Per 1 januari 2021. Bron: allecijfers.nl/woonplaats/heemskerk.

²⁰ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, april 2015 welke is aangevuld in mei 2022. Dit marktrapport en de aanvulling zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹⁸ www.brainwash-kappers.nl.

2. het (onder)appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 10560, appartementsindex 5, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend hoek Beethovenstraat/Cesar Franckstraat te Heemskerk;
 - b. het tweehonderd/zesduizendnegenhonderdste (200/6.900e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 10560, appartementsindex 6, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend hoek Beethovenstraat/Cesar Franckstraat te Heemskerk;
 - b. het tweehonderdtien/zesduizendnegenhonderdste (210/6.900e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
4. het (onder)appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 10560, appartementsindex 7, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend hoek Beethovenstraat/Cesar Franckstraat te Heemskerk;
 - b. het tweehonderdtien/zesduizendnegenhonderdste (210/6.900e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
5. het (onder)appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 10560, appartementsindex 8, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend hoek Beethovenstraat/Cesar Franckstraat te Heemskerk;
 - b. het tweehonderdtweëntwintig/zesduizendnegenhonderdste (222/6.900e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
6. het (onder)appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 10560, appartementsindex 9, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend hoek Beethovenstraat/Cesar Franckstraat te Heemskerk;
 - b. het negenhonderdtwintig/zesduizendnegenhonderdste (920/6.900e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap;
7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 10561, appartementsindex 3, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend Maerelaan/Beethovenstraat te Heemskerk;
 - b. het tweehonderd/vierhonderdeenendertigste (200/431e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende de bedrijfs-/winkelruimten gelegen op de begane grond van het gebouw en ten tijde van de (onder)plitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 10561, appartementsindex 1, uitmakende het vierhonderdeenendertig/tweeduizend zevenendertigste (431/2.037e) onverdeeld aandeel van de (hoofd)gemeenschap, bestaande uit een tweetal percelen grond daarop gelegen gebouw, bestaande omvattende vierhonderdeenendertig vierkante meter (431 m²) commerciële ruimten gelegen op de begane grond (15) appartementen verdeeld over de eerste tot en met de derde verdieping met bijbehorende vijftien (15) bergingen op de begane grond, ten tijde van de (hoofd)plitsing, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummers 10550 en 10557, tezamen groot zes are en zestien centiare (6,16 are);
8. het (hoofd)appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 10561, appartementsindex 4, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend Maerelaan/Beethovenstraat te Heemskerk;
 - b. het tweehonderdeenendertig/vierhonderdeenendertigste (231/431e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 7. vermelde (hoofd)gemeenschap.
9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 6115-A, appartementsindex 13, omvattende:
 - a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de winkelruimte aan de Dr. Prinsengalerij 18 te (1962 PR) Heemskerk, gelegen op de begane grond van het gebouw;
 - b. het tweehonderd drieëndertig/achthonderdste (233/800 ste) onverdeelde aandeel in de gemeenschap van het perceel grond met opstallen aan de Dr. Prinsengalerij 2 tot en met 36 (even nummers) te Heemskerk, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6039, groot negentien aren en zeven centiare;
10. het perceel grond met de winkelruimte en verdere aanhorigheden aan de Rossinistraat te Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 8979, groot drie are en twintig centiare.

5.3.2 Jumbo-supermarkt aan het Haydnplein 8 in Heemskerk²¹

Deze Jumbo-supermarkt is een zeer goed bezochte supermarkt. Parkeren kan hier gratis en direct voor de deur. De Jumbo is gevestigd op een voor deze formule toekomstbestendig oppervlakte van circa 2.669 m² B.V.O. Er is een semi-ambachtelijke bakkerij- en slagerijafdeling. Zelf-scan is aanwezig en men heeft een inpandige slijterij geïntegreerd.

De supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve Jumbo-franchisenemer. De omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend in mei 2022, bedraagt circa € 577.000 per week, ofwel € 30 miljoen per jaar. Dit is ruim voldoende voor een gezonde exploitatie volgens Knowledge in Store.

In het marktgebied Heemskerk en Beverwijk is de Jumbo-vestiging aan het Haydnplein de enige. Aan de andere zijde van de N203 in Uitgeest aan de Melis Stokelaan is de eerstvolgende Jumbo gevestigd.

5.3.3 Supermarkten in Heemskerk²²

De schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied past, naar het oordeel van de Beheerder, bij de omvang hiervan, hetgeen het VPO van Knowledge in Store bevestigt. De meest directe concurrentie voor Jumbo aan het Haydnplein wordt volgens Knowledge in Store gevormd door de volgende supermarkten.

In het centrum van Heemskerk zijn, behalve de Jumbo-supermarkt aan het Haydnplein, nog vier supermarkten gevestigd. Als eerste is een Albert Heijn van 1.500 m² W.V.O. aan de Kerkweg gevestigd en daarmee de noordwestelijke entree van het centrale winkelgebied. Parkeren is hier echter beperkt ondanks de blauwe zone die overal in dit deel van de wijk geldt. Desondanks vervult deze Albert Heijn-supermarkt hier een wijk-overstijgende functie.

De tweede supermarkt betreft een Dekamarkt van 2.160 m² W.V.O. verderop aan de Kerkweg met een redelijke zichtlocatie. Parkeren kan, ook indirect voor Albert Heijn klanten, in Parkeergarage Heemskerk dat ook voor bezoekers van het nevenaanbod toegankelijk is.

Als derde is een Vomar-supermarkt van 774 m² W.V.O. is aan de Maerten van Heemskerckstraat gevestigd. Tot voor kort was dit een Deen vestiging. Deze supermarkt is goed zichtbaar maar parkeren is hier beperkt en voorzien van een blauwe zone. Vomar vervult hier een buurt overstijgende functie.

Als vierde en tevens laatste is een Aldi van circa 800 m² W.V.O. aan de Gerrit

^{21/22} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, april 2015 welke is aangevuld in mei 2022. Dit marktrapport en de aanvulling zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

van Assendelftstraat gevestigd en daarmee de meest zuidelijke supermarkt van de wijk. Deze harddiscounter vormt de zuidoostelijke entree naar het centrale winkelgebied en is goed zichtbaar. Parkeren is redelijk en geschiedt voor- en naast de supermarkt, ook voorzien van een blauwe zone. Aldi vervult een buurt overstijgende functie en is de enige harddiscounter in Heemskerk.

In de wijk Commandeurs is een Vomar-supermarkt van Vomar van 984 m² W.V.O. aan de Helmlaan gevestigd. Deze supermarkt heeft een goede zichtlocatie tegenover bedrijventerrein De Houtwegen. Het nevenaanbod is beperkt en parkeren geschiedt gratis voor de supermarkt, zonder blauwe zone. Vomar vervult hier een beperkt buurt overstijgende functie. Tevens is nabij een Albert Heijn XL van 3.000 m² W.V.O. aan de Rijksweg in wijkdeel Waterakkers gevestigd. Deze supermarkt is goed zichtbaar en bereikbaar. Parkeren geschiedt voor- en naast het pand en is voldoende aanwezig.

Verder zijn er enkele supermarkttontwikkelingen in het marktgebied, volgens Knowledge in Store. Recentelijk op 17 november 2021 opende Albert Heijn een supermarkt aan het Europaplein. Het gaat om een voormalige Deen locatie. Het winkelcentrum is herbouwd met een nieuwe passage, Lidl van 2.600 m² B.V.O. en een Kruidvat met tevens een ondergrondse parkeergarage met 75 parkeerplaatsen. De afronding zal medio 2023 plaatsvinden. Daarnaast is de Deen-supermarkt aan de Anna van Renesseplein omgebouwd naar de Albert Heijn formule. De supermarkt heropende in oktober 2021. Verder zijn er geen andere aanvragen met betrekking tot vestiging, sluiting, uitbreiding, reallocatie of ombouw van supermarkten in het marktgebied bekend, aldus Knowledge in Store.

Alle overige supermarkten zijn op grote afstand van de Albert Heijn-supermarkt in winkelcentrum De Heuvel gevestigd, waardoor er geen noemenswaardige concurrentie is.

5.3.4 Huurders

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten Vastgoed BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 546.204 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een m² prijs van € 205 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. De Jumbo heeft een aantal jaar geleden een uitbreiding gerealiseerd van 97 m² B.V.O. Het betrof een leegstaande unit grenzend aan de supermarkt. Hierdoor is het metrage van de supermarkt toegenomen naar circa 2.669 m² B.V.O. op de begane grond. Met ingang van 1 februari 2014 is een huurovereenkomst aangegaan voor de duur van vijftien jaar. Deze expireert derhalve op 31 januari 2029. Nadien zijn, behoudens opzegging, twee verlengingsperiodes van vijf jaar en aansluitend verlengingsperiodes van telkens één jaar van toepassing. De winkel is modern en zeer ruim gesorteerd met een slagerij, een bakkerij, een grote servicedesk, een uitgebreide tijdschriftenhoek, een koffeecorner, een slijterij en een bloemencounter.

Action (Action Nederland BV)

Action Nederland BV huurt casco winkelruimte aan de Dr. Prinsengalerij 18 ter grootte van circa 1.150 m² B.V.O. met ingang van 2 juli 2014 voor de duur van tien jaar. Na expiratie van de eerste huurtermijn per 1 juli 2024 wordt de huurovereenkomst (behoudens opzegging) voortgezet voor vijf jaar en nadien voor onbepaalde tijd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 139.840 exclusief BTW, jaarlijks te indexeren, wat een vierkante meterprijs betekent van € 122 per jaar.

Action is een snelgroeïende internationale non-food discounter met meer dan 2.000 winkels in elf landen en meer dan 65.000 medewerkers. Het bedrijf is opgericht in 1993 door de familie Deen. Deze ondernemersfamilie is tevens naamgever en voormalig eigenaar van de Deen supermarktketen. Het assortiment omvat vooral non-foodartikelen uiteenlopend van schrijfwaren tot textiel. Centraal binnen de formule staat de laagste consumentenprijs. In logistiek opzicht werkt de formule van Action als een supermarktketen met 100% eigen distributie vanuit het distributiecentrum naar de winkels toe. De winkels worden dagelijks bevoorrad. Action heeft een sterk wisselend assortiment, slechts 35% van de producten bestaat uit vaste artikelen. Het

grootste gedeelte bestaat uit 'in-uit-artikelen'. Hiermee wil Action de klant blijven verrassen en binden. Het assortiment is breed en ondiep en kan in de volgende groepen onderverdeeld worden: speelgoed, schrijfwaren, huishoud, doe-het-zelf, tuin, decoratie, cosmetica, glas, porselein & aardewerk, textiel en seizoens-artikelen. Er zijn doorgaans minimaal 1.500 artikelen die minder dan € 1,00 kosten en iedere week minimaal 150 nieuwe producten.

Action groeit sterk qua omzet, resultaat, aantal winkels en aantal werknemers. Op de plekken waar een Action winkel is gevestigd wordt een positieve impuls aan de lokale economie en werkgelegenheid gegeven.

Trekpleister-drogisterij (A.S. Watson Property Continental Europe BV)

Sinds 15 januari 2014 huurt A.S. Watson Property Continental Europe BV ten behoeve van de exploitatie van een Trekpleister-drogisterij circa 230 m² winkelruimte B.V.O. aan het Haydnplein 3 in Heemskerk tegen een jaarlijkse huursom van € 38.063 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per m² bedraagt de huur € 165 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 14 mei 2024. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor vijf jaar worden verlengd en nadien worden verlengd voor onbepaalde tijd.

A.S. Watson is onderdeel van de multinationale onderneming Hutchinson Whampoa uit Hong Kong. Met meer dan 11.400 winkels, waarin zij dertien retailformules in 24 markten exploiteren, is A.S. Watson 's werelds grootste health & beauty retailer. Naast Trekpleister voert A.S. Watson tevens de Kruidvat-formule als drogisterij in Nederland.²³

BrainWash-kapsalon (Eazy Hair Holland BV)

Aan het Haydnplein 2 huurt kapsalonketen Eazy Hair Holland BV ten behoeve van haar franchiseketen BrainWash-kapsalon circa 98 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 17 januari 2014. Het contract met kapsalon BrainWash is recent met vijf jaar verlengd tot 31 juli 2027. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 22.500 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur bedraagt € 230 per m² per jaar, jaarlijks te indexeren.

BrainWash is een in 2006 opgerichte franchiseformule met ruim 170 kapsalons verspreid over Nederland. Met een moderne, uniforme uitstraling tracht BrainWash haar klanten te binden met een viertal beloften: vaste lage prijs, 100% tevredenheidsgarantie, binnenlopen zonder afspraak en ruime openingstijden.²⁴

Primera (Primera Fidelio VOF)

Met ingang van 13 november 2013 huurt Primera Fidelio VOF ten behoeve van de exploitatie van een Primera-gemakswinkel voor tijdschriften, wenskaarten, fotoservice, kansspelen en tabak circa 100 m² winkelruimte B.V.O. aan het Haydnplein 6, tegen een jaarlijkse huursom van € 22.660 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur per m² bedraagt € 218 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 12 november 2023. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar worden verlengd.

Coöperatie Primera b.a. is in 1991 opgericht en is een landelijke winkelketen van, voor en door zelfstandig ondernemers. Met deze coöperatieve samenwerking staan zij 'samen sterk'. Deze samenwerking heeft inmiddels onder andere geresulteerd in de grootste organisatie in de tabak- en gemakbranche met ruim 520 winkels. Voor de klanten is Primera de vertrouwde winkel in de buurt met een unieke combinatie van producten en diensten. Zo kan men bij Primera onder andere terecht voor wenskaarten, postzegels, tijdschriften, boeken, dagbladen, tabak, Staatsloterij, Lotto, beltegoed, cadeaukaarten, tickets, kantoorartikelen en cartridges.²⁵

²³ Bron: www.aswatson.com.

²⁴ Bron: www.brainwash-kappers.nl.

²⁵ Bron: www.primera.nl.

[Van Beethoven Snacks \(Mors & Mors VOF\)](#)

Van Beethoven Snacks is een vennootschap onder firma van de familie Mors. De multifunctionele horecaonderneming biedt een lunchroom- en dinerlocatie, maar ook snacks en broodjes zijn verkrijgbaar. Daarnaast biedt het bedrijf een cateringservice. De overeenkomst is per 13 november 2013 ingegaan voor de duur van tien jaar en expireert derhalve op 12 november 2023. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde bedraagt circa 201 m² B.V.O. winkelruimte aan het Haydnplein 1. De huursom bedraagt € 41.206 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 205 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Mors & Mors VOF huurt tevens een winkelruimte aan het Haydnplein 4. Hier wordt het catering/afhaal assortiment aangeboden met aan de voorzijde een ruimte waar de klanten producten bestellen en afhalen en aan de achterzijde een keuken waar tevens een bezorgconcept wordt verzorgd. De additioneel gehuurde ruimte bedraagt circa 100 m² B.V.O. winkelruimte tegen een huurprijs van € 21.537 per jaar exclusief btw en exclusief servicekosten. De overeenkomst is per 1 september 2015 ingegaan en expireert op 31 augustus 2025.

[Bakkerij Goemans \(Goemans Versbakkerij BV\)](#)

Met ingang van 13 november 2013 huurt Goemans Versbakkerij BV ten behoeve van de exploitatie van een bakkerij circa 109 m² winkelruimte B.V.O. aan het Haydnplein 10. De jaarlijkse huursom bedraagt € 23.727 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur per m² bedraagt € 218 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 12 november 2023. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar worden verlengd.

Goemans is opgericht in 1954 en heeft zes bakkerijwinkels. Twee in Beverwijk, één in Castricum en drie in Heemskerk. Daarnaast heeft de onderneming een groothandel en een webshop. De groothandel kent een landelijke dekking met haar petit-fourgebakproductie. In 2012 werd Goemans Versbakkerij genomineerd voor de ondernemersprijs door de Kamers van Koophandel. In 2013 behaalde Goemans Versbakkerij met vier winkels een ster tijdens de 'Bakker met Ster wedstrijd'.²⁶

[Glanda Mode \(Glanda Mode VOF\)](#)

De huurovereenkomst met Glanda Mode is per 13 november 2013 ingegaan voor de duur van vijf jaar en tussentijds verlengd met vijf jaar tot de huidige expiratedatum van 31 oktober 2023. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een oppervlakte van circa 145 m² winkelruimte B.V.O. De huursom bedraagt € 28.541 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 197 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Glanda Mode is een vennootschap onder firma. Het bedrijf dat werkt onder de naam DAMode is een bekend gezicht in Heemskerk. Voor de verhuizing naar de Beethovenstraat 1 was de winkel jarenlang gevestigd in het complex aan de overzijde. Het bedrijf werd reeds opgericht in 1980 en kent een zeer trouwe, vaste klantenkring.

[Minu Delicatessen \(De heer F. Rasouli\)](#)

Aan de Beethovenstraat 5-7 huurt de heer F. Rasouli ten behoeve van een exotische supermarkt circa 203 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst met een looptijd van tien jaar is ingegaan op 15 juni 2014 en expireert per 14 juni 2024. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 30.858 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 152 per m² per jaar, jaarlijks te indexeren.

Minu biedt verse, Oosterse kwaliteitsproducten en heeft een groot assortiment van kruiden, zuivelproducten, (halal) vlees, brood en delicatessen.

5.4 Albert Heijn-supermarkt en een dagwinkel (Geldrop, Heuvel 81, 82 en 83)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Albert Heijn-supermarkt van circa 1.826 m² B.V.O.
- Huurovereenkomst Albert Heijn met huurtermijn tot 31 oktober 2028 met break-optie per 31 oktober 2023
- Centrumlocatie met circa 112 parkeerplaatsen voor de deur
- Trekpleister drogisterij van circa 278 m² B.V.O.

5.4.1 Beschrijving investering²⁷

Het Object betreft een Albert Heijn-supermarkt en een Trekpleister drogisterij. Beide maken onderdeel uit van winkelcentrum De Heuvel en zijn gelegen in het centrum van Geldrop aan de winkelstraat Heuvel. Geldrop maakt deel uit van de gemeente Geldrop-Mierlo, gelegen aan het Eindhovens Kanaal. Geldrop wordt doorsneden door de 'Kleine Dommel' en de spoorlijn Eindhoven-Weert. De plaats telt bijna 29.000 inwoners.²⁸ Geldrop ligt ongeveer zes kilometer ten zuidoosten van Eindhoven.

Aan de Heuvel vinden we het dominante winkelaanbod van Geldrop, waaronder veel vestigingen van landelijk opererende ketenbedrijven. Rondom deze winkelstraat zijn op diverse plaatsen parkeerterreinen gelegen, waarvan één van de grootste direct naast de Albert Heijn-supermarkt. Het parkeerterrein is goed bereikbaar.

Tegenover de Albert Heijn-supermarkt is een Nettorama-supermarkt gevestigd dat geen onderdeel vormt van het Object. Dit is weliswaar een kleinere keten, maar met een goed renderende discountformule. De full-serviceformule van Albert Heijn en de discountformule van Nettorama versterken elkaar en gelden als trekkers in dit deel van het centrum.

Parkeren geschiedt op de grote parkeerterreinen aan weerszijde van de Albert Heijn-supermarkt. In totaal zijn hier circa 112 betaald parkeerplaatsen beschikbaar.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het middenin de dorpskern van Geldrop is gesitueerd, goede openbare parkeervoorzieningen kent en een courante vloeroppervlakte heeft als supermarkt. Als zwakte merkt zij op dat er sprake is van een beperkte zichtbaarheid van de entree van de supermarkt.

De kadastrale aanduiding van het Object Geldrop is als volgt:

- gemeente Geldrop, sectie D, complexnummer 6653-A, indexnummer 1.

De winkels maken deel uit van een complex met bovengestapelde woningen. De opstallen bevinden zich op eigen grond en zijn gesplitst in appartementsrechten. De eigenaren van de winkelruimtes en de bovenliggende wooneenheden hebben een VVE gevormd. Het Object betreft uitsluitend de winkels. De wooneenheden maken geen onderdeel uit van het Object.

5.4.2 Winkelcentrum De Heuvel²⁹

Grote trekker in stadswinkelcentrum De Heuvel is de Albert Heijn-supermarkt. Deze AH-vestiging van circa 1.826 m² B.V.O. is een drukbezochte supermarkt met veel faciliteiten zoals een OV-service, fotoservice, Bol.com-afhaalpunt, geldautomaat, bloemen en planten en kopieerservice.

²⁶ Bron: www.goemansversbakkerij.nl.

²⁷ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017 welke is aangevuld in mei 2022. Dit marktrapport en de aanvulling zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²⁸ Bron: allecijfers.nl/woonplaats/geldrop.

²⁹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017 welke is aangevuld in mei 2022. Dit marktrapport en de aanvulling zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Er zijn momenteel oriënterende gesprekken gaande voor een gebiedsontwikkeling. Daarbij is er mogelijk sprake van een ondergrondse parkeergarage en een aantrekkelijker verblijfsomgeving waarbij tevens nieuwbouwwoningen gepland staan. Het is nog onduidelijk of en wanneer deze plannen doorgang zullen vinden.

De Albert Heijn-supermarkt betreft een filiaalbedrijf en wordt geëxploiteerd door Albert Heijn zelf. De omzet van deze supermarkt, berekend in mei 2022, bedraagt circa € 240.000 per week, ofwel € 12.480.000 per jaar. Dit is voldoende voor een gezonde exploitatie volgens Knowledge in Store. Uit het VPO blijkt tevens dat deze omzet op termijn nog kan groeien wanneer de woningbouwplannen in Geldrop, Heeze en Mierlo worden gerealiseerd.

De naast de Albert Heijn-supermarkt gelegen Trekpleister van circa 278m² B.V.O. vormt eveneens onderdeel van het Object.

Tegenover deze winkels bevindt zich het doorgaand winkelgebied (wat behoort niet tot het Object) met labels zoals onder andere Nettorama, ING Bank, Hans Anders, Dobey, een bakkerij, een juwelier, ABN AMRO en een Bruna.

5.4.3 Supermarkten in Geldrop³⁰

De schaalgrootte van de supermarkten in het verzorgingsgebied past, naar het oordeel van de Beheerder, bij de omvang hiervan, hetgeen het VPO van Knowledge in Store bevestigt. De meest directe concurrentie voor de Albert Heijn-supermarkt in winkelcentrum De Heuvel wordt volgens Knowledge in Store gevormd door de volgende supermarkten.

De Nettorama-supermarkt van 1.100 m² W.V.O. aan de Heuvel is de meest directe concurrent. De zichtbaarheid is minder dan Albert Heijn met een gelijkwaardige bereikbaarheid. Parkeren geschiedt ook aan Achter de Kerk en op het Marktplein. Nettorama vervult hier een buurt overstijgende functie.

In wijkdeel Skandia is een Albert Heijn-supermarkt van 1.140 m² W.V.O. aan de Eindhoveneweg gevestigd. Deze supermarkt is goed zichtbaar en bereikbaar aan de directe verbinding met Eindhoven. Deze supermarkt beschikt over een eigen parkeerterrein met voldoende gratis parkeren. Deze vestiging vervult een buurt overstijgende functie. In wijkdeel Genoenhuis is een Albert Heijn-supermarkt van 1.000 m² W.V.O. aan de Laan van Tolkien gevestigd. Deze supermarkt is vanuit zuidelijke en westelijke richting voldoende tot goed zichtbaar. Parkeren is hier ruim voldoende aanwezig, zonder blauwe zone en gratis. Albert Heijn vervult hier een buurt overstijgende functie.

In wijkdeel Coevering is het gelijknamige winkelcentrum gevestigd. De grote trekkers zijn een Jumbo-supermarkt van 1.675 m² W.V.O. en een Aldi-supermarkt van circa 1.000 m² W.V.O. Aldi is recent vanaf het Sint Jozefplein verhuisd en uitgebreid. Er komt mogelijk een nieuwe supermarkt op de voormalige Aldi-locatie maar dit is nog niet definitief. Jumbo is goed zichtbaar en bereikbaar met gratis parkeren voor de entree. Jumbo vervult hier een buurt overstijgende functie.

In wijkdeel Braakhuizen-Noord is een Lidl-supermarkt van 1.400 m² W.V.O. aan de Wede gevestigd. Deze discounter ligt buiten de doorgaande koopstromen maar is wel goed bereikbaar en zichtbaar. Parkeren is gratis en ruim voldoende aanwezig. Lidl vervult hier een buurt overstijgende functie.

Volgens Knowledge in Store lijkt het er vooralsnog op dat er geen achtste supermarkt in Geldrop komt. Conform het bestemmingsplan heeft Lidl Wede een metrage van 1.400 m² W.V.O. met 114 parkeerplaatsen. De Coop in Heeze zal in principe naar de Plus-formule verbouwen. Dit zal echter zeer weinig effect op Albert Heijn-supermarkt in winkelcentrum De Heuvel hebben. Verder zijn er geen andere aanvragen met betrekking tot vestiging, sluiting, uitbreiding, reallocatie of verbouwing van supermarkten in het marktgebied bekend. Alle overige supermarkten zijn op grote afstand van de Albert Heijn-supermarkt in winkelcentrum De Heuvel gevestigd, waardoor er geen noemenswaardige concurrentie is.

5.4.4 Huurders

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

De Albert Heijn-supermarkt genereert een huurstroombaan van € 371.953 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten door de huur van de winkel aan de Heuvel 81. Dit is een vierkante meter-prijs van circa € 204 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. De Ahold-organisatie huurt circa 1.826 m² B.V.O. op de begane grond.

De huurovereenkomst is aangevangen op 1 juli 1996 en expireert per 31 oktober 2028. Behoudens opzegging zijn nadien telkens verlengingsperiodes van vijf jaar van toepassing. De huurder heeft een break-optie per 31 oktober 2023. Omdat de supermarkt goede omzetten behaalt op deze locatie verwacht de Beheerder dat niet van deze break-optie gebruik zal worden gemaakt.

Albert Heijn is een Nederlandse keten van supermarkten, die eigendom is van Ahold Delhaize. In Nederland heeft het bedrijf 1.043 winkels (inclusief 91 AH to go's en 39 AH XL's) en is daarmee de grootste supermarktketen van het land. Daarnaast zijn er 50 filialen in België.

De geschiedenis van Albert Heijn gaat terug tot 1887. Albert Heijn is daarmee de oudste nog bestaande supermarktketen in Nederland. In 1973 werd moedermaatschappij Ahold opgericht. In 2016 fuseerde het bedrijf met het Belgisch Delhaize.

Ahold werkt met winkelformules Albert Heijn wijkwinkel, Albert Heijn XL, Albert Heijn to go en Albert Heijn Online. Zij hanteert als eigen merken: AH Huismerk, AH puur&eerlijk, AH Excellent en AH BASIC.

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

Aan de Heuvel 82 en 83 huurt A.S. Watson Property Continental Europe B.V. voor de exploitatie van haar formule Trekpleister met ingang van 1 november 2018 circa 278 m² B.V.O. en genereert een huurstroombaan van € 45.454 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 164 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 oktober 2023, waarna een verlengingsoptie geldt van vijf jaar, waarna het contract wordt voortgezet voor onbepaalde tijd.

5.5 Winkelcentrum Emmerhout met Jumbo-supermarkt, Lidl-supermarkt en zeventien dagwinkels (Emmen, Houtweg)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Jumbo-supermarkt van circa 1.797 m² B.V.O. verhuurd tot 31 augustus 2027
- Lidl-supermarkt van circa 1.911 m² B.V.O. verhuurd tot 31 augustus 2027
- Winkelcentrum in 2012 herbouwd en nieuw opgeleverd
- Breed scala aan aanbod van overige winkels, zoals o.a. Big Bazar, Kruidvat, Mitra, Primera, Wibra, bakkerij, kapsalon, dierenwinkel, bloemist, viswinkel en diverse horeca
- Circa 200 gratis parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum

5.5.1 Beschrijving investering³¹

Object Emmen bestaat uit het in 2012 nieuw opgeleverde wijkwinkelcentrum Emmerhout van circa 6.480 m² B.V.O. met als grote trekkers een Jumbo-supermarkt van circa 1.797 m² B.V.O. en een Lidl-supermarkt van circa 1.911 m² B.V.O. Daarnaast huisvest het winkelcentrum landelijke labels zoals Kruidvat, Wibra, Big Bazar, Mitra en Primera en een verscheidenheid aan lokale

³⁰ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, mei 2017 welke is aangevuld in mei 2022. Dit marktrapport en de aanvulling zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

³¹ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017 welke is aangevuld in mei 2022. Dit marktrapport en de aanvulling zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

dagwinkels en horeca zoals een bakkerij, viszaak, bloemist, lunchroom, snackbar en winkelcentrum. Er staat momenteel een winkelunit van circa 74 m² B.V.O. leeg.

Winkelcentrum Emmerhout ligt in de wijk Emmerhout. Deze afgezonderde wijk is gelegen in de plaats Emmen en werd gebouwd in de jaren '70 van de vorige eeuw. De wijk bevindt zich langs de rand van het bosgebied Emmerdennen, in het noordoostelijk deel van de stad, op circa vier kilometer afstand van het centrum.

Het winkelcentrum Emmerhout vormt het middelpunt van de wijk. Het gebied rond het winkelcentrum wordt gekenmerkt door veel hoogbouw, met onder andere de Woontoren Emmerhout. Deze toren was, met een hoogte van 55 meter, bij oplevering de hoogste woontoren van Noord-Nederland.

Emmen is een plaats in de provincie Drenthe. De plaats telt circa 57.000 inwoners.³² Hiermee is Emmen, qua inwonersaantal, de op drie na de grootste gemeente van Noord-Nederland. Emmen vervult een centrumfunctie in de regio Zuidenveld en daarbuiten.

Winkelcentrum Emmerhout is centraal gelegen in de gelijknamige wijk. Het oorspronkelijke winkelcentrum lag onder het maaiveld. De Houtweg liep hier middels een viaduct over het winkelcentrum heen. In 2010 is gestart met de sloop van het voormalige winkelcentrum. In november 2012 werd het nieuwe winkelcentrum in gebruik genomen met de opening van de twee supermarkten Jumbo en Lidl, twaalf winkels, drie horecazaken en een leegstaande unit. Dit jaar wordt het tienjarig bestaan van het winkelcentrum gevierd.

Na de opening werd het winkelcentrum genomineerd voor de NRW Jaarprijs 2013, de prijs voor het beste winkelcentrum van Nederland. De Houtweg bestaat uit twee separate wegen die respectievelijk noordelijk en zuidelijk langs het winkelcentrum gelegen zijn, beide met éénrichtingsverkeer. De Houtweg verbindt de verschillende straten, lanen en andere wegen met elkaar. Het winkelcentrum Emmerhout heeft in totaal drie entrees gelegen aan de noordelijke, oostelijke en zuidelijke zijde en is vanuit alle richtingen goed bereikbaar.

Gratis parkeren kan men rondom het winkelcentrum op circa 200 parkeerplaatsen. De grootste concentratie parkeerplaatsen is voor het horecaplein te vinden, circa 80 parkeerplaatsen.

Taxateur JLL stelt in haar taxatierapport dat het Object als sterke punten heeft dat het middenin de woonwijk Emmerhout ligt, ruime parkeervoorzieningen kent en een focus heeft op dagelijkse boodschappen. Als zwakte merkt zij op dat er sprake is van een aantal korte huurcontracten en dat er een klein aandeel leegstand aanwezig is.

De kadastrale aanduiding van het Object Emmen is als volgt:

- gemeente Emmen, sectie L, nummers 6075, 6081, 6092, 6093, 6096, 6097, 6107, 6112, 6114, 6130, 6136, 6138 en 6140; alsmede
- gemeente Emmen, sectie L, complexnummer 6144-A, indexnummer 1.

Het oostelijk deel van het complex maakt onderdeel uit van een VVE. Het restant van het complex is volledig eigendom en maakt geen deel uit van een VVE.

5.5.2 Winkelcentrum Emmerhout aan de Houtweg in Emmen³³

In winkelcentrum Emmerhout zijn de hoofdhouders een Jumbo-supermarkt en een Lidl-supermarkt. Dit zijn de enige twee supermarkten in deze wijk. Naast Jumbo en Lidl zijn in het winkelcentrum tevens gevestigd Big Bazar, Kruidvat, Mitra, Wibra, Primera, Bakkerij Sieben en diverse kleinere huurders.

Nabij het winkelcentrum zijn drie scholen, een apotheek, een fietsenspeciaalzaak, een autoreparatiebedrijf en een tankstation gevestigd. Dit versterkt de locatie door het aanvullende aanbod dat tot extra passantenstromen leidt.

De Jumbo-vestiging is een moderne en goed bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van circa 1.696 m² B.V.O. op de begane grond en circa 101 m² B.V.O. op de eerste etage. Er is een semi-ambachtelijke bakkerij- en slagerijafdeling, een grote servicedesk, stomerijservice, een uitgebreide tijdschriftenhoek, een koffiecormer en zelfscan.

De Jumbo-supermarkt betreft een filiaalbedrijf en wordt geëxploiteerd door Jumbo zelf. De omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend in mei 2022, bedraagt circa € 272.000 per week, ofwel € 14.144.000 per jaar. Dit is ruim voldoende voor een gezonde exploitatie volgens Knowledge in Store.

De Lidl-supermarkt is in het eerste kwartaal van 2017 flink uitgebreid en vernieuwd. Deze nieuwe generatie winkel heeft een oppervlakte van circa 1.850 m² B.V.O. op de begane grond en circa 61 m² B.V.O. op de eerste etage.

De Lidl-supermarkt betreft een filiaalbedrijf en wordt geëxploiteerd door Lidl zelf. De omzet van de Lidl-supermarkt, berekend in mei 2022, bedraagt circa € 203.000 per week, ofwel € 10.556.000 per jaar. Dit is ruim voldoende voor een gezonde exploitatie volgens Knowledge in Store.

5.5.3 Supermarkten in Emmen³⁴

De schaalgrootte van de supermarkten in Emmen is, naar het oordeel van de Beheerder, passend voor het verzorgingsgebied, hetgeen Knowledge in Store bevestigt. Bovendien is Emmerhout een afgezonderde wijk, waardoor de koopkrachtbinding in het eigen verzorgingsgebied groot is. De meest directe concurrentie voor de Jumbo en Lidl-supermarkt in winkelcentrum Emmerhout wordt volgens Knowledge in Store gevormd door de volgende supermarkten.

De belangrijkste concurrentie bevindt zich in winkelcentrum Angelslo in de gelijknamige wijk. Hier is een Jumbo-supermarkt van 1.309 m² W.V.O. gevestigd aan de oostzijde van het winkelcentrum en is vooral vanuit de oostelijke richting zichtbaar. De bereikbaarheid is goed via de Statenweg. Jumbo is naar binnen gekeerd, maar heeft aan beide zijden een entree. De Jumbo-supermarkt vervult hier een volwaardige wijkfunctie en trekt beperkt ook enige omzet uit de omringende wijken. Jumbo heeft aangegeven te willen uitbreiden op deze locatie.

Daarnaast is er een Aldi-supermarkt van circa 900 m² W.V.O. gevestigd aan het Peyserhof. Op deze locatie is de hard-discounter niet goed zichtbaar vanaf de doorgaande verkeers- en koopstromen en vormt als het ware een eiland op het parkeerterrein van het winkelcentrum Angelslo. Aldi vervult hier een beperkte wijkfunctie en zal ook beperkt klanten uit de omringende wijken trekken waar geen (hard)discounter is gevestigd. Aldi heeft aangegeven dat ze op termijn gaan verhuizen.

Het wijkwinkelcentrum in de wijk Angelslo vormt door de relatief grote afstand van de wijk Emmerhout geen directe bedreiging voor de supermarkten in winkelcentrum Emmerhout. Behalve de mogelijke uitbreiding van Jumbo Statenweg en de mogelijke reallocatie en uitbreiding van Aldi Peyserhof zijn er geen andere aanvragen met betrekking tot vestiging, sluiting, uitbreiding, reallocatie of remodeling van supermarkten in het marktgebied bekend, aldus Knowledge in Store.

Alle overige supermarkten zijn op grote afstand van Emmerhout gevestigd, waardoor er geen noemenswaardige concurrentie is.

5.5.4 Huurders

Lidl-supermarkt (Lidl Nederland GmbH)

Lidl Nederland GmbH exploiteert een Lidl-supermarkt die vanaf maart 2017 een oppervlakte heeft van circa 1.850 m² B.V.O. op de begane grond en circa 61 m² B.V.O. op de eerste etage. De jaarhuur bedraagt € 282.955 exclusief

³² Bron: allecijfers.nl/woonplaats/emmen.

^{33/34} Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017 welke is aangevuld in mei 2022. Dit marktrapport en de aanvulling zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

BTW en exclusief servicekosten. Dat is € 148 per vierkante meter per jaar. De huurovereenkomst is op 1 september 2012 aangegaan voor vijftien jaar, derhalve tot en met 31 augustus 2027 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Nadien zijn verlengingsopties van telkens vijf jaren van toepassing. In december 2016 – februari 2017 is de winkel vernieuwd en uitgebreid tot voornoemd metrage.

Lidl is een Duitse supermarktketen, opgericht in 1930, met meer dan 10.000 winkels in 28 Europese landen. Er werken meer dan 300.000 mensen. Schwarz Gruppe is eigenaar. Deze groep is tevens eigenaar van merken als Kaufland en Handelshof. De supermarkt richt zich vooral op een lage prijs (discounter) van de producten en wat minder op uitgebreide service, hoewel de formule de laatste jaren is opgeschoven richting het full-service concept.

[Jumbo-supermarkt \(Jumbo Supermarkten Vastgoed BV\)](#)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstream van € 287.209 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 Jumbo Supermarkten Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo huurt circa 1.696 m² B.V.O. op de begane grond en circa 101 m² B.V.O. op de eerste etage. Met ingang van 1 september 2012 is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor een periode van vijftien jaar. De huurovereenkomst expireert derhalve op 31 augustus 2027. Behoudens opzegging zijn nadien verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing. De winkel is ruim gesorteerd met een modern versplein, een grote servicedesk, stomerij-service, een uitgebreide tijdschriftenhoek, een koffiecorner en zelfscan.

[Big Bazar \(Big Bazar BV\)](#)

Sinds 1 oktober 2012 huurt Big Bazar BV een winkelruimte ten behoeve van de exploitatie van een Big Bazar. Recent is het gehuurde metrage uitgebreid tot circa 499 m² winkelruimte B.V.O. tegen een jaarlijkse huursom van € 79.146 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 159 per jaar, jaarlijks te indexeren. Big Bazar BV heeft gebruik gemaakt van haar verlengingsmogelijkheid waardoor de huurovereenkomst expireert per 30 september 2027. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, worden verlengd voor telkens vijf jaar.

Big Bazar bestaat sinds 2007 en is een discount formule. In 2021 is het eigendom overgegaan van Blokker Holding, onderdeel van de Mirage Retail Group (MRG), naar het BB Retail van de Friese ondernemer de heer H. Kooistra. De nieuwe eigenaar BB Retail is een handelsorganisatie met expertise op het gebied van inkoop en discount. Volgens de heer Kooistra zullen de inkoopkanalen helpen bij het verder uitbouwen van het onderscheidend vermogen van de formule. In Nederland en België zijn inmiddels circa 135 filialen operationeel.

[Wibra-kledingwinkel \(Wibra Supermarkt BV\)](#)

Wibra Supermarkt BV huurt ten behoeve van de exploitatie van een Wibra-kledingwinkel circa 399 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 mei 2016 nadat de bestaande huurovereenkomst werd vernieuwd en de winkel is uitgebreid. De huurovereenkomst loopt tot en met 30 april 2026. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor vijf jaar worden verlengd, met aansluitende verlengingsopties van telkens een jaar. De jaarlijkse huursom bedraagt € 51.000 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 128 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd.

In 1956 is Wibra opgericht door de heer Wierdsma. Sindsdien is de organisatie, die actief is in het discount-kledingsegment, gegroeid naar circa 260 filialen in Nederland en België met ruim 2.700 medewerkers.

[Kruidvat drogisterij \(A.S. Watson Property Continental Europe BV\)](#)

De huurovereenkomst met A.S. Watson Property Continental Europe BV ten behoeve van een Kruidvat-drogisterij is per 10 december 2012 ingegaan voor de duur van vijf jaar en is nadien voortgezet voor een nieuwe optieperiode van vijf jaar. De huurovereenkomst expireert derhalve op 9 december 2022.

Behoudens opzegging wordt nadien het contract voortgezet voor onbepaalde tijd. Het gehuurde heeft een oppervlakte van circa 357 m² B.V.O. De huursom bedraagt € 61.241 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 172 per jaar, jaarlijks te indexeren.

[Snackbar Any Time \(M. Thole\)](#)

Met ingang van 1 oktober 2012 huurt de heer M. Thole ten behoeve van de exploitatie van snackbar Any Time en café The Pit circa 186 m² winkelruimte B.V.O. De jaarlijkse huursom bedraagt € 37.811 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur per vierkante meter bedraagt € 203 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 mei 2025. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar worden verlengd.

[Dierenwinkel Borghuis \(A.K. Borghuis\)](#)

Sinds 1 oktober 2012 huurt de heer A.K. Borghuis ten behoeve van de exploitatie van een dierenwinkel circa 167 m² winkelruimte B.V.O. tegen een jaarlijkse huursom van € 25.574 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Per vierkante meter bedraagt de huur € 153 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 juli 2026. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, worden verlengd voor telkens vijf jaar.

[Bakkerij Sieben \(Bakkerij VOF brood en banketbakkerij Sieben\)](#)

Aan de Houtweg 153 huurt Bakkerij VOF brood en banketbakkerij Sieben ten behoeve van de exploitatie van een bakkerij circa 164 m² B.V.O. winkelruimte. Er is een nieuwe tienjarige huurovereenkomst afgesloten die is ingegaan op 1 oktober 2020 en loopt tot en met 30 september 2030. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 32.098 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 196 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd.

[Primera Vollebregt \(VOF Vollebregt\)](#)

VOF Vollebregt, handelend onder de naam Primera Vollebregt, huurt circa 190 m² B.V.O. winkelruimte. De nieuwe tienjarige huurovereenkomst is ingegaan op 1 oktober 2019 en expireert per 30 september 2029. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, met telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 30.049 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur bedraagt € 158 per vierkante meter per jaar, jaarlijks te indexeren.

[Mitra-slijterij \(G. Oosting-Lanting\)](#)

De huurovereenkomst met G. Oosting-Lanting ten behoeve van de exploitatie van een Mitra-slijterij is per 1 augustus 2016 ingegaan voor de duur van vijf jaar en expireerde op 31 juli 2021. De overeenkomst is per 1 augustus 2019 met vijf jaar verlengd tot 31 juli 2024. Na de eerste huurtermijn gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een oppervlakte van circa 120 m² winkelruimte B.V.O. De huursom bedraagt € 15.881 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 132 per jaar, jaarlijks te indexeren.

[Smulwereld Emmerhout \(Smulwereld Emmerhout\)](#)

Smulwereld Emmerhout exploiteert een cafetaria. De overeenkomst is per 1 oktober 2012 ingegaan voor de duur van tien jaar en nadien met vijf jaar verlengd. De huurovereenkomst expireert op 30 september 2027. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een oppervlakte van circa 118 m² winkelruimte B.V.O. De huursom bedraagt € 22.673 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 192 per jaar, jaarlijks te indexeren.

[Visspecialzaak Vera \(VOF Visspecialzaak Vera\)](#)

VOF Visspecialzaak Vera huurt met ingang van 1 januari 2019 circa 113 m² B.V.O. ten behoeve van de exploitatie van een Aziatische supermarkt/toko. De huurovereenkomst expireert op 31 december 2028. Nadien gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. De huursom bedraagt € 17.600 per

jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 156 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Wijkvereniging Emmerhout (Wijkbelangen Emmerhout)

Met ingang van 1 september 2012 huurt Wijkbelangen Emmerhout ten behoeve van de wijkvereniging een winkel. Het betreft circa 97 m² winkelruimte B.V.O., tegen een jaarlijkse huursom van € 20.000 exclusief servicekosten, maar inclusief een opslag voor niet-verrekenbare BTW. De huur per vierkante meter bedraagt € 206 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst wordt per 1 september 2022 verlengd met vijf jaar en expireert per 31 augustus 2027. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar worden verlengd.

Pizzeria Da Sandro (Dhr. S.L. Matta h.o.d.n. pizzeria Da Sandro)

Da Sandro is een pizzeria. Met ingang 1 januari 2018 is circa 78 m² B.V.O. winkelruimte gehuurd aan de Houtweg 297. De huurovereenkomst expireert per 31 december 2027 en wordt nadien verlengd, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar. De huursom bedraagt € 12.390 per jaar, exclusief servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 159 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Leegstaande unit Houtweg 296B

De unit staat per 1 januari 2022 leeg. De winkelruimte bedraagt circa 74 m² B.V.O. De verwachte huursom bedraagt € 9.250 per jaar, exclusief

servicekosten en exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 125 per jaar, jaarlijks te indexeren.

Bloemenboetiek Creatief (Bloemenboetiek Creatief VOF)

Bloemenboetiek Creatief huurt circa 70 m² B.V.O. winkelruimte. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 oktober 2012 en expireert per 30 september 2027. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, met telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 11.872 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur bedraagt € 170 per vierkante meter per jaar, jaarlijks te indexeren.

Salon Duo kapsalon (Salon Duo VOF)

Met ingang van 1 september 2012 huurt kapsalon Salon Duo een winkel van circa 70 m² winkelruimte B.V.O., tegen een jaarlijkse huursom van € 13.685 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur per vierkante meter bedraagt € 196 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 augustus 2027. Nadien zal de overeenkomst, behoudens opzegging, voor telkens vijf jaar worden verlengd.

Stichting PAND (Stichting PAND 88)

Stichting PAND betreft een adviesbureau, die circa 70 m² B.V.O. kantoorruimte tot 31 december 2022 huurt voor € 10.699 per jaar exclusief service kosten en BTW. De huurder heeft een achterstand en er wordt vanuit gegaan dat de unit voor wederverhuur in aanmerking komt.

5.6 Huuroverzicht

In tabel 1 is een overzicht van de huurders van de Objecten weergegeven.

tabel 1 Huuroverzicht

locatie	huurder	adres	opper- vlakte in m ² BVO.	ingangs- datum contract	expiratie- datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	percentage totale huur
Emmen	VACANT		74	-	-	-	-
Emmen	Lidl	Houtweg 147-151 en 286	1911	01-sep-12	31-aug-27	282.955	8,7%
Emmen	Anita's Dierenspecialzaak	Houtweg 286	167	01-okt-12	31-jul-26	25.574	0,8%
Emmen	Bloemenboetiek Creatief V.O.F.	Houtweg 286A	70	01-okt-12	30-sep-27	11.872	0,4%
Emmen	Wijkbelangen Emmerhout	Houtweg 287B	97	01-sep-12	31-aug-27	20.000	0,6%
Emmen	Salon Duo V.O.F.	Houtweg 287A	70	01-sep-12	31-aug-27	13.685	0,4%
Emmen	Wibra	Houtweg 288	399	01-mei-16	30-apr-26	51.000	1,6%
Emmen	Kruidvat	Houtweg 290	357	10-dec-12	09-dec-23	61.241	1,9%
Emmen	Smulwereld Emmerhout	Houtweg 292	118	01-okt-12	30-sep-27	22.673	0,7%
Emmen	Mitra	Houtweg 291	120	01-aug-16	31-jul-24	15.881	0,5%
Emmen	Big Bazar	Houtweg 293 - 295	499	01-okt-12	30-sep-27	79.146	2,4%
Emmen	Jumbo	Houtweg 296(A)	1797	01-sep-12	31-aug-27	287.209	8,8%
Emmen	Snackbar	Houtweg 299 - 300	186	01-okt-12	31-mei-25	37.811	1,2%
Emmen	Pizzeria Da Sandro	Houtweg 297	78	01-jan-18	31-dec-27	12.390	0,4%
Emmen	Viszaak	Houtweg 289	113	01-jan-19	31-dec-28	17.600	0,5%
Emmen	Primera	Houtweg 152	190	01-okt-19	30-sep-29	30.049	0,9%
Emmen	kantoor	Houtweg 298	70	01-sep-20	31-dec-22	10.699	0,3%
Emmen	bakker	Houtweg 153	164	01-okt-20	30-sep-30	32.098	1,0%
Geldrop	Albert Heijn	Heuvel 81	1826	01-jul-96	31-okt-28	371.953	11,4%
Geldrop	Trekpleister	Heuvel 82 - 83	278	01-nov-18	31-okt-23	45.454	1,4%

tabel 1 huuroverzicht, vervolg

locatie	huurder	adres	opper- vlakke in m ² BVO.	ingangs- datum contract	expiratie- datum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	percentage totale huur
Heemskerk	Mors & Mors (lunch)	Haydnplein 1	201	13-nov-13	12-nov-23	41.206	1,3%
Heemskerk	Eazy Hair	Haydnplein 2	98	17-jan-14	31-jul-27	22.500	0,7%
Heemskerk	Trekpleister	Haydnplein 3	230	15-jan-14	14-mei-24	38.063	1,2%
Heemskerk	Mors & Mors (ijs)	Haydnplein 4	100	01-sep-15	31-aug-25	21.537	0,7%
Heemskerk	Primera Fidelio VOF	Haydnplein 6	104	13-nov-13	12-nov-23	22.660	0,7%
Heemskerk	Jumbo	Haydnplein 3 en 8	2669	01-feb-14	31-jan-29	546.204	16,7%
Heemskerk	Goemans Versbakkerij B.V.	Haydnplein 10	109	13-nov-13	12-nov-23	23.727	0,7%
Heemskerk	Glanda Mode	Beethv.str. 1	145	13-nov-13	31-okt-23	28.541	0,9%
Heemskerk	De heer F Rasouli	Beethv.str. 5-7	203	15-jun-14	14-jun-24	30.858	0,9%
Heemskerk	Action	Dr.Prinsengal. 18	1150	02-jul-14	01-jul-24	139.840	4,3%
Tilburg	Jumbo	Bart van Peltplein 1(a) en 5	2847	01-apr-09	30-jun-27	551.934	16,9%
Tilburg	Eazy Hair	Bart van Peltplein 10	109	01-okt-10	30-jun-25	19.391	0,6%
Tilburg	Drogisterij	Bart van Peltplein 12	210	01-jul-14	30-jun-24	38.517	1,2%
Tilburg	Jumbo PV-installatie	Bart van Peltplein 1(a) en 5	1	01-mei-21	30-apr-36	24.372	0,7%
Zwolle	Jumbo	Assendorperstraat 71	1560	01-nov-99	30-nov-27	274.420	8,4%
Zwolle	Jumbo PV-installatie	Assendorperstraat 71	1	01-mei-20	30-apr-35	17.395	0,5%
totaal			18321			3.270.454	100%

5.7. Taxatie

De samenvoeging van de Objecten in het Fonds vindt plaats tegen een waarde van € 58.850.000. Taxateur Jones Lang LaSalle BV heeft de marktwaarde per 5 mei 2022 getaxeerd op € 58.850.000 kosten koper (zie sectie 15 voor de vindplaats van de taxatierapporten). De taxatie van de Objecten heeft plaatsgevonden in verband met de hypothecaire herfinanciering van de Objecten.

5.8. Duurzaamheid en maatschappelijke impact

De Beheerder probeert met verschillende initiatieven een bijdrage te leveren aan duurzaamheid in de vorm van financieel én maatschappelijk rendement (zie sectie 9.6). Marktstede Vastgoedfonds sluit aan bij die strategie doordat de Objecten beschikken over energielabel A.

Sectie 6 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Op de Emissiedatum vindt er een samenvoeging plaats van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds. Met die samenvoeging verkrijgt het Fonds alle Objecten van die drie samen te voegen beleggingsfondsen, omdat vanaf dat moment de drie Houdsters de Objecten houden voor rekening en risico van het Fonds. Vanaf de samenvoeging zal het Fonds de exploitatie van het Object Zwolle, het Object Tilburg, het Object Heemskerk, het Object Geldrop en het Object Emmen van deze samen te voegen fondsen overnemen, continueren en, tegen het einde van de looptijd van het Fonds, de Objecten verkopen.

6.1 Investering en kosten

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal naar verwachting tussen de zeven en tien jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als waarschijnlijke Emissiedatum 1 oktober 2022.

De Fondsinvestering, die het Fonds doet in verband met de Emissie (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 60.217.400 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen, 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.

De totale kosten voor het samenvoegen van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds (Samenvoegingskosten van € 192.000), financiering (Financieringskosten van € 323.680) van de Objecten en de aanbidding en uitgifte van de Participaties (Initiatiekosten van € 241.720) bedragen naar verwachting € 757.400.

De kosten van de aanbidding (Initiatiekosten) bedragen € 241.720. De netto-opbrengst van de uitgifte bedraagt naar verwachting € 27.907.680 (inclusief liquiditeitsreserve).

6.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de taxatiewaarde per 5 mei 2022 van de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen (€ 58.850.000), de overname van de banksaldi en werkkapitaal van de drie samen te voegen fondsen (naar verwachting € 610.000) en de Samenvoegingskosten (naar verwachting € 192.000). Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De Samenvoegingskosten bestaan uit de volgende posten:

Adviseurskosten voor fiscale en technische due diligence

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV treedt op als fiscaal adviseur bij de samenvoeging van de drie samen te voegen fondsen tot Marktstedede Vastgoedfonds. StructureGroup BV heeft een technische due diligence verricht. Wanneer dat noodzakelijk wordt geacht, zullen aanvullende technische, bouwkundige en milieukundige advieswerkzaamheden worden uitgevoerd. De verwachte adviseurskosten bedragen € 106.500, te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Jones Lang LaSalle BV heeft de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen getaxeerd en brengt hiervoor € 40.500 in rekening, te vermeerderen met BTW. De taxatie van de Objecten heeft plaatsgevonden in verband met de hypothecaire herfinanciering van de Objecten.

Notariskosten

De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de hypotheekakten. Deze kosten zijn vastgelegd in een offerte van de notaris. De verwachte notariskosten bedragen € 45.000, te vermeerderen met BTW.

Het effect van de Samenvoegingskosten op het geprognosticeerde Gemiddeld totaalrendement op jaarbasis is 0,07%.

6.1.2 Initiatiekosten

Voor de Emissie worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Tenzij hierna anders is vermeld zijn deze kosten voor de Emissie 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

Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt FMLaw als adviseur op en RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV als fiscaal adviseur. De verwachte adviseurskosten bedragen € 135.000, te vermeerderen met BTW.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM, alsmede voor alle marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en het Prospectus bedragen in totaal

tabel 2 fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs	waarde Objecten	58.850.000
	overname banksaldi en werkkapitaal	610.000
Samenvoegingskosten	adviseurskosten voor fiscale en technische due diligence	106.500
	taxatiekosten	40.500
	notariskosten	45.000
totaal Samenvoegingskosten		192.000
totaal		59.652.000
Initiatiekosten	adviseurskosten	135.000
	marketingkosten en kosten prospectus	100.000
	oprichtingskosten	6.720
totaal		241.720
Financieringskosten		323.680
Fondsinvestering		60.217.400

€ 100.000, te vermeerderen met BTW. Hiervan wordt maximaal € 42.500 vergoed aan financiële intermediairs voor hun marketingactiviteiten. Daarnaast is er € 10.000 voor de kosten van DvO Finance voor de begeleiding bij het opstellen en opmaken van het Prospectus, € 10.000 voor drukwerk, € 22.500 voor de goedkeuring van het Prospectus door de AFM en € 15.000 voor de algemene marketing van het Fonds begroot.

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten zijn juridische en notariële kosten voor het samenvoegen van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds tot het Fonds. Voorts behoren tot deze kosten de administratieve kosten die in verband met de oprichting in rekening worden gebracht door de bestuurder(s) van de Houdsters. De verwachte oprichtingskosten bedragen € 6.720, te vermeerderen met BTW.

Het effect van de Initiatiekosten op het geprognosticeerde Gemiddeld totaalrendement op jaarbasis is 0,08%.

6.1.3 Financieringskosten

De Financieringskosten betreffen de afsluitprovisie van 1% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering voor de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen. De Financieringskosten zijn onderverdeeld in 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die door de hypothecaire financier in rekening wordt gebracht en 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die voor het arrangeren van de financiering door de Beheerder in rekening wordt gebracht. De Financieringskosten bedragen € 323.680.

6.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds voorziet in een deel Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en een deel vreemd vermogen (hypothecaire financiering), waaruit bij aanvang van het Fonds een liquiditeitsreserve wordt aangehouden.

tabel 3 vermogensstructuur

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs	59.652.000	
Initiatiekosten	241.720	
kostprijs	59.893.720	
Financieringskosten	323.680	
liquiditeitsreserve	300.000	
Financieringsbehoefte	60.517.400	
Hypothecaire lening	32.368.000	53,5%
Beleggerskapitaal	28.149.400	46,5%

6.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in Marktstede Vastgoedfonds leggen voor hun deelname aan de Emissie in totaal € 28.149.400 (exclusief Emissievergoeding) in, verdeeld over 28.149.400 Participaties van € 1,00 elk.

6.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal bestaat de vermogensstructuur van het Fonds uit een hypothecaire financiering voor de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen die wordt verschaft door een bank ter hoogte van € 32.368.000. Dit is 53,5% van de Financieringsbehoefte voor de Emissie en 55,0% van de waarde van de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen (k.k.) zoals getaxeerd door Jones Lang LaSalle BV.

Op de Emissiedatum zal de hypothecaire financiering worden afgesloten met een looptijd tot 1 juli 2027. Met de liquiditeiten van de hypothecaire

financiering zullen de Objecten tegen de taxatiewaarde per 5 mei 2022 worden verkregen door het Fonds, zullen de Samenvoegings-, Initiatie- en Financieringskosten worden voldaan en wordt de uittreding van participanten in de drie samen te voegen fondsen gefaciliteerd. Door de hypothecaire financier zal een eerste recht van hypotheek gevestigd worden op alle Objecten van het Fonds. Voor de periode na 1 juli 2027 dient een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. In de prognose is evenwel uitgegaan van herfinanciering bij dezelfde bank (zie ook de toelichting op de post 'overig' in sectie 6.3.1).

De rekenrente in het Prospectus bedraagt 3,5% per jaar voor de gehele looptijd van de hypothecaire financiering (tot 1 juli 2027). Voor een deel van de hypothecaire financiering (circa 72%, circa € 23,31 miljoen) is de rente tot 1 juli 2027 contractueel vastgelegd op 3,5% per jaar. Voor het overige deel (circa 28%, circa € 9,06 miljoen) is de rente nog niet vastgelegd; over de vastlegging van de rente dan wel het financieren tegen een variabele rente van dit deel van de hypothecaire financiering beslist de Beheerder niet eerder dan nadat op alle Participaties is ingeschreven en uiterlijk op de Emissiedatum. Het IRS-tarief, dat als basis dient voor de rente van de hypothecaire financiering als die voor vijf jaar wordt gefixeerd, fluctueerde de afgelopen maanden sterk. Op 20 mei bedroeg dit tarief 1,34%, op 14 juni 2,39%, op 1 augustus 1,33% en op 9 september 2,33%. Vanwege deze sterke fluctuaties is het tarief van een gefixeerde rente voor vijf jaar over dit deel van de lening (wat wordt vermeerderd met een opslag van circa 2%) per de Emissiedatum niet te voorspellen. De variabele rente bedraagt per 9 september 2022 0,84% (circa 2,84% inclusief opslag). Er is een risico dat voor dit laatste deel van de hypothecaire financiering, en voor de volledige hypothecaire financiering na 1 juli 2027, een hoger rentetarief zal gelden. Dat kan ten koste gaan van het rendement.

Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel het rentetarief voor in ieder geval circa 72% van de hypothecaire financiering gefixeerd wordt, behoudt de bank zich het recht voor om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden.

In geval er onder de hypothecaire financiering een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen verkocht worden binnen de rentevastperiode, kan er sprake zijn van een boete en een afkoopverlies. Het afkoopverlies bestaat uit de contante waarde van het verschil tussen het overeengekomen tarief van de hypothecaire rente en het op het moment van verkoop geldende rentetarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor het restant van de looptijd. Wanneer dit tarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor de resterende looptijd hoger is dan het overeengekomen tarief, wordt de contante waarde op nul gesteld. Wanneer het tarief voor de resterende looptijd lager is dan het overeengekomen tarief, zal de contante waarde van dit verschil ten laste van het vermogen van het Fonds aan de bank moeten worden betaald. Dit levert liquiditeitsbeslag op voor het Fonds.

Voor de hypothecaire financiering van de Objecten is met de hypothecaire financier een debt yield-clausule overeengekomen. Debt yield staat voor de verhouding tussen de verwachte netto huuropbrengsten over de volgende twaalf maanden en de resterende hoofdsom van de hypothecaire financiering. Die verhouding mag niet lager zijn dan 6,5% gedurende de gehele looptijd van de financiering. Indien de debt yield lager is dan 8% kan er een zogenoemde cash sweep plaatsvinden. Er vindt dan een lagere of - bij een cash sweep - geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de debt yield weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. De netto huuropbrengsten worden door de hypothecaire financier berekend door de bruto huuropbrengsten te verminderen met de 15% exploitatielasten, maar de hypothecaire financier heeft de mogelijkheid om dit percentage te verhogen indien de werkelijke exploitatielasten hoger liggen. De debt yield wordt per kwartaal door de bank getoetst. Indien door leegstand de huurontvangsten dalen, ontstaat het risico dat niet langer voldaan zal worden aan de debt yield-clausule. Dit kan

tot gevolg hebben dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moet(en) worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk leiden tot het verlies van de belegging.

Daarnaast is voor de hypothecaire financiering van de Objecten met de hypothecair financier een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten overeengekomen van 60% (loan to value-clausule of LTV). De waarde van de Objecten wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een door de hypothecaire financier te verrichten waardering. Indien door waardedaling van de Objecten niet wordt voldaan aan de LTV, kan de jaarlijkse aflossing verhoogd worden van 1% naar 2% per jaar. Indien de LTV boven de 65% ligt, kan er een zogenoemde cash sweep 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 de loan-to-value boven de 70% komt, kan de financiering ineens opeisbaar worden. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moet(en) worden. De

verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk leiden tot het verlies van de belegging.

Voor de prognose is het uitgangspunt dat voortdurend aan zowel de loan-to-value- als de debt yield-clausule wordt voldaan. Per 1 oktober 2022 bedraagt de verwachte loan-to-value 55,0% en de verwachte debt-yield 8,5%. De hypothecaire financier kan de hypothecaire financiering opeisen als de taxatiewaarde van de Objecten daalt met 21,6% of de netto huur van de Objecten daalt met 23,9%. Zie ook sectie 2.5. Voorts is het uitgangspunt voor de prognose dat geen boete voor vervroegde aflossing verschuldigd zal worden.

De hypothecaire financiering wordt verstrekt op een zogenoemde non-recourse basis, wat betekent dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen en de huuropbrengsten uit de Objecten.

Gedurende de looptijd van de financiering wordt jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom op de hypothecaire financiering afgelost. De

tabel 4 geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop Liquiditeitsreserve (rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	3.305.946	3.421.723	3.520.191	3.596.042	3.669.478
leegstandsvoorziening (aanname)	39.480-	39.411-	42.014-	42.878-	41.379-
huurvrij en huurdersincentives (aanname)	15.958-	137.489-	19.021-	22.890-	221.227-
totale opbrengsten	3.250.509	3.244.823	3.459.156	3.530.274	3.406.873
Exploitatiekosten:					
assetmanagement	130.020-	129.793-	138.366-	141.211-	136.275-
propertymanagement	65.010-	64.896-	69.183-	70.605-	68.137-
eigenaarslasten	133.172-	138.046-	141.408-	144.266-	147.151-
onderhoud	87.796-	91.010-	93.226-	95.110-	97.012-
adviseurs	25.634-	72.114-	45.417-	37.839-	165.339-
overig	71.275-	72.388-	75.774-	77.320-	76.538-
rente	1.127.688-	1.116.359-	1.105.030-	1.093.701-	1.082.372-
Exploitatieresultaat	1.609.914	1.560.217	1.790.751	1.870.223	1.634.047
Exploitatierendement	5,7%	5,5%	6,4%	6,6%	5,8%
Gemiddeld exploitatierendement	6,6%				
Afschrijvingen:					
afschrijvingen zonnepanelen	16.400-	16.400-	16.400-	16.400-	16.400-
afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	48.344-	48.344-	48.344-	48.344-	48.344-
afschrijving geactiveerde Financieringskosten	64.736-	64.736-	64.736-	64.736-	64.736-
correctie afschrijvingen zonnepanelen	16.400	16.400	16.400	16.400	16.400
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	48.344	48.344	48.344	48.344	48.344
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	64.736	64.736	64.736	64.736	64.736
aflossing op Hypothecaire lening	323.680-	323.680-	323.680-	323.680-	323.680-
uitkering uit liquiditeitsreserve	115.000	185.000	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	1.401.234	1.421.537	1.467.071	1.546.543	1.310.367
uitkering per Participatie	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Direct rendement	5,0%	5,0%	5,2%	5,5%	4,7%
Gemiddeld direct rendement	5,5%				
liquiditeitsreserve bij aanvang periode	300.000	185.000	-	-	-
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	115.000-	185.000-	-	-	-
liquiditeitsreserve bij einde periode	185.000	-	-	-	-

tabel 5 indexeringen huuropbrengst

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

Beheerder verwacht dat de LTV bij het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering per 1 juli 2027 door de eerdere aflossingen met ten minste 5% is afgenomen en de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen een waardegroei hebben gerealiseerd door inflatie. Hiermee verwacht de Beheerder dat de LTV dermate gunstig is dat de aflossing op de nieuwe hypothecaire financiering na jaar vijf op 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom per jaar kan blijven gehandhaafd.

Het effect van de kosten voor de hypothecaire financiering (afsluitprovisie en de jaarlijkse rente over de hoofdsom) op het geprognosticeerde Gemiddeld totaalrendement op jaarbasis is 3,83%.

6.2.3 Liquiditeitsreserve

Op de Emissiedatum zal een liquiditeitsreserve zijn gevormd van naar verwachting € 300.000.

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
3.741.249	3.790.145	3.862.607	3.939.858	4.018.656
42.112-	42.278-	46.244-	47.161-	48.224-
231.926-	266.957-	8.942-	9.743-	-
3.467.211	3.480.909	3.807.421	3.882.954	3.970.432
138.688-	139.236-	152.297-	155.318-	158.817-
69.344-	69.618-	76.148-	77.659-	79.409-
150.094-	153.096-	156.158-	159.281-	162.466-
98.952-	100.931-	102.950-	105.009-	107.109-
224.050-	135.650-	36.509-	42.660-	39.343-
77.975-	78.867-	83.527-	85.190-	87.012-
1.071.044-	1.059.715-	1.048.386-	1.037.057-	1.025.728-
1.637.063	1.743.796	2.151.445	2.220.780	2.310.547
5,8%	6,2%	7,6%	7,9%	8,2%
16.400-	16.400-	16.400-	16.400-	16.400-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
16.400	16.400	16.400	16.400	16.400
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
323.680-	323.680-	323.680-	323.680-	323.680-
-	-	-	-	-
1.313.383	1.420.116	1.827.765	1.897.100	1.986.867
0,05	0,05	0,06	0,07	0,07
4,7%	5,0%	6,5%	6,7%	7,1%
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

6.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds wordt een onderscheid gemaakt tussen het (Gemiddeld) Direct rendement en het (Gemiddeld) Indirect rendement. Het totaal van de beide gemiddelde rendementen geeft het Gemiddeld totaalrendement. Verder wordt het Exploitatierendement gepresenteerd.

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

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Prospectus opgenomen prognoses gemaakt op basis geschatte cijfers, gebaseerd op contracten, due diligenceonderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder uit eerdere fondsen alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Alle vergoedingen en kosten zijn exclusief BTW en worden jaarlijks geïndexeerd conform tabel 5. Afwijkingen tussen de werkelijke opbrengsten en werkelijke kosten (realisatie) en de prognose zijn voor rekening van het Fonds en komen daarmee ten gunste of ten laste van het rendement voor de Participanten.

In de rendementsprognoses is het uitgangspunt dat het Fonds geen Compensatie voor niet-aftekbare BTW zal hoeven te betalen.

De rendementsprognoses zijn opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie van het Fonds en zijn in overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds.

6.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement voor Afschrijvingen over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,6% per jaar. Zie tabel 4.

Het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 5,5% per jaar. Zie tabel 4.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In april 2022 betaalde de consument 9,6% meer dan vorig jaar.³⁵ In de prognoses is gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 5. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Gekozen is voor een benadering van de inflatieontwikkeling van een terugloop van de huidige hoge inflatie naar een inflatiehoogte 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

³⁵ Bron: opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70936ned/table.

is de hoogte van de inflatie in de eurozone een belangrijk richtsnoer bij het bepalen van het rentepeil. Volgens de ECB heerst er prijsstabiliteit als de inflatie in de eurozone in de buurt van 2% ligt. De gekozen indexeringsvoet wordt eveneens toegepast op de Exploitatiekosten, behoudens de vergoedingen voor het assetmanagement en propertymanagement die zijn gerelateerd aan de huuropbrengsten.

Leegstandsvoorziening

Voorzichtigheidshalve wordt uitgegaan van 1,2% leegstand over de looptijd van het Fonds. Op de Emissie Datum staat één winkelunit van 74 m² leeg in Object Emmen.

Assetmanagement

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een assetmanagement vergoeding van 4,0% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten. Dit is de aan de 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 BTW-aangiften, het opstellen van de conceptjaarrekening, en de communicatie met Participanten, de Houdsters, 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). Inzake artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden dient ter verduidelijking dat het doorrollen van een huurcontract voor onbepaalde tijd niet kwalificeert als nieuwe verhuur of huurverlenging. De Beheerder ontvangt voor het doorrollen van een huurcontract voor onbepaalde tijd geen vergoeding. Daarnaast ontvangt de Beheerder geen vergoeding als hier bedoeld voor huurcontracten voor bepaalde tijd die na het verstrijken daarvan automatisch worden omgezet naar contracten voor onbepaalde tijd. De Beheerder heeft alleen recht op de vergoeding als bedoeld in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden als een huurder het contract beëindigt (of niet verlengt) en de Beheerder een contract verzorgt met een nieuwe huurder of een huurcontract voor bepaalde tijd weet te verlengen met een nieuw contract voor bepaalde tijd. In de prognose voor de exploitatie (tabel 4) is onder de post '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 een Object. Bedoelde werkzaamheden worden per geval, met de bijkomende extra vergoedingen voor de Beheerder, vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering van Participanten.

Propertymanagement

Het propertymanagement bestaat uit het verzorgen van het dagelijks technisch beheer en het dagelijks commercieel beheer van de Objecten. Het propertymanagement besteedt de Beheerder uit aan een externe partij. De vergoeding voor het propertymanagement bedraagt 2,0% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van een Object. Dit is de per jaar aan huurders gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen. Deze vergoeding zal de Beheerder separaat aan het Fonds in rekening brengen en de Beheerder zal uit deze vergoeding de partij aan wie zij het propertymanagement uitbesteedt

betalen. Eventuele verschillen zijn voor rekening en risico van de Beheerder. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals onroerendezaakbelasting, precario, bijdragen aan verenigingen van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van een Object.

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) heeft de Beheerder een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in tabel 4 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in de eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 voor de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen in totaal € 87.796. De feitelijke kosten voor het onderhoud zullen jaarlijks voldaan worden uit deze voorziening.

Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs in verband met (weder)verhuuractiviteiten, de controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV en werkzaamheden op fiscaal gebied door RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV (€ 500 exclusief BTW). Verder omvatten deze kosten de jaarlijkse waardering van de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen door Jones Lang LaSalle en de kosten van herfinanciering van de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen na vijf jaar. Voor de waardering van de Objecten zal eens in de drie jaar een volledige taxatie plaatsvinden en de overige jaren een desktoptaxatie.

In de prognose voor de kosten van adviseurs voor de (weder)verhuur is rekening gehouden met de momenten waarop de verschillende lopende huurcontracten eindigen en nadien (kunnen) eindigen. Voor de hoogte van deze kosten is rekening gehouden met een tarief van gemiddeld 8% over de jaarhuur.

Overig

Overige kosten hebben betrekking op onvoorziene lasten (waaronder additionele vergoedingen voor de Beheerder, zie onder 'assetmanagement' hierboven) en een jaarlijkse bijdrage aan de Beheerder voor de uit het toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. De jaarlijkse compliance-kosten bedragen circa € 6.500, de jaarlijkse kosten van de Houdsters (van in totaal € 15.000 exclusief BTW) en van de Bewaarder (€ 15.000 exclusief BTW). Daarnaast is een vast bedrag van € 3.000 exclusief BTW opgenomen als bijdrage aan kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder.

Op basis van ervaringen van de Beheerder met herfinanciering bij een bank waarmee de lopende, oorspronkelijke hypothecaire financiering is afgesloten, is in de prognose in jaar vijf rekening gehouden met (adviseurs)kosten voor de herfinanciering van € 153.613. Indien de herfinanciering plaatsvindt bij een andere bank, kunnen deze kosten hoger uitvallen.

De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdsters 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.

Het effect van de Exploitatiekosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 2,14%.

Rente

Over de opgenomen hypothecaire financiering voor de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen is rente verschuldigd. In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële – en liquiditeitsopslag) van 3,5% per jaar gedurende de periode tot 1 juli 2027 en 3,5% per jaar gedurende de daaropvolgende periode tot aan het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van 10 jaar. Zoals uiteengezet is in sectie 6.2.2 is voor een deel van de hypothecaire financiering (circa 72%, circa € 23,31 miljoen) de rente tot 1 juli 2027 contractueel vastgelegd op 3,5% per jaar en voor het overige deel (circa 28%, circa € 9,06 miljoen) nog niet vastgelegd; over de vastlegging van de rente dan wel het financieren tegen een variabele rente van dit deel van de hypothecaire financiering beslist de Beheerder uiterlijk op de Emissiedatum. Er is een risico dat voor dit laatste deel van de hypothecaire financiering, en voor de volledige hypothecaire financiering na 1 juli 2027, een hoger rentetarief zal gelden. Dat kan ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Rentebaten

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

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

Aflossingen

Gedurende de looptijd van het Fonds wordt verondersteld dat jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost wordt op de hypothecaire financiering voor de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen. Deze veronderstelling is in de prognose verwerkt.

Afschrijvingen Objecten

Bij de bepaling van de residuwaarde van de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen wordt een inschatting gemaakt van de actuele waarde daarvan indien de geschatte economische levensduur (die gelijk gesteld is aan de looptijd van het Fonds) is bereikt. Indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de waarde bij verkrijging van de Objecten door het samenvoegen van Gelderstede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds, zal de afschrijving nul bedragen.

Aangezien dit het uitgangspunt is bij aanvang van het Fonds, is er geen afschrijvingslast opgenomen in het geprognosticeerd resultaat uit de exploitatie van de Objecten.

Afschrijvingen zonnepanelen

De zonnepanelen in Zwolle en Tilburg worden afgeschreven over de

economische levensduur van vijftien jaar en kennen een afschrijving van in totaal € 16.400 per jaar. Aangezien de investering al in het verleden heeft plaatsgevonden leidt dit niet tot een uitgaande kasstroom en derhalve niet tot een beperking van het uitkeringsrendement in de prognose

Afschrijvingen geactiveerde Samenvoegingskosten

Indien de opbrengstwaarde nagenoeg gelijk is aan de waarde bij verkrijging van de Objecten en de geactiveerde Samenvoegingskosten, wordt er niet afgeschreven. Aangezien dit het uitgangspunt is bij aanvang van het Fonds, is er geen afschrijvingslast opgenomen in het geprognosticeerd resultaat uit de exploitatie van de Objecten.

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 rentevastperiode ten laste van het Exploitatieresultaat gebracht.

6.3.2 Prognose verkoopresultaat

De beleggingsperiode (de looptijd van het Fonds) zal naar verwachting liggen tussen de zeven en tien jaar, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. De Beheerder zal vanaf het zevende beleggingsjaar jaarlijks advies uitbrengen over het ideale verkoopmoment. De Participanten beslissen met volstrekte meerderheid over de feitelijke verkoop van een Object, nadat de Beheerder en de Houdsters daartoe gezamenlijk het voorstel hebben gedaan.

Het geprognosticeerde Indirect rendement over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 37,6%, oftewel 3,8% (enkelvoudig) per jaar (zie ook sectie 6.3.3 hierna).

De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

Verkoopprijs

De verkoopprijs van een Object is afhankelijk van diverse op het toekomstige moment van verkoop zich voordoende omstandigheden, zoals de economische situatie, de rente, de huurontwikkelingen, de inflatie, de situatie op de onroerendgoedmarkt en de ontwikkeling van de locatie van het Object.

De geprognosticeerde verkoopprijs van de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen is bepaald op basis van een gemiddeld bruto-aanvangsrendement (BAR) van 5,55%. Deze aanvangsrendementen zijn gelijk aan de huidige BAR.

tabel 6 geprognosticeerd verkoopresultaat (rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

alle bedragen in €	
verkoopprijs	71.445.702
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	59.652.000-
brutoverkoopresultaat	11.793.702
Verkoopkosten	1.250.300-
verkoopresultaat voor Performance fee	10.543.402
Performance fee	
Verkoopprijs	71.445.702
Verkoopkosten	1.250.300-
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	59.652.000-
Initiatiekosten	241.720-
Financieringskosten	323.680-
Gerealiseerde winst	9.978.002
Performance fee (25% van de gerealiseerde winst na correcties)	2.419.500-
verkoopresultaat na Performance fee	8.123.901

Een dergelijke aftrekbeperking werkt kostenverhogend voor de dienstverlener. Vooral nog wordt er van uitgegaan dat het beheer van het Fonds geen BTW vrijgestelde prestatie betreft. Voor het Fonds geldt een regeling dat bepaalde dienstverleners, indien toch sprake blijkt te zijn van BTW vrijgestelde prestaties, een compensatie van het Fonds mogen vragen voor het gemis aan vooraf trek van BTW op kosten. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op de volgende vergoedingen: assetmanagement vergoeding, propertymanagement vergoeding, begeleidingsfee bij verkoop van een Object (onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance fee. In de rendementsprognoses is het uitgangspunt dat het Fonds geen Compensatie voor niet-aftrekbare BTW zal hoeven te betalen.

6.3.4 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in het eerste jaar 5,0%. Het is daarna de verwachting dat de uitkering zal groeien naar 7,1% in jaar tien.

tabel 8 geprognosticeerde einduitkering

alle bedragen in €	
verkoopprijs	71.445.702
Performance fee	2.419.500-
Verkoopkosten	1.250.300-
restschuld hypotheek	29.131.200-
nettokasstroom uit verkoop	38.644.701
saldo Liquiditeitsreserve	-
beschikbaar voor einduitkering	38.644.701
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	1,37
terugbetaling inleg per Participatie	1,00
einduitkering per Participatie (exclusief inleg)	0,37
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	1,37

tabel 9 geprognosticeerde beschikbare uitkering per Participatie (rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	1.480.434	1.430.737	1.661.271	1.740.743	1.504.567	1.620.663	1.727.396	2.135.045	2.204.380	2.294.147	
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	48.344	48.344	48.344	48.344	48.344	-	-	-	-	-	
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	64.736	64.736	64.736	64.736	64.736	-	-	-	-	-	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	115.000	185.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.149.400	
aflossing op Hypothecaire lening	323.680-	323.680-	323.680-	323.680-	323.680-	323.680-	323.680-	323.680-	323.680-	323.680-	
einduitkering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.495.301	
beschikbaar voor uitkering	1.401.234	1.421.537	1.467.071	1.546.543	1.310.367	1.313.383	1.420.116	1.827.765	1.897.100	40.631.568	
kasstroom per Participatie	1-	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,07	1,44
cumulatieve kasstroom per Participatie	1-	0,95-	0,90-	0,85-	0,79-	0,75-	0,70-	0,65-	0,58-	0,52-	0,93
IRR	8,0%										

Einduitkering

De einduitkering vindt plaats na de verkoop van de Objecten en/of de Participaties en de vereffening van het Fonds. Voor verdere informatie omtrent de einduitkering wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 20). Zie tabel 8.

6.3.5 Geprognosticeerde kasstroom

De geprognosticeerde kasstroom is bepaald met inbegrip van een jaarlijkse aflossing op de hypothecaire financiering. Zie tabel 9.

6.3.6 Geprognosticeerde IRR

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 8,0%.

6.3.7 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 10 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

6.4 Scenarioanalyse

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

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van een Object door het samenvoegen van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds, de waarde waartegen het Object wordt verkregen, makelaarskosten, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, de kosten voor marketing en het Prospectus, de oprichtingskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van een Object, de huuropbrengst, de kosten van leegstand, de assetmanagement vergoeding, 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 een Object, de verkoopopbrengst en de Verkoopkosten.

tabel 10 samenvatting geprognosticeerde rendementen

	Marktstede	contant	Gelderstede	Vaartstede	Willemstede
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	6,6%	€ 0,07	9,9%	11,0%	11,7%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	5,5%	€ 0,05	8,4%	9,3%	9,9%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	9,3%	€ 0,09	14,0%	15,5%	16,5%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	8,0%	n.v.t.	12,1%	13,4%	14,2%
uitkeringsniveau jaar 1	5,0%	€ 0,05	7,5%	8,3%	8,9%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van Marktstede Vastgoedfonds. De Emissievergoeding is niet in de berekening van bovenstaande prognoses betrokken. 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.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed 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 financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en verkoopopbrengst van een Object en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van een Object, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van een Object, de niet-verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

De aannames die ten grondslag liggen aan de rendementsprognoses houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze of in gelijke mate zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten en tegenvallende inkomsten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat onvoorziene kosten zodanig hoog of de inkomsten zodanig laag zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd en het rendement aanzienlijk lager zal zijn dan verwacht op grond van de prognose, is niet uit te sluiten.

Om inzage te geven in de wijze waarop het Gemiddeld direct rendement afhankelijk is van de financieringsrente, de verkoopprijs van de Objecten en

de inflatie, wordt de invloed van veranderende omstandigheden hieronder weergegeven.

Financieringsrente

Voor een deel van de hypothecaire financiering (circa 72%, circa € 23,31 miljoen) is de rente tot 1 juli 2027 contractueel vastgelegd op 3,5% per jaar. Voor het overige deel (circa 28%, circa € 9,06 miljoen) is de rente nog niet vastgelegd; over de vastlegging van de rente dan wel het financieren tegen een variabele rente van dit deel van de hypothecaire financiering beslist de Beheerder uiterlijk op de Emissiedatum. In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 3,5% per jaar tot aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar, hetgeen ten tijde van de publicatie van het Prospectus een reële financieringsrente is.

In tabel 11 zijn scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is op het rendement van verschillende rentetarieven voor het gedeelte (circa € 9,06 miljoen) van de hypothecaire financiering waarvoor de rente nog niet is vastgelegd en van verschillende gemiddelde rentetarieven vanaf vijf jaar na de Emissiedatum tot aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van 10 jaar.

Verkoopprijs

In tabel 12 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende verkoopprijzen na tien jaar.

Zoals in de Fondsvoorwaarden is bepaald kunnen de Participanten, op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdsters, besluiten tot (voortijdige) verkoop van een Object. Dit besluit kan onder andere zijn ingegeven door verbeterde marktomstandigheden waardoor een hogere verkoopprijs gerealiseerd kan worden.

tabel 11 financieringsrente (geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement) (rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

	niet vastgelegde rente lager dan prognose (3,0%)	niet vastgelegde rente in prognose (3,5%)	niet vastgelegde rente hoger dan prognose (4,0%)
rente na vijf jaar lager dan prognose (3,0%)	5,9%	5,8%	5,7%
rente na vijf jaar conform prognose (3,5%)	5,6%	5,5%	5,5%
rente na vijf jaar hoger dan prognose (4,0%)	5,4%	5,3%	5,2%

tabel 12 verkoopprijs (rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkoopprijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose	5,05%	5,5%	5,7%	11,2%
verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose	5,55%	5,5%	3,8%	9,3%
verkoopprijs gebaseerd op hogere BAR dan prognose	6,05%	5,5%	2,2%	7,8%

tabel 13 inflatie
(rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
inflatie hoger dan prognose	3,6%	6,0%	5,5%	11,5%
inflatie in prognose	2,6%	5,5%	3,8%	9,3%
inflatie lager dan prognose	1,6%	5,1%	2,2%	7,2%

tabel 14 gecombineerde scenario-analyse (Gemiddeld direct rendement)
(rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
hogere financieringsrente	5,8%	5,3%	4,8%*
geprognosticeerde financieringsrente	6,0%	5,5%	5,1%
lagere financieringsrente	6,3%**	5,8%	5,3%

* Dit geprognosticeerde rendement komt overeen met het ongunstige scenario uit het essentiële informatiedocument (zie sectie 1.3 van dit Prospectus)

** Dit geprognosticeerde rendement komt overeen met het gunstige scenario uit het essentiële informatiedocument (zie sectie 1.3 van dit Prospectus)

Inflatie

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

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

Het gecombineerde effect van de in tabel 11 en 13 getoonde aannames is te zien in tabel 14. De alternatieve scenario's in tabel 14 zijn weergegeven in het essentiële informatiedocument. Het ongunstige scenario komt voort uit een lagere inflatie en hogere financieringsrente, het gematigde scenario is gelijk aan prognose en het gunstige scenario komt voort uit een hogere inflatie en lagere financieringsrente.

6.5 Intrinsieke waarde & rendementen participanten Gelderstede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds

Het Fonds zal naar verwachting op 1 oktober 2022 van start gaan. Op de Emissiedatum worden de participaties van de samen te voegen fondsen geconverteerd in Participaties in het Fonds, waarbij voor € 3.695.600 minder aan Participaties wordt uitgegeven dan geconverteerd zou kunnen worden. Het bedrag van € 3.695.600 wordt aangewend om participanten in de samen te voegen fondsen die niet wensen deel te nemen aan het Fonds, uit te kopen.

Op de Emissiedatum zullen derhalve 28.149.400 Participaties voor in totaal € 28.149.400 worden uitgegeven. De intrinsieke waarde op 1 oktober 2022 zal derhalve € 1 per Participatie bedragen. De intrinsieke waarde is niet gecontroleerd door een accountant.

De verwachte verhoudingen voor de conversie van oude participaties in de samen te voegen fondsen in Participaties in het Fonds, zijn opgenomen in tabel 15.

De conversieverhouding van de oude participaties wordt berekend door de intrinsieke waarde van de participaties in een van de samen te voegen fondsen te delen door het beleggerskapitaal van het betreffende fonds. Als voorbeeld:

- de intrinsieke waarde van Gelderstede Vastgoedfonds bedraagt per 1 oktober 2022 € 12.535.000;
- het beleggerskapitaal van Gelderstede Vastgoedfonds bedraagt per 1 oktober 2022 € 8.300.000;
- dit resulteert in een conversieverhouding van 1,5102.

Met deze conversieverhouding kan één participatie in Gelderstede Vastgoedfonds (met oorspronkelijke inleg van € 10.000) worden geconverteerd in 15.102 Participaties in het Fonds (tegen een uitgifteprijs van € 1,00 elk).

Doordat de hypothecaire financiering van het Fonds hoger is dan de totaal som van de hypothecaire financieringen in de drie samen te voegen fondsen, kunnen niet alle oude participaties worden geconverteerd. Er zal door het Fonds voor € 3.695.600 minder aan Participaties worden uitgegeven dan de totale intrinsieke waarde van de drie samen te voegen fondsen (van € 31.845.000; er wordt voor € 28.149.400 aan Participaties door het Fonds uitgegeven). Het verschil van € 3.695.600 wordt aangewend om participaties

tabel 15 overzicht conversiekoersen

samen te voegen fondsen	Intrinsieke waarde op 1 oktober 2022	beleggerskapitaal samen te voegen fondsen	oorspronkelijke inleg per participatie	conversieverhouding per 1 oktober 2022	waarde per participatie samen te voegen fondsen	aantal Participaties voor één uit samen te voegen fondsen	aantal participaties in het oude fonds	Beleggerskapitaal (uitgifteprijs € 1,00 per Participatie)
Gelderstede	12.535.000	8.300.000	10.000	1,5102	15.102	15.102	830	12.535.000
Vaartstede	9.140.000	5.450.000	5.000	1,6771	8.385	8.385	1.090	9.140.000
Willemstede	10.170.000	5.700.000	5.000	1,7842	8.921	8.921	1.140	10.170.000
								31.845.000
extra inleg	-3.695.600							-3.695.600
totaal	28.149.400							28.149.400

tabel 16 samenvatting geprognosticeerde rendementen

	Marktstede	contant	Gelderstede	Vaartstede	Willemstede
verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	6,6%	€ 0,07	9,9%	11,0%	11,7%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	5,5%	€ 0,05	8,4%	9,3%	9,9%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	9,3%	€ 0,09	14,0%	15,5%	16,5%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	8,0%	n.v.t.	12,1%	13,4%	14,2%
uitkeringsniveau jaar 1	5,0%	€ 0,05	7,5%	8,3%	8,9%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van Marktstede Vastgoedfonds. De Emissievergoeding is niet in de berekening van bovenstaande prognoses betrokken. 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.

van oude participanten die niet wensen deel te nemen aan het Fonds, in te kopen (en in te trekken). Voor het geval de oude participanten voor meer dan € 28.149.400 wensen deel te nemen aan het Fonds (door conversie), zullen hun inschrijfformulieren op volgorde van binnenkomst worden gehonoreerd. Indien de oude participanten voor minder dan € 28.149.400 wensen deel te nemen aan het Fonds, zal de mogelijkheid worden geboden aan beleggers die niet participeren in de drie samen te voegen fondsen om in te schrijven voor Participaties in het Fonds om met de opbrengst daarvan oude participanten uit te kopen.

De participanten in Gelderstede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds kunnen hun verwachte rendement in Marktstede Vastgoedfonds, op basis van hun oorspronkelijke inleg in de betreffende samen te voegen fondsen, berekenen door de verwachte rendementen van het Fonds te vermenigvuldigen met de conversiekoers voor hun participaties in Gelderstede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds. Zo zal voor een participant in Gelderstede Vastgoedfonds na conversie het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement in Marktstede Vastgoedfonds $6,6\% \times 1.5102 = 9,9\%$ bedragen op basis van zijn oorspronkelijke inleg. Eén participatie in Gelderstede Vastgoedfonds geeft recht op 15.102 Participaties in Marktstede. Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement op deze Participaties bedraagt $6,6\% \times € 15.102 = € 994$, gelijk aan $9,9\%$ van de oorspronkelijke inleg in Gelderstede Vastgoedfonds van € 10.000.³⁶ Zie tabel 16.

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

6.6 Pro-forma kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 1 oktober 2022

Het pro-forma kapitalisatie- en schuldenoverzicht betreft het geconsolideerde overzicht van de drie samen te voegen fondsen per 1 oktober 2022. Het kapitalisatie- en schuldenoverzicht is niet gecontroleerd door een accountant.

³⁶ Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 1 oktober 2022 - Marktstede Vastgoedfonds

	EUR		EUR
Totaal kortlopende schulden (inclusief kortlopend deel van langlopende schulden)	498.833	A. Kasmiddelen	747.617
Gegarandeerd	0	B. Kasequivalenten	0
Gedekt*	386.818	C. Overige kortlopende financiële activa	21.295
Niet gegarandeerd/ongedekt	112.015	D. Liquiditeit (A + B + C)	768.912
Totaal langlopende schulden (exclusief kortlopend deel van langlopende schulden)	23.388.519	E. Kortlopende financiële schulden (inclusief schuldinstrumenten, maar exclusief kortlopend deel van langlopende schulden)	112.015
Gegarandeerd	0	F. Kortlopend deel langlopende financiële schulden	386.818
Gedekt*	23.206.371	G. Kortlopende financiële schuldenlast (E + F)	498.833
Niet gegarandeerd/ongedekt	182.148	H. Netto kortlopende financiële schuldenlast (G -/ D)	-270.079
Eigen vermogen	17.798.466	I. Langlopende financiële schulden (exclusief kortlopend deel en schuldinstrumenten)	23.206.371
Aandelenkapitaal	19.450.000	J. Schuldinstrumenten	0
Wettelijke reserve(s)	0	K. Langlopende handels- en overige schulden	182.148
Overige reserves	-1.651.534	L. Langlopende financiële schuldenlast (I + J + K)	23.388.519
Totaal	41.685.819	M. Totale financiële schuldenlast (H + L)	23.118.441
* onderpand			
Winkelcentrum Emmerhout, Emmen	15.500.000		
Heuvel 81 - 83, Geldrop	7.300.000		
Beethovenstraat/Prinsengalerij/Haydnplein, Heemskerk	15.300.000		
Bart van Peltplein 1 - 12, Tilburg	10.850.000		
Assendorperstraat 71, Zwolle	5.050.000		
	54.000.000		

Sectie 7 | 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 12 september 2022 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

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

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

Deze sectie is opgesteld op verzoek van – en gericht aan – de Beheerder en wordt beheerd door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV.

7.1 Belastingpositie van Marktstede Vastgoedfonds

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 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. Aan de Belastingdienst zal worden gevraagd de fiscale transparantie van het Fonds te bevestigen.

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.

7.2 Fiscale behandeling van de Participanten

Met de Belastingdienst wordt getracht afspraken te maken over de fiscale gevolgen voor de huidige participanten in Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds, waarvan de Participaties zullen behoren tot het Box 1 vermogen dan wel gehouden zullen worden door een rechtspersoon, van de samenvoeging van de drie beleggingsfondsen tot het Fonds.

7.2.1 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.

7.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement over de waarde in het economische verkeer van het pro rata toegerekende vastgoed alsook van de overige activa dat de Participatie vertegenwoordigt aan het begin van het betreffende kalenderjaar. Op deze waarde mogen de samenhangende schulden met de Participatie zelve (financieringsschuld Participant) en binnen het Fonds, met de activiteiten van de exploitatie van het vastgoed (o.a. hypotheekschuld), in mindering worden gebracht op basis van de omvang van dergelijke schulden aan het begin van het kalenderjaar.³⁷

Het forfaitaire rendement wordt bepaald over drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Het tarief per schijf is gebaseerd op het veronderstelde werkelijke rendement over een periode van vijf jaar. Voor 2022 zijn de schijven met bijbehorende percentages als volgt:

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Percentage	Effectieve belastingdruk
1	Tot en met € 50.650	1,82%	0,56%
2	Vanaf € 50.651 t/m € 962.350	4,37%	1,35%
3	Vanaf € 962.351	5,53%	1,71%

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 31% (2022) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de Participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 50.650 per belastingplichtige ofwel voor partners € 101.350 (2022). Per saldo bedraagt de belastingdruk tussen de 0,56% en 1,71%.

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

Nu het Fonds in de loop van het jaar 2022 zal worden aangegaan, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2023 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 spaargeld, schulden en overige bezittingen.

³⁷ Van het totaalbedrag aan schulden in Box 3 komt een bedrag van € 3.200 (2022) niet in aftrek. Voor natuurlijke personen die een fiscaal partner hebben geldt een drempel van € 6.400 (2022).

Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor de spaarvariant. Voor de jaren 2023 en 2024 beoogt het kabinet de spaarvariant om te zetten in tijdelijke wetgeving. Het huidige Box 3-stelsel zal hierdoor worden vervangen. Voorgenomen wordt om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwasbelasting.

7.2.1.2 Box 1 inkomen

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

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

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%, 2022). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van een Object, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties door de participerende ondernemer/resultaatgenieter.

7.2.2 Participanten/rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) geldt naar huidig recht in 2022 een vennootschapsbelastingtarief van 15% over de eerste € 395.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere. In de Voorjaarsnota 2022 is voorgesteld om vanaf het jaar 2023 de eerste tariefschijf (15%) te verlagen naar € 200.000.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt derhalve belast tegen maximaal 25,8% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed, is aftrekbaar van de belastbare winst van de Participant, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties door de participerende rechtspersoon. 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.

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 (gemakshalve 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 een Object 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'. Bij beleggingsvastgoed wordt de bodemwaarde gesteld op 100% van de WOZ-waarde van het gebouw. Aldus zal fiscale afschrijving in casu zeer beperkt of niet aan de orde zijn. In het Prospectus (de rendementsprognoses en de scenarioanalyses) is daarom geen rekening gehouden met fiscale afschrijving.

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

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

Herinvesteringsvoornemen

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

Boekwaarde-eis

De afboeking van een herinvesteringsreserve mag er niet toe leiden dat de fiscale boekwaarde van het bedrijfsmiddel waarin is 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.

Voorbeeld

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

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

Door de gedeeltelijke financiering met vreemd vermogen staat tegenover de uitgifteprijs van een Participatie (€ 1 voor de Emissie) een grotere waarde aan vastgoed (€ 2,11).

Als de Participant een herinvesteringsverplichting heeft ter grootte van € 350.000 en één Participatie recht geeft op € 2,11 vastgoed en € 0,01 aanwijsbare vastgoedgerelateerde Samenvoegingskosten, heeft de Participant in beginsel $\frac{€ 350.000}{€ 2,12} = 165.094,34$ Participaties nodig om zijn HIR volledig te benutten. Gelet op de Participatiegrootte is in dit voorbeeld de optimale investeringsomvang 165.095 Participaties.

De Participant verkrijgt dan $165.095 \times € 2,12 = € 350.001$ belang in het beleggingsvastgoed. Indien zijn HIR van € 250.000 hierop volledig in mindering mag worden geboekt, bedraagt zijn fiscale verkrijgingsprijs € 100.001. Dit is niet minder dan de fiscale boekwaarde van het verkochte beleggingsvastgoed, die € 100.000 bedroeg.

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.

7.2.3 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.

7.3 Invulinstructie

Na afloop van ieder kalenderjaar zullen de Participanten van de Beheerder een invulinstructie ontvangen voor het doen van de aangifte inkomsten- en vennootschapsbelasting.

tabel 17 voorbeeldberekening

alle bedragen in €	Fonds	per Participatie
aankoopprijs	59.460.000	2,11
Samenvoegingskosten:		
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	106.500	
taxatiekosten	40.500	
notariskosten	45.000	
totaal Samenvoegingskosten	192.000	0,01
vastgoedgerelateerde kosten	59.652.000	2,12
overige kosten (Initiatiekosten en Financieringskosten)	565.400	0,02
liquiditeitsreserve	300.000	0,01
totaal investering (Financieringsbehoefte)	60.517.400	2,15
hypothecaire lening	32.368.000	1,15
Beleggerskapitaal	28.149.400	1,00

Bron: cijfers op basis van tabel 2 (Fondsinvestering in sectie 6.1).

7.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2022.

7.5 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. Verhuur van woningen is altijd vrijgesteld van BTW. Een BTW belaste verhuur heeft als voordeel dat de BTW op investeringen alsmede kosten welke relateren aan de verhuur aftrekbaar is.

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

7.6 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed (niet zijnde de eigen woning) onderworpen aan 8% (2022) overdrachtsbelasting. Uit de Voorjaarsnota 2022 blijkt het voornemen van het kabinet om het tarief per 1 januari 2023 te verhogen naar 10,1%. Bij een opvolgende verkrijging binnen zes maanden van hetzelfde vastgoed is in beginsel slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardevermindering.

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van het Fonds en latere verkrijgingen van Objecten door het Fonds overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is. De houdsters van Gelderstedes Vastgoedfonds, Vaartstedes Vastgoedfonds en Willemstedes Vastgoedfonds, zijnde Stichting Gelderstedes Vastgoedfonds, Stichting Vaartstedes en Stichting Bewaarder Willemstedes (waarvan de namen worden gewijzigd in respectievelijk Stichting Marktstedes Vastgoedfonds I, Stichting Marktstedes Vastgoedfonds II en Stichting Marktstedes Vastgoedfonds III), blijven aan als Houdsters van het Fonds. Dit heeft tot gevolg dat geen overdrachtsbelasting met betrekking tot de Objecten geheven wordt.

Een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden ook belast met overdrachtsbelasting. 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. Met de belastingdienst vindt vooroverleg plaats omtrent de samenvoeging van de drie beleggingsfondsen tot het Fonds en gevolgen hiertoe voor de participant in Gelderstedes Vastgoedfonds, Vaartstedes Vastgoedfonds of Willemstedes Vastgoedfonds die toetreedt tot het Fonds, waarbij heffing van overdrachtsbelasting voor een blijvende Participant met betrekking tot de samenvoeging achterwege blijft, mits deze Participant geen belang verkrijgt

in het Fonds van 1/3 of meer tezamen met verbonden natuurlijke personen en lichamen.

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

7.7 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 enige bronheffing.

Amsterdam, 12 september 2022

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV

mr L.A. van Dijk

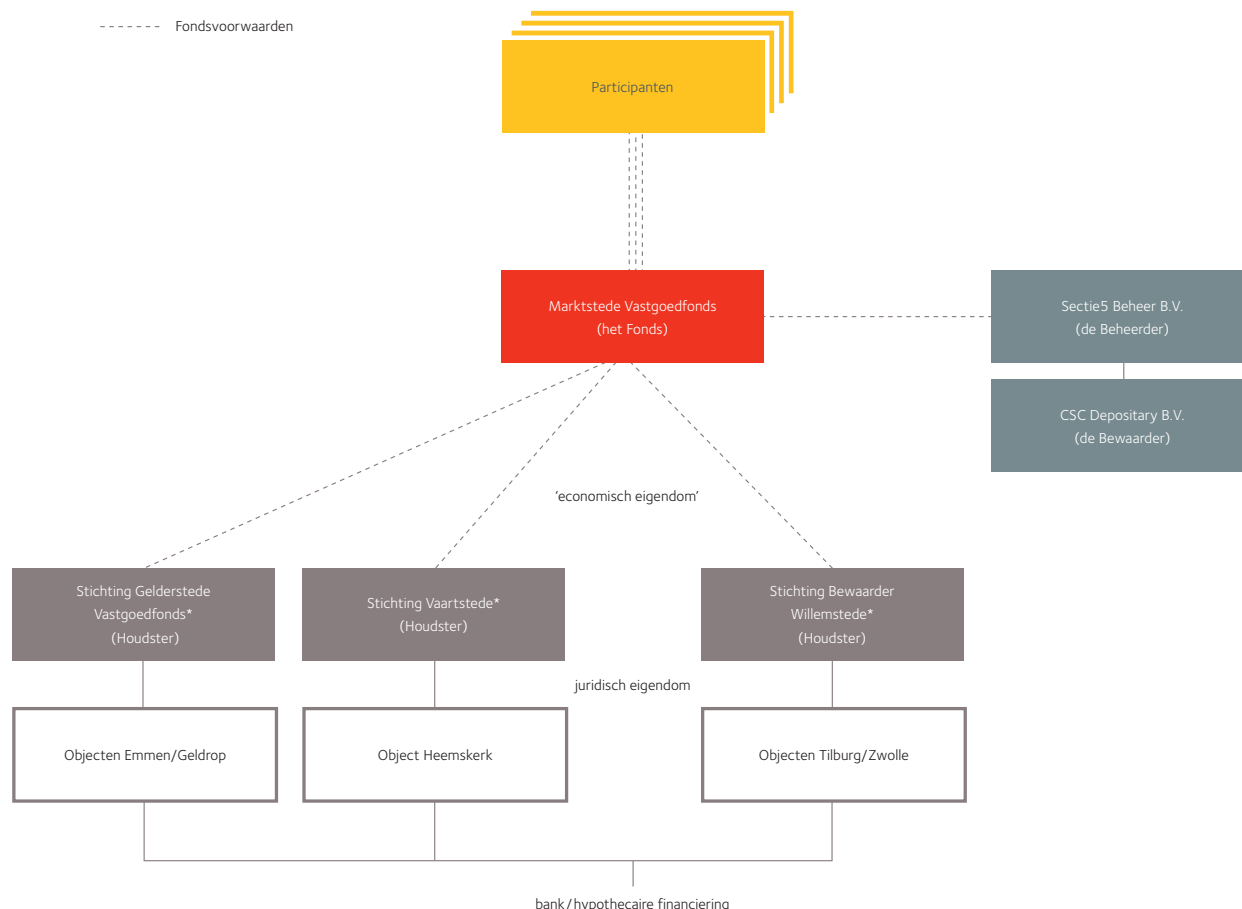
mr L.M.T. Borkes MRE³⁸

³⁸ De heren Van Dijk en Borkes zijn beiden lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

Sectie 8 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

8.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



* De statutaire namen van Stichting Gelderstedede Vastgoedfonds, Stichting Vaartstede en Stichting Bewaarder Willemstede worden gewijzigd in respectievelijk Stichting Marktstede Vastgoedfonds I, Stichting Marktstede Vastgoedfonds II en Stichting Marktstede Vastgoedfonds III.

8.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds zal op de Emissiedatum worden aangegaan door de samenvoeging van de drie beleggingsfondsen Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds. De samenvoeging vindt plaats door het wijzigen van de fondsvoorwaarden van de drie samen te voegen fondsen in de Fondsvoorwaarden, zoals die als bijlage 1 bij het Prospectus zijn opgenomen. Vanaf het moment van die samenvoeging houden de Houdsters de Objecten voor rekening en risico van de Participanten.

Het Fonds zal optreden als beleggingsinstelling in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Hoewel de looptijd van het Fonds onbepaald is, is de verwachte looptijd zeven tot tien jaar. Door (markt)omstandigheden kan de looptijd langer of korter zijn.

De rechten en plichten van de bij het Fonds betrokken partijen, waaronder de Participanten, zijn vastgelegd in de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten, zie bijlage 1 bij het Prospectus).

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Houdsters ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Houdsters

is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Ieder van de Houdsters is jegens de Participanten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Participaties. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden.

De Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen 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.

8.3 Participaties

8.3.1 Gelijke rechten

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

8.3.2 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.

Dit register is inzichtelijk voor de hypothecaire financiers van het Fonds. 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. Op of omstreeks de Emissiedatum 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.

8.3.3 *Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties*

De Participaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt worden onderhouden in de Participaties. Er worden geen bewijzen van deelname 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 7.1 – Belastingpositie van Marktstede Vastgoedfonds).

Bovendien vindt inkoop door het Fonds van Participaties uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal 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) hierboven volgt dat een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties uitsluitend mogelijk is indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven, of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een dergelijk verzoek wordt schriftelijk gedaan aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van de betrokken partijen, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de prijs waartegen de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden; die prijs wordt in onderling overleg tussen bedoelde betrokken partijen overeengekomen. 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 Houdsters 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;
- 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 vier 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.

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, alleen worden overgedragen bij onderhandse of authentieke (notariële) akte, waarbij (tevens) de Houdsters partij zijn. Tenzij de Beheerder bij die akte partij is, heeft zowel de inkoop als de uitgifte van de 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.

Zowel de Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen als de (aspirant) Participant waaraan gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven, is hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met deze inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fonds 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.

De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 exclusief BTW in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte, ongeacht het aantal Participaties dat de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte betreft. Dit bedrag 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 wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 14).

8.3.4 *Participaties kunnen niet als zekerheid dienen*

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

8.4 (Jaar)vergadering van Participanten

De vergaderingen van Participanten worden gehouden zo vaak als de Beheerder dat wenselijk vindt, en ook als een 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 betreffende 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 volstreekte 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 delgen (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 een Houdster waarvoor een meerderheid van ten minste twee/derde (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) verkoop en vervreemding (van een deel) van een Object;
- (c) ontbinding van het Fonds;
- (d) opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (e) opzegging van een of meerdere van de Houdsters in hun functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van een of meerdere van de Houdsters, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (f) het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of een 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;
- (g) aangaan van een andere financiering dan de hypothecaire financiering waarmee een Object (voor een deel) wordt ge(her)financierd; en
- (h) 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 een Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

Besluiten als bedoeld onder (a) tot en met (c) en (f) tot en met (h) hierboven kunnen slechts worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdsters.

Indien echter de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd – een besluit als bedoeld onder (a) hierboven – om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden 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 een of meer van de Houdsters in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van een of meer van de Houdsters – een besluit als bedoeld onder (d) of (e) hierboven –, kunnen door de vergadering van Participanten slechts worden genomen (i) indien de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster(s) toerekenbaar is (zijn) tekortgeschoten in de nakoming van zijn/hun verplichtingen, (ii) met een meerderheid van ten minste twee/derde (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen (iii) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een 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 twee/derde (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.

Met uitzondering van de besluiten tot opzegging van de Beheerder of een of meer van de Houdsters in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van een of meer van de Houdsters, 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.

Alle Participanten hebben toegang tot de vergadering van Participanten en het recht daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdsters en de Bewaarder 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.

Geen van de Beheerder, de Houdsters of de Bewaarder heeft stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.

8.5 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat

Vanaf de Emissiedatum komt het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de aflossingen op de hypothecaire financiering toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd 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 betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van uitkeringen worden schriftelijk (waaronder mede begrepen per e-mail) aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten, bekendgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquidatie-overschot als bedoeld in sectie 8.6.

8.6 Ontbinding en vereffening van het Fonds

Het Fonds is ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn verkocht en vervreemd.

Voorts kan het Fonds worden ontbonden door een besluit van de vergadering van Participanten, op gezamenlijk voorstel hiertoe van de Beheerder en de Houdsters. Een voorstel tot ontbinding van het Fonds zal kenbaar worden gemaakt aan de vergadering van Participanten bij de oproeping tot die vergadering. Bij ontbinding dient een besluit genomen te worden over het vermogen van het Fonds, in het bijzonder omtrent de Objecten indien deze nog niet zijn vervreemd.

Na (het besluit tot) ontbinding van het Fonds 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).

8.7 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden of in beleggingsbeleid of - strategie

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden komen tot stand op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdsters 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.

Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden 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 waarbij het beleggingsbeleid of de beleggingsstrategie wordt gewijzigd, 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 (zie sectie 8.3.3). Omdat het Fonds closed-end is kunnen geen Participaties worden ingekocht indien ze niet tegelijkertijd of volgtijdelijk kunnen worden uitgegeven aan een ander.

8.8 Klachtenregeling

De Beheerder heeft een klachtenregeling met betrekking tot klachten over het Fonds opgesteld. De Beheerder hanteert daarvoor de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). De Beheerder is aangesloten bij het KiFiD (KiFiD nummer 400.000338). Een kopie van deze regeling is kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Klachten kunt u telefonisch, schriftelijk of via e-mail indienen bij de Beheerder. Voor het telefoonnummer, postadres en e-mailadres wordt verwezen naar bijlage 4 bij dit Prospectus.

8.9 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 Houdsters en dat de Houdsters bij het houden van het vermogen optreden in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verkrijging van - en het vestigen van een beperkt recht op - een Object kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de betreffende Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van een Object dient de Houdster die de juridische eigendom van het betreffende Object houdt, toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdsters.
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdsters, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed sectie 8.4). 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, een Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook secties 8.4 en 13.18 van dit Prospectus).

8.10 Beschikbare informatie

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

- actuele versie van de Fondsvoorwaarden;
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Houdsters;
- klachtenregeling van de Beheerder; en
- de taxatierapporten van de Objecten, de (half)jaarcijfers van de Beheerder, de historische financiële informatie van het Fonds, alsmede marktrapporten waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst (tevens via de website van de Beheerder, zie sectie 15 voor de vindplaats (hyperlinks)).

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

- de gegevens omtrent het Fonds, de Beheerder, de Houdsters 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 van de Participaties 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 Houdsters, 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 9 | Initiatiefnemer en Beheerder

9.1 Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen met een sterke focus op supermarkten- en wijkwinkelcentra, zorgvastgoed en woningen, voor particuliere en institutionele beleggers. Sinds haar oprichting structureerde de Initiatiefnemer achtendertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,3 miljard en een ingelegd vermogen van circa € 430 miljoen. De huidige beheerde portefeuille bedraagt circa € 500 miljoen, na enkele verkopen. De Initiatiefnemer heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 20 professionals.

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 3 bij het Prospectus.

9.2 Beheerder

Sectie5 Beheer BV, een 100% dochter van Sectie5 Investments NV, treedt op als Beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer heeft een AFM-vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 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, Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder Stichting S5 Support en VVE Egelantiersgracht 76.

Drs. Bart U. Bearda Bakker

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

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

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV 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, Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Stichting S5 Support.

Drs. Wilbo 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 Geneva, 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. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Stichting S5 Support.

Sectie5 Beheer B.V.

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

De drie directieleden ontvangen van de Beheerder een vergoeding voor hun werkzaamheden van ieder € 13.250 per jaar. De directieleden delen in de winst van Sectie5 Investments NV 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 of een andere vergoeding als bedoeld in sectie 6.

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.

9.6 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 informatieverstopping over duurzaamheid in de financiële dienstensector ((EU) 2019/2088).

Sectie 10 | Deelname

10.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in Marktstede Vastgoedfonds' aanmelden voor deelname in Marktstede Vastgoedfonds. Inschrijvingsformulieren dienen te worden ingestuurd naar het kantooradres van de Beheerder. 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 het vastgoed van wijkwinkelcentra met supermarkten als belangrijkste huurders. 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.

Voor de Emissie zijn in totaal 28.149.400 Participaties beschikbaar. Inschrijvingen van beleggers die beleggen in een of meer van de drie samen te voegen beleggingsfondsen, worden eerst voor de conversie van hun participaties in de drie samen te voegen fondsen en vervolgens voor aanvullende Participaties met voorrang toegekend. De verhouding waarin participaties in de drie samen te voegen beleggingsfondsen worden omgezet in één (1) Participatie is als volgt:

- één (1) participatie in Gelderstedede Vastgoedfonds voor 15.102 Participaties in het Fonds;
- één (1) participatie in Vaartstedede Vastgoedfonds voor 8.385 Participaties in het Fonds;
- één (1) participatie in Willemstedede Vastgoedfonds voor 8.921 Participaties in het Fonds.

Deelname in Marktstede Vastgoedfonds vanaf de Emissiedatum is mogelijk met Participaties van € 1,00, met een minimale afname van vijfduizend Participaties per belegger. Iedere inschrijving wordt als een separate inschrijving behandeld.

Over het Beleggerskapitaal dat op de Emissiedatum wordt geconverteerd van participaties in Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds of Willemstedede Vastgoedfonds in Participaties in Marktstede Vastgoedfonds, wordt geen Emissievergoeding in rekening gebracht.

Aan beleggers die op de Emissiedatum Participaties verkrijgen anders dan door conversie als hiervoor bedoeld, wordt de Emissievergoeding in rekening gebracht. De hoogte van de Emissievergoeding bedraagt 3,0% van het Beleggerskapitaal dat op de Emissiedatum in het Fonds door de hier bedoelde beleggers wordt ingelegd. De Emissievergoeding wordt separaat in rekening gebracht.

De inschrijving voor de Emissie start op het moment van publicatie van het Prospectus en sluit op 1 oktober 2022 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 1 oktober 2022 niet op alle voor de Emissie beschikbare Participaties is ingeschreven, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 1 maart 2023. Daarnaast behoudt de Beheerder zich het recht voor het aanbod van de Participaties in te trekken en de Emissie geen doorgang te laten vinden indien:

- de Beheerder er niet in slaagt om vóór de Emissiedatum - uiterlijk op 1 maart 2023 - voor het deel van de hypothecaire financiering waarvoor de rente nog niet is vastgelegd (van circa € 9,06 miljoen, zie ook sectie 6.2.2) een rentetarief overeen te komen dat zodanig is dat het geen negatieve impact heeft op het gemiddeld Direct rendement (berekend op basis van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de rendementsprognose die is opgenomen in sectie 6 van het Prospectus);
- uiterlijk op 1 maart 2023 niet op alle beschikbare Participaties is ingeschreven.

Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding, voor zover van toepassing) worden alsdan - en niet eerder - onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Bij eerdere sluiting van de inschrijving, verlenging van de inschrijving of het intrekken van het aanbod van de Participaties meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl). Voorts zal de Beheerder bij het verlengen van de inschrijving of het intrekken van het aanbod de beleggers die op dat moment hebben ingeschreven, schriftelijk dan wel per e-mail daarvan op de hoogte brengen.

Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk - tenzij de Emissie geen doorgang vindt - volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en tot het Fonds toe te treden. Voorts verplicht de belegger die op de Emissiedatum Participaties verkrijgt anders dan door conversie zich 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.

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

10.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst, waarbij beleggers die voorafgaand aan de Emissiedatum participaties houden in Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds of Willemstedede Vastgoedfonds voorrang hebben op andere beleggers, eerst voor de conversie van hun participaties in de drie samen te voegen fondsen en vervolgens voor aanvullende Participaties. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek als u niet al deelneemt in een of meer van de samen te voegen drie beleggingsfondsenbeleggingsfondsen of wenst deel te nemen met meer Participaties dan waar u op basis van de conversiekoers van uw participaties in Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en/of Willemstedede Vastgoedfonds recht op heeft. In het betalingsverzoek is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van een Houdster. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en, voor zover van toepassing, het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal op de Emissiedatum worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties voor de Emissie worden uitgegeven is 1 maart 2023 (in het geval de beoogde Emissiedatum van 1 oktober 2022 wordt uitgesteld).

De Beheerder houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. In dat geval worden eventuele ontvangen bedragen onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Sectie5 Investments NV
Brinklaan 134, 1404 GV Bussum
Telefoon: 088 - 204 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Sectie 11 | 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).

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

Afschrijvingen van een Object en afschrijvingen van de geactiveerde Samenvoegingskosten, Initiatiekosten en Financieringskosten.

BAR

Het bruto-aanvangsrendement, dat wordt uitgedrukt in procenten en bij de verkrijging van een Object wordt berekend als: (initiële huuropbrengst per jaar / waarde van het Object bij verkrijging) x 100; en bij verkoop van een Object wordt berekend als: (huuropbrengst jaar van verkoop / verkoopprijs van het Object) x 100.

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.

Beleggerskapitaal

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

Bevoorrechte opbrengst

De Bevoorrechte opbrengst ziet op het voorrecht op de opbrengst bij de verkoop van de Objecten. Als het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement lager is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, hebben de Participanten (ten opzichte van het recht van de Beheerder op de Performance fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van de Objecten, zodanig dat de grondslag voor de Performance fee waartoe de Beheerder gerechtigd is, wordt verminderd totdat een Gemiddeld exploitatierendement is gerealiseerd dat gelijk is aan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds. Indien het gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement hoger is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, heeft de Beheerder (voor het berekenen van de Performance fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van de Objecten. Het bedrag van de Bevoorrechte opbrengst – in euro – wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule: $[(A - B) \times C \times (D / E)]$, waarin:

A gelijk is aan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds;

B voorstelt:

het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement;

C voorstelt:

het Beleggerskapitaal dat is toe te rekenen aan het Object dat wordt vervreemd (d.i. de Verkoopprijs van het betreffende Object dat wordt vervreemd gedeeld door de Verkoopprijs van alle Objecten, vermenigvuldigd met het Beleggerskapitaal);

D voorstelt:

het aantal kalenderweken waarin de betreffende Houdster het desbetreffende Object – voor rekening en risico van de Participanten – in juridische eigendom heeft gehouden waarbij een gedeelte van een kalenderweek voor een volle week wordt gerekend; en

E voorstelt:

het aantal kalenderweken per jaar, derhalve tweeënvijftig (52) weken.

Indien de uitkomst van deze formule hoger dan € 0,00 (nul euro) is, liggen de

rechten op de Bevoorrechte opbrengst bij de Participanten. Als de uitkomst kleiner is dan € 0,00 (nul euro), liggen de rechten op de Bevoorrechte opbrengst bij de Beheerder.

Bewaarder

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

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

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

Compensatie voor niet-aftekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW-schade. Dit omdat zij alsdan de aan hen door derden in rekening gebrachte BTW niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. Deze BTW-schade wordt gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Beheerder (assetmanagement vergoeding, propertymanagement vergoeding, 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 begeleidingsfee (onderdeel van de Verkoopkosten).

Direct rendement

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

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Emissie

De uitgifte van Participaties aan de Participanten op de Emissiedatum.

Emissiedatum

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds en de Emissie plaatsvindt, naar verwachting op 1 oktober 2022 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn en uiterlijk op 1 maart 2023.

Emissievergoeding

De vergoeding voor het bijeenbrengen van het Beleggerskapitaal voor zover deelname aan het Fonds niet plaatsvindt door omzetting van participaties in een of meerdere van de drie samen te voegen beleggingsfondsen (Gelderstede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds) in Participaties in het Fonds. De Emissievergoeding maakt geen onderdeel uit van de prognoses en komt derhalve niet ten laste van het Beleggerskapitaal of vermogen van het Fonds. De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissievergoeding. De Emissievergoeding wordt in alle gevallen separaat aan de Participant in rekening gebracht. De Emissievergoeding komt ten goede aan de Beheerder of aan de financiële intermediair, afhankelijk van wie de Participant aanbrengt voor deelname aan het Fonds.

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de vergoedingen voor assetmanagement en propertymanagement, 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 Houdsters en de Bewaarder) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 6.3.1.

Exploitatierendement

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat

Het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten.

Financieringsbehoefte

Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds op de Emissiedatum, bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten

De afsluitprovisie van (a) 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die door de hypothecaire financier in rekening wordt gebracht en (b) 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die door de Beheerder voor het arrangeren van de hypothecaire financiering in rekening wordt gebracht.

Fonds

Marktstede Vastgoedfonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, dat zal worden aangegaan te Bussum (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdsters door samenvoeging van de drie beleggingsfondsen Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds. Het Fonds zal kantoor houden aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

Het totale bedrag van de investering door het Fonds op de Emissiedatum, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondsvoorwaarden

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

Gemiddeld direct rendement

Het Direct rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Direct rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

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.

Gemiddeld indirect rendement

Het Indirect rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Indirect rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld totaalrendement

Het gemiddeld totaal enkelvoudig rendement dat wordt berekend als de som van het Gemiddeld direct rendement over meerdere jaarperiodes en het Gemiddeld indirect rendement over dezelfde meerdere jaarperiodes.

Gerealiseerde winst

(ten behoeve van de berekening Performance fee)

Het positieve verschil tussen de bij de verkoop en vervreemding van een Object gerealiseerde netto-opbrengst en de aan dat Object toe te rekenen Fondsinvestering, vermeerderd met de geactiveerde investeringen in dat Object. Hierbij wordt de netto-opbrengst bepaald als de verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten.

Houdsters

Een of elk van Stichting Gelderstedede Vastgoedfonds, Stichting Vaartstede en Stichting Bewaarder Willemstede (waarvan de statutaire namen worden gewijzigd in respectievelijk Stichting Marktstede Vastgoedfonds I, Stichting Marktstede Vastgoedfonds II en Stichting Marktstede Vastgoedfonds III), elk een stichting naar Nederlands recht, waarvan Stichting Gelderstedede Vastgoedfonds en Stichting Vaartstede statutair gevestigd zijn te Amsterdam en Stichting Bewaarder Willemstede te Breda, alle kantoorhoudend aan Woudenbergseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder de nummers 68474725, 63166208 respectievelijk 58161864, elk optredend 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. Het bestuur van elk van de Houdsters wordt gevormd door CSC Governance B.V., die eveneens kantoor houdt aan Woudenbergseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen.

Indirect rendement

Het indirect enkelvoudig rendement dat wordt berekend als het Netto-verkoopresultaat, gecorrigeerd voor tussentijdse aflossingen op de hypothecaire financiering, minus de Performance fee, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

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 eenmalige kosten die ten behoeve van het Fonds voor en bij aanvang van het Fonds zijn of worden gemaakt, zijnde: adviseurskosten, kosten voor het opstellen van het Prospectus alsmede marketingkosten, en oprichtingskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 6.1.2.

Netto-verkoopresultaat

Het resultaat dat wordt gerealiseerd bij verkoop van een Object, berekend door de verkoopprijs van het Object te verminderen met de Verkrijgingsprijs, de Initiatiekosten en de Verkoopkosten.

Object

Het door een Houdster - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom gehouden registergoed.

Participant

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

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op de Emissiedatum, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdsters 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 Houdsters is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Performance fee

De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop en vervreemding van (een deel van) de Objecten. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 25% exclusief BTW over de uitkomst van de volgende formule: $[F - G - H]$, waarin:

F voorstelt:

de Gerealiseerde winst (van het desbetreffende deel) van de Objecten;

G voorstelt:

de Bevoorrechte opbrengst;

H voorstelt:

de onttrekkingen uit de initiële liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen tot dat moment en voor zover niet reeds eerder verrekend met een eerdere verkoop (van het desbetreffende deel) van de Objecten.

Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. De Performance fee wordt geacht nooit kleiner dan € 0,00 (nul euro) te bedragen en wordt niet uitgekeerd indien en voor zover het Beleggerskapitaal (d.i. € 1,00 per Participatie) niet uit de bij de verkoop en vervreemding van de Objecten gerealiseerde netto-opbrengst (verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten) aan de Participanten kan worden terugbetaald.

Prospectus

Dit Prospectus met bijlagen.

Samenvoegingskosten

De eenmalige kosten die voor en bij het samenvoegen van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds worden gemaakt, zijnde: adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 6.1.1.

Verkoopkosten

De kosten die verband houden met de verkoop en vervreemding van een Object. De Beheerder brengt bij verkoop en vervreemding van een Object een begeleidingsfee van 1,25% over de verkoopprijs van het Object (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien een Object wordt vervreemd door middel van de overdracht van de Participaties. Ook is de begeleidingsfee verschuldigd in geval van de verkoop en vervreemding van een deel van een Object. Uit de begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,25% van de verkoopprijs van het Object (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. Naast de begeleidingsfee komen eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en vervreemding (van een deel) van een Object en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering voor rekening van het Fonds. Deze zijn begroot op 0,25% van de verkoopprijs (exclusief BTW) maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen.

Verkrijgingsprijs

De prijs die het Fonds betaalt aan de participanten van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds voor het verkrijgen van de activa van die drie samen te voegen fondsen, bestaande uit de waarde van de te verkrijgen Objecten, banksaldi en werkkapitaal van de drie samen te voegen fondsen, verhoogd met de Samenvoegingskosten. De prijs voor de waarde van de te verkrijgen Objecten, banksaldi en werkkapitaal van de drie samen te voegen fondsen wordt aan de participanten van Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds betaald door conversie van hun participaties in de samen te voegen fondsen in Participaties (voor zover de betreffende participant deelneemt in het Fonds) of in contanten (voor zover de betreffende participant niet deelneemt in het Fonds).

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 12 | 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 inkleding van sectie 7 van het Prospectus bepaald en Jones Lang LaSalle BV (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van de via verwijzing in sectie 15 van het Prospectus opgenomen taxatierapporten voor de Objecten bepaald. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV en Jones Lang LaSalle BV hebben ingestemd met opname in het Prospectus van sectie 7 respectievelijk de taxatierapporten.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV of Jones Lang LaSalle BV 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.

Met uitzondering van de in sectie 15 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, 12 september 2022

Sectie 13 | Juridische aspecten

13.1 Prospectus

Dit Prospectus is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar op 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 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met de aangeboden 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.

13.2 Rechtsvorm en toetreding tot het Fonds

Het Fonds vormt een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdsters. Toetreding tot het Fonds vindt plaats door het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten, zie bijlage 1 bij het Prospectus) door of namens elk van de Participanten individueel, de Beheerder en de Houdsters. 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 treden toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten worden verkregen, geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

13.3 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 (KlFID) of, indien het KlFID 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.³⁹

³⁹ 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.

13.4. 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, indien van toepassing).

13.5 Looptijd Fonds

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde tijd, maar zal eindigen indien en zodra alle (belangen in de) Objecten zijn vervreemd en het Fonds aan alle verplichtingen volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk heeft voldaan, waaronder het doen van de einduitkering aan de Participanten. De verwachte looptijd van het Fonds is zeven tot tien jaar.

13.6 Doel van het Fonds

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in winkelvastgoed om hen in de opbrengst daarvan te laten delen (zie artikel 2 van de Fondsvoorwaarden).

13.7 Adres en LEI-code van het Fonds

Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder (Bussum). De LEI-code van het Fonds is 213800VDAUQR6RJQT25.

13.8 Participaties en deelname

De Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Emissiedatum, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden. De ISIN-code van de Participaties is NL0015000XU9.

Een Participant kan op de Emissiedatum in het Fonds participeren door in te schrijven op vijfduizend of meer Participaties tegen een uitgifteprijs van € 1,00 elk (exclusief Emissievergoeding) dan wel tegen conversie van participaties in Gelderstede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds of Willemstede Vastgoedfonds tegen de conversieverhouding als weergegeven in sectie 10 (bij conversie is geen Emissievergoeding van toepassing). Het aantal beschikbare Participaties op de Emissiedatum bedraagt 28.149.400.

13.9 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.

13.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2022. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd (Deloitte Accountants BV), 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 van het Fonds. Telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), wordt de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond. Voor de taxatiebeginselen en -methode aan de hand waarvan de intrinsieke waarde van het Fonds - en daarmee van de Participaties - zal worden bepaald, wordt verwezen naar de taxatiebeginselen en -methode die in het taxatierapport zijn beschreven (via verwijzing opgenomen in sectie 15).

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

13.11 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 belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten verstaan, zoals vorderingen en schulden. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Materiële vaste activa

Object

Een Object wordt gewaardeerd tegen de taxatiewaarde ten tijde van de samenvoeging van Gelderstede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds tot Marktstede Vastgoedfonds, verminderd met de cumulatieve Afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De Afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de waarde van het Object bij verkrijging, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. De geschatte technische levensduur is langer dan de economische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van het Fonds.

Bij de bepaling van de residuwaarde wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van het Object indien de geschatte economische levensduur is bereikt; indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de waarde van het Object bij verkrijging zal de afschrijving nul bedragen.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Op terreinen wordt niet afgeschreven. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Voor het grootonderhoud is een voorziening gevormd ter gelijkmatige verdeling van de onderhoudslasten op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren.

Geactiveerde Samenvoegingskosten

De geactiveerde Samenvoegingskosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve Afschrijvingen. De jaarlijkse Afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Op het moment van activering wordt een inschatting gemaakt van de verwachte opbrengstwaarde (verkoopwaarde -/- kosten) van een Object aan het einde van de economische levensduur. Indien de opbrengstwaarde hoger is dan de waarde bij verkrijging van het Object en de geactiveerde Samenvoegingskosten, wordt er niet afgeschreven.

Indien door veranderende marktomstandigheden gedurende de economische levensduur de verwachte opbrengstwaarde aan het einde van de economische levensduur lager is dan de waarde bij verkrijging van het Object, zullen geactiveerde Samenvoegingskosten worden afgeschreven over de resterende levensduur.

Immateriële vaste activa

Onder de immateriële vaste activa zijn de Initiatiekosten opgenomen. De Initiatiekosten bestaan uit vergoedingen en kosten die in rekening zijn gebracht door de Initiatiefnemer en haar adviseurs en die zijn gerelateerd aan onder meer het beoordelen en structureren van de belegging. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. Voor deze kosten dient een wettelijke reserve te worden gevormd ter hoogte van het geactiveerde bedrag.

Voorzieningen onderhoud

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudslasten van gebouwen wordt bepaald op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde groot onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

Langlopende schulden

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen.

Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord.

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van geleverde diensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht en toegerekend in het jaar waar zij betrekking op hebben.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

Marktstede Vastgoedfonds beoogt transparant te zijn voor fiscale doeleinden. Aan de belastingdienst zal worden gevraagd die fiscale transparantie te bevestigen. Dit betekent dat het Fonds niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting, maar de belastingheffing plaatsvindt op het niveau van de Participanten.

13.12 Houdsters

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 van de Beheerder onafhankelijke entiteiten, te weten de drie Houdsters. Elke 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 drie Houdsters houden de eigendom van de respectievelijke Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds), zullen de juridisch rechthebbenden zijn tot de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds en alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van een 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 Houdsters 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. Ieder van de Houdsters is jegens de Participanten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Participaties.

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

In de Fondsvoorwaarden wordt onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot een Object wordt gehouden door een Houdster, dat de Houdsters bij het houden van het vermogen optreden in het belang van de Participanten en dat beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verkrijging van - en het vestigen van een beperkt recht op - een Object slechts kunnen worden verricht door de Beheerder en de betreffende Houdster gezamenlijk (zie ook hierna sectie 13.13). Voor de verkoop en vervreemding van een Object dient de Houdster die de juridische eigendom van dat Object houdt toestemming te verlenen. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van het Fonds via de Houdsters.

Elke Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met respectievelijk de (statutaire) naam Stichting Gelderstedede Vastgoedfonds, Stichting Vaartstedede en Stichting Bewaarde Willemstedede. Deze statutaire namen worden gewijzigd in respectievelijk Stichting Marktstede Vastgoedfonds I, Stichting Marktstede Vastgoedfonds II, en Stichting Marktstede Vastgoedfonds III. De statuten van de Houdsters zijn vanaf de datum van dit Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Het bestuur van elke Houdster wordt gevormd door CSC Governance BV. CSC Governance BV is gevestigd aan de Woudenbergseweg 11 te (3953 ME) Maarsbergen en verzorgt voor ondernemende investeerders met uiteenlopende investeringen en groepen investeerders die een gezamenlijke investering doen, de financiële administratie, jaarrekeningen en andere rapportages, fiscaliteit, secretariaat en overige administratie. CSC Governance BV is gelieerd aan de Bewaarder. De bestuurders van CSC Governance BV zijn Birgitte van den Broek, Remko Dieker en Any Tjiptowardojo.

De Houdsters zullen overeenkomstig hun doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden zorgdragen 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 Houdsters zullen jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht uitsluitend aansprakelijk zijn voor de door hen geleden schade, voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de betreffende Houdster.

De LEI-codes van de Houdsters zijn:

- Stichting Gelderstedede Vastgoedfonds (Stichting Marktstedede Vastgoedfonds I): 7245008UHXP6ZWL09;
- Stichting Vaartstedede (Stichting Marktstedede Vastgoedfonds II): 724500TY68N1UN3U7E66;
- Stichting Bewaarde Willemstede (Stichting Marktstedede Vastgoedfonds III): 72450042WZA4Z0FNJH74.

13.13 Beheerder

Sectie5 Beheer BV zal optreden 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 Houdsters en – maar wel onder toezicht van – de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd elk van de Houdsters te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met een Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verkrijging van – en het vestigen van een beperkt recht op – een Object.

Alle aandelen in de Beheerder worden gehouden door Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer). Alle aandelen in de Initiatiefnemer worden gehouden door:

- Palladian Bridge Management & Investment BV (42,502%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen; en
- Stone Bakery BV (42,5%), gevestigd te Amstelveen, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker.
- WVO Holding BV (9,998%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer W.H.E. van Ommeren.

- Caro Capital BV (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, Bearda Bakker en Van Ommeren. Hun curricula vitae zijn opgenomen in sectie 9.5 – Directie.

De Beheerder voert tevens het beheer over Superstede Vastgoedfonds, Veststede Vastgoedfonds, Hoogstede Vastgoedfonds, Rijenstede Vastgoedfonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoedfonds, Gelderstedede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Merwestede Vastgoed CV en Raadstede Vastgoed CV.

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 toezichhoudende 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 2019 tot en met 2021 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie sectie 16). In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2020 van de Beheerder is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen:

In toelichting paragraaf 1.3 – Coronavirus in de jaarrekening heeft de directie de huidige impact van het coronavirus op de vennootschap, en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan, toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 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 2018 en 2019 is geen dividend uitgekeerd. In 2020 is er € 50.000 aan dividend uitgekeerd. In 2021 is er € 75.000 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.

13.14 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 een Houdster;
 - verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van een 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 Houdsters;
 - 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 erin dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

De LEI-code van de Bewaarder is 724500A0KSE3J5WPUV41.

13.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdsters

Indien de Beheerder of een 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 een of meerdere van de Houdsters 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 8.4. Dit besluit kan alleen worden genomen indien de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen. Daarnaast kan een Houdster, in het geval dat deze toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder dan wel de vergadering van Participanten de bestuurder(s) van de betreffende Houdster ontslaan. Ook hiervoor geldt een opzegtermijn van drie maanden.

Indien de Beheerder of een Houdster is ontheven uit zijn functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten

omtrent een vervanger, wijzen de Houdsters respectievelijk wijst de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.

13.16 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.

13.17 Wft

Vergunningplicht (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

Op grond van Verordening (EU) 2017/1129 is ter zake van de aanbidding van Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist.

Het Prospectus is op 12 september 2022 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling of de Participaties waarop dit Prospectus betrekking heeft. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen.

13.18 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

Bij de samenvoeging van Gelderstede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds en Willemstede Vastgoedfonds hebben de participanten in die fondsen een belang bij een zo hoog mogelijke waardering van de Objecten terwijl de Participanten in het Fonds belang hebben bij een zo laag mogelijke waardering. De uitkering die de participanten in de drie samen te voegen fondsen zullen ontvangen en de uitgifteprijs van Participaties die de Participanten in het Fonds betalen, hangt immers in overgrote mate af van de waardering van de Objecten. Dit belangenconflict wordt beheerst door voor het samenvoegen van de drie fondsen tot het Fonds, de waarde van de Objecten te hanteren zoals die door de taxateur Jones Lang LaSalle is vastgesteld.

De Beheerder heeft belang bij de aanbidding als beschreven in dit Prospectus omdat zij (onder meer) (a) 3,0% van het Beleggerskapitaal dat op de Emissiedatum contant (d.i. anders dan door conversie van participaties in een of meer van de samen te voegen fondsen) wordt ingelegd, ontvangt als onderdeel van de Emissievergoeding en (b) vergoedingen ontvangt voor het beheer van het Fonds. Afhankelijk van de omvang van eventuele extra werkzaamheden, kunnen de vergoedingen voor de Beheerder, de Bewaarder en de Houdsters worden verhoogd. De hiervoor bedoelde vergoedingen zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds ten tijde van de Emissie onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de drie samen te voegen beleggingsfondsen die worden beheerd door de Beheerder. Het onroerend goed – de Objecten – is recent getaxeerd door JLL en wordt voor het samenvoegen van de drie fondsen tegen de getaxeerde waarde – en daarmee tegen marktconforme voorwaarden – op de balans van het Fonds opgenomen.

Mocht zich na de Emissiedatum 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 een Object zal altijd een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen.

Voor het overige bestaan geen (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de Beheerder, de Houdster, de taxateur of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, en hun plichten jegens derden en hun eigen belangen en bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de Beheerder en anderzijds de bestuurders van de Beheerder. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een dergelijk belangenconflict voordoet is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

13.19 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.

13.20 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.

13.21 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 14 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer, en werkkapitaal

14.1 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.

14.2 Hefboomfinanciering

De Objecten waarin het Fonds zal beleggen, zijn of worden voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor 53,5% van de Financieringsbehoefte. De Beheerder kan besluiten tot het herfinancieren van een Object, bij het eindigen van de looptijd van de betreffende 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 (her)financiering van een Object kan uitsluitend plaatsvinden op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de betreffende Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten met volstreekte meerderheid van de stemmen. Voor wat betreft maximaal te lenen bedragen geldt er voor dergelijke leningen geen beperking (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten kan besluiten).

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van het totaal aan de 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 Houdsters 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).

14.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook sectie 6.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (10 jaar), 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.

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.

14.4 Werkkapitaal

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het 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. Voor deze verklaring is de opbrengst van de aanbieding van de Participaties buiten beschouwing gelaten.

Sectie 15 | In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

De informatie die in het Prospectus via verwijzing is opgenomen, 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 2019 Sectie5 Beheer B.V.:**
www.sectie5.nl/home/filedownload/25
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 10 - 11
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 12
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 18
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 13
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 14 - 24
 - voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 29 - 31 van dit jaarverslag.
 - **Gecontroleerd jaarverslag 2020 Sectie5 Beheer B.V.:**
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.:**
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'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.
- in verband met het vereiste van item 2.7(d) van bijlage 4 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:
 - Taxatierapporten Objecten Marktstede Vastgoedfonds
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/17515/Taxatierapporten_Marktstede.pdf

Bijlage 1 | Fondsvoorwaarden van Marktstede Vastgoedfonds tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten

DEFINITIES

1. Tenzij nadrukkelijk anders is bepaald, hebben de navolgende begrippen de betekenis als hierna is bepaald:

Afschrijvingen:

Afschrijvingen van een Object en afschrijvingen van de geactiveerde Samenvoegingskosten, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Begroting:

De jaarlijkse begroting voor de exploitatie van het Fonds en de Objecten met een toelichting.

Beheerder:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Brinklaan 134, 1404 GV Bussum) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sectie5 Beheer BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal:

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

Bevoorrechte Opbrengst:

Het bedrag in euro dat wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule: $[(A - B) \times C \times (D / E)]$, waarin:

A gelijk is aan het 'geprognosticeerd gemiddeld Exploitatierendement' als weergegeven in tabel 4, sectie 6.3 van het Prospectus, over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds;

B voorstelt:

het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Exploitatierendement, terugerekend naar een gemiddeld Exploitatierendement per jaar;

C voorstelt:

het Beleggerskapitaal dat is toe te rekenen aan het (deel van een) Object dat wordt vervreemd (d.i. de Verrijgingsprijs (van het deel) van het betreffende Object dat wordt vervreemd gedeeld door de Verrijgingsprijs van alle Objecten, vermenigvuldigd met het Beleggerskapitaal);

D voorstelt:

het aantal kalenderweken waarin de betreffende Houdster het desbetreffende (deel van het) Object - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom heeft gehouden waarbij een gedeelte van een kalenderweek voor een volle week wordt gerekend; en

E voorstelt:

het aantal kalenderweken per jaar, derhalve tweeënvijftig (52) weken. Indien de uitkomst van deze formule hoger dan € 0,00 (nul euro) is, liggen de rechten op de Bevoorrechte opbrengst bij de Participanten. Als de uitkomst kleiner is dan € 0,00 (nul euro), liggen de rechten op de Bevoorrechte opbrengst bij de Beheerder.

Bewaarder:

De statutair te Utrecht (feitelijk adres: Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid CSC Depository BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

Compensatie voor niet-aftekbare BTW:

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW schade.

Dit omdat zij alsdan de aan hen door derden in rekening gebrachte BTW niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. Deze BTW-schade wordt gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet belaste BTW vergoeding die in rekening is gebracht door de Beheerder.

Direct rendement:

Het direct enkelvoudige rendement uit de exploitatie van het Fonds en de Objecten gedurende een jaarperiode berekend door het Exploitatie resultaat, gecorrigeerd met de Afschrijvingen minus aflossingen op de hypothecaire financiering van de Objecten over deze jaarperiode, inclusief eventueel vrijgevallen middelen uit de liquiditeitsreserve in deze jaarperiode, te delen door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Emissie:

De uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

Emissiedatum

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds en de Emissie plaatsvindt, naar verwachting op 1 oktober 2022 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn en uiterlijk op 1 maart 2023.

Emissievergoeding:

De 'Emissievergoeding' zoals beschreven in sectie 10.1 en gedefinieerd in sectie 11 van het Prospectus.

Exploitatiekosten:

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten (als bedoeld in sectie 6.3 van het Prospectus zoals (maar niet beperkt tot) de vergoedingen voor het assetmanagement en propertymanagement (als bedoeld in artikel 13 lid 1), de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen,

onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV, de kosten van de Bewaarder en de Houdsters) en hypotheekrente).

Exploitatierendement:

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatie resultaat:

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald uit de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten.

Financieringsbehoefte:

Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds op de Emissiedatum, bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten:

De afsluitprovisie van (a) 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die door de hypothecaire financier in rekening wordt gebracht en (b) 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die door de Beheerder voor het arrangeren van de hypothecaire financiering in rekening wordt gebracht.

Fonds:

Het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 1, dat het Fondsvermogen vormt.

Fondsactiva:

De goederen waarvan de Houdsters de juridische eigendom houden of de rechthebbende zijn, zulks voor rekening en risico van de Participanten.

Fondsinvestering:

Het bedrag van de investering door het Fonds op de Emissiedatum, opgebouwd uit de Verrijgingsprijs, de Initiatiekosten en de Financieringskosten.

Fondspassiva:

De verplichtingen die de Houdsters op hun naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, voor rekening en risico van de Participanten zijn aangegaan.

Fondsvermogen:

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.

Fondsvoorwaarden:

Deze fondsvoorwaarden van Marktstede Vastgoedfonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten.

Gerealiseerde Winst:

Onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 4 onder (i), het positieve verschil tussen de bij de verkoop en vervreemding van een Object gerealiseerde netto-opbrengst en de Fondsinvestering, vermeerderd met de geactiveerde investeringen. Hierbij wordt de netto-opbrengst bepaald als de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) minus de Verkoopkosten.

Houdsters:

Een of elk van Stichting Gelderstedede Vastgoedfonds, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68474725, Stichting Vaartstede, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63166208 en Stichting Bewaarder Willemstede, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58161864 (waarvan de statutaire namen worden gewijzigd in respectievelijk Stichting Marktstede Vastgoedfonds I, Stichting Marktstede Vastgoedfonds II en Stichting Marktstede Vastgoedfonds III), elk een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam (Stichting Gelderstedede Vastgoedfonds en Stichting Vaartstede) en Breda (Stichting Bewaarder Willemstede) en kantoorhoudend aan de Woudenbergseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen.

Initiatiekosten:

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor en op de Emissiedatum zijn of worden gemaakt (als bedoeld in sectie 6.1.2 van het Prospectus), zijnde adviseurskosten, kosten voor het opstellen van het Prospectus, marketingkosten en oprichtingskosten.

Objecten:

De registergoederen die, voor rekening en risico van de Participanten op de Emissiedatum door de Houdsters in juridische eigendom worden gehouden en die zijn beschreven in sectie 5 van het Prospectus.

Participant:

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personen-vennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die deelneemt in het Fonds met een of meer Participaties (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in sectie 10 van het Prospectus).

Participatie:

Het recht van deelname in het Fonds, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdsters vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdsters is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 20 lid 2. Ieder van de Houdsters is jegens de Participanten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Participaties.

Performance fee:

De vergoeding waartoe de Beheerder bij de verkoop en vervreemding van een Object ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van vijftienvijftig procent (25%) exclusief BTW over de uitkomst van de volgende formule: $[F - G - H]$, waarin:

F voorstelt:

de Gerealiseerde winst van het desbetreffende (deel van het) Object;

G voorstelt:

de Bevoorrechte opbrengst;

H voorstelt:

de onttrekkingen uit de initiële liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen tot dat moment en voor zover niet reeds eerder verrekend met een eerdere verkoop van (een deel van) een Object.

Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. De Performance fee wordt geacht nooit kleiner dan € 0,00 (nul euro) te bedragen en wordt niet uitgekeerd en de rechten van de Beheerder op de Performance fee vervallen indien en voor zover het Beleggerskapitaal niet uit de bij de verkoop en vervreemding van de Objecten gerealiseerde netto-opbrengst (verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten) aan de Participanten kan terugbetaald.

Samen te voegen Fondsen: de drie beleggingsfondsen Gelderstedede Vastgoedfonds, Vaartstedede Vastgoedfonds en Willemstedede Vastgoedfonds.

Prospectus:

Het Prospectus van het Fonds van 12 september 2022, waarvan deze Fondsvoorwaarden een bijlage vormen.

Samenvoegingskosten:

De eenmalige kosten die voor en bij het samenvoegen van de Samen te voegen Fondsen worden gemaakt, zijnde: adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten.

Verkoopkosten:

De ten laste van het Fondsvermogen bij verkoop van een Object (i) aan de Beheerder te betalen begeleidingsfee van één en vijftienvijftig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs van (een deel van) een Object (exclusief omzetbelasting (BTW)) en (ii) mogelijke additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van een Object en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en) (als bedoeld in sectie 6.2.2 van het Prospectus). De begeleidingsfee is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval een Object wordt vervreemd door middel van overdracht van de Participaties of het samenvoegen van het Fonds met een andere entiteit of beleggingsinstelling. De Beheerder zal uit de begeleidingsfee de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan de begeleidingsfee.

Verkrijgingsprijs:

De waarde van de Samen te voegen Fondsen, bestaande uit de waarde van de Objecten, banksaldi en werkkapitaal van de Samen te voegen Fondsen, verhoogd met de Samenvoegingskosten.

Wft:

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

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

NAAM, ZETEL EN RECHTVORM**ARTIKEL 1**

- Het Fonds draagt de naam: Marktstede Vastgoedfonds.
- Het Fonds houdt kantoor op het adres van de Beheerder, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.
- Het is uitdrukkelijk de intentie van ieder van de Participanten, de Beheerder en de Houdsters dat het Fonds kwalificeert en zal kwalificeren als een (a) volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting, en (b) overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdsters, die wordt beheerd door de

Fondsvoorwaarden.

- Onverminderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering van Participanten, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.

DOEL**ARTIKEL 2**

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

DUUR**ARTIKEL 3**

- Het Fonds is aangegaan door samenvoeging van de Samen te voegen Fondsen. De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde tijd.
- Het Fonds zal eindigen indien en zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd, en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 20. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel is het de verwachting van de Beheerder dat (de belangen in) alle Objecten tussen de zeven en tien jaar na de Emissiedatum zijn vervreemd.
- Het Fonds zal voorts eindigen indien en zodra de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 20.

FONDSVERMOGEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES OP DE EMISSIEDATUM, REGISTER VAN PARTICIPANTEN**ARTIKEL 4**

- Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Houdsters zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten en andere inkomsten uit de Objecten, liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.
- Op de Emissiedatum worden achttien miljoen honderdneveentwintigduizend vierhonderd (28.149.400) Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 1,00 (één euro) per Participatie (exclusief Emissievergoeding).
- Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
- Onder de voorwaarden dat (a) de (aspirant) Participant een inschrijvingsformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus heeft ingediend, (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften, (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard, (d)(1) voor de (aspirant) Participant die belegt in een of meerdere van de Samen te voegen Fondsen zijn participaties daarin uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum onherroepelijk heeft aangeboden voor omzetting in Participaties of, voor de overige (aspirant) Participanten, (d) (2) de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan een Houdster als schriftelijk medegedeeld door de Beheerder en de verschuldigde Emissievergoeding is betaald aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij, wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de Emissiedatum uitgegeven.
- De Participant die Participaties houdt waarvan de tegenprestatie dan wel de uitgifteprijs, als bedoeld onder (d)(1) respectievelijk (d)(2) in het voorgaande lid van dit artikel, is voldaan kan niet worden gedwongen verder bij te dragen aan het Fondsvermogen.
- De Beheerder houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging en het bankrekeningnummer. De Beheerder legt het register te zijnen kantore ter inzage van de Participanten. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in zijn gegevens die zijn opgenomen in het register. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties op te geven voor opname in het register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.
- De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het register, als bedoeld in het voorgaande lid, met betrekking tot zijn rechten tot Participaties. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit dit register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
- Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die

gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle aangelegenheden die verband houden met hun Participaties. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde register.

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK

ARTIKEL 5

1. Met uitzondering van de vertegenwoordiging in de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 17 lid 2 is de Beheerder noch zijn de Houdsters bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
3. Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 10 is de Beheerder bevoegd om elk van de Houdsters te vertegenwoordigen, zulks met het recht van substitutie, bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede bij het verrichten van beschikkings- en rechtshandelingen ter zake, waaronder mede begrepen het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op 'namens de Houdsters (of de betreffende Houdster) inzake het Fonds'. De Beheerder zal alleen tezamen met de Houdster, die de juridische eigendom houdt van het betreffende Object, beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving of verkrijging van en het vestigen van een beperkt recht op een Object.

BEHEERDER EN BEHEER

ARTIKEL 6

1. De Beheerder treedt op als beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds en is belast met het beheer van het Fondsvermogen, zulks voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, hetgeen de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor het beheer onverlet laat.
2. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Beheerder zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (ii) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster, die de juridische eigendom houdt van het betreffende Object, beschikken over een Object alsmede het (zo nodig) hypothecair (her)financieren van de Objecten voor maximaal 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object;
 - (iii) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (iv) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten inkomsten uit de Fondsactiva alsmede de te verwachten Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de geldinstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur uit de Objecten;
 - indien van toepassing, de te verwachten opbrengsten uit de verkoop van Objecten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met betrekking tot de Objecten met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.
 Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennisgeven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;
 - (v) het aan de Participanten, de Houdsters en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (vi) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (vii) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdsters, Bewaarder en de Participanten;
 - (viii) het aanhouden van het register van Participanten als bedoeld in artikel 4 lid 6;
 - (ix) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen als bedoeld in artikel 4 lid 7;
 - (x) in overeenstemming met het bepaalde in het Prospectus, het vaststellen en publiceren van de intrinsieke waarde; en
 - (xi) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.

3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdsters te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:
 - (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster, die de juridische eigendom houdt van het betreffende Object, sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot een Object dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen; en
 - (iii) het namens de Houdster, die de juridische eigendom houdt van het betreffende Object, sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van een) individueel Object en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen - waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de betreffende Houdster.
4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, een of meerdere van de Houdsters of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot een Object betreft, zal een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.
5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
 - a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
 - d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
6. De Beheerder zal aan de Bewaarder en de Houdsters alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opgezet of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.
10. Onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, een van de Houdsters af te geven.

HOUDSTERS EN EIGENDOM OBJECTEN

ARTIKEL 7

1. Elke Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft).
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdsters; de Houdsters houden (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en zijn de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van een Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden dragen de Houdsters zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;

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

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

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

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTERS, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 9

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

VOLMACHT VAN DE HOUDSTERS AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

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

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op 31 december 2022.
2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
3. De jaarrekening wordt door de vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.
4. De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
6. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder.
7. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
8. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.

11. De Fondsactiva en Fondspassiva worden in euro gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 12

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit – naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder – toelaat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande lid en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
3. De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering, aan de Participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
4. De opbrengst uit de verkoop van de Objecten zal, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, als volgt ten laste komen van het Fondsvermogen en ten goede komen aan:
 - a. de Beheerder, de Performance fee;
 - b. de Participanten, voor elke Participatie tot een bedrag gelijk aan de uitgifteprijs ervan die van toepassing was op de Emisssiedatum; en
 - c. de Participanten voor het daarna resterende saldo.
 In het geval dat niet alle Objecten ineens voor het geheel worden verkocht, wordt:
 - (i) de Gerealiseerde Winst (in verband met de Performance fee als bedoeld onder a hiervoor) van het desbetreffende deel van het Object of van de Objecten bepaald aan de hand van:
 - aa. de Fondsinvestering die is toe te rekenen aan bedoeld deel van het Object of van de Objecten (d.i. de Fondsinvestering gedeeld door de Verkrijgingsprijs van bedoeld deel van het Object of van de Objecten); en
 - bb. de geactiveerde investeringen die zijn verricht met betrekking tot bedoeld deel van het Object of van de Objecten; en
 - (ii) het hiervoor onder b bedoelde bedrag voor elke Participatie vermenigvuldigd met de breuk waarvan de teller wordt gevormd door de Verkrijgingsprijs van het desbetreffende deel van het Object of van de Objecten en de noemer wordt gevormd door de Verkrijgingsprijs van het (gehele) Object of van alle (gehele) Objecten.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de verkoopopbrengst van het Object als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, niet zal worden uitgekeerd door de Houdsters indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.
8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

VERGOEDINGEN EN KOSTEN BEHEERDER, HOUDSTERS EN BEWAARDER

ARTIKEL 13

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

- (ii) een propertymanagementvergoeding. Als jaarlijkse propertymanagementvergoeding ontvangt de Beheerder twee procent (2%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen). Indien de Beheerder het propertymanagement uitbesteedt, betaalt de Beheerder dit eventuele vergoeding de partij aan wie zij het propertymanagement uitbesteedt. Eventuele verschillen tussen de ontvangen en te betalen vergoeding zijn voor rekening en risico van de Beheerder.

De assetmanagementvergoeding en de propertymanagementvergoeding zullen telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende asset- en propertymanagementvergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (vi) en (vii) bedoelde jaarstukken. Deze vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging (van een deel) van een Object ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding gelijk aan twee maanden de bruto huur (exclusief BTW) als bepaald in de nieuw overeengekomen of verlengde huurovereenkomst. De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen. Eventuele kosten die het bedrag dat de Beheerder als vergoeding ontvangt te boven gaan, komen ten laste van het Fondsvermogen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
 3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (onvoorziene lasten als bedoeld in sectie 6.3.1 van het Prospectus):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te meerderden met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te meerderden met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek of passantentellingen, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te meerderden met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te meerderden met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder – bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde vergoedingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel – gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van een Object, een vergoeding voor diens inspanningen van 0,25% (vijfentwintig/honderdste procent) van de hoofdsom van de herfinanciering.
- De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
4. De Exploitatiekosten, anders dan de vergoedingen voor assetmanagement en propertymanagement als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of een Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de betreffende Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake de kosten van het toezicht dat

- de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door deze toezichhouders in rekening gebrachte kosten (geschat op € 2.100 (tweeduizend honderd euro) per jaar) en een vast bedrag van € 3.000 (drieduizend euro) als bijdrage aan kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen.
5. De kosten verbonden aan de verkoop en vervreemding van (een of meer delen) van een Object zoals nader omschreven in sectie 6.3.2 van het Prospectus, te weten (a) de begeleidingsfee waartoe de Beheerder is gerechtigd van één en vijftiengig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) (van een deel) van het Object (waaruit de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar tot ten hoogste het bedrag van de begeleidingsfee door de Beheerder zullen worden voldaan), (b) vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te vermeerderen met omzetbelasting (BTW)) in verband met bedoelde verkoop en vervreemding en/of (c) boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en)), komen ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsfee wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
 6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de drie Houdsters bedraagt in totaal € 15.000 (vijftienduizend euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 15.000 (vijftienduizend euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 8. De kosten ter zake van de verkrijging, verwerving en financiering van de Objecten (zoals bedoeld in sectie 6.1 van het Prospectus, de Samenvoegingskosten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten) komen op de Emissiedatum ten laste van het Fondsvermogen.
 9. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdsters en de Bewaarder (als bedoeld in leden 6 en 7 van dit artikel) opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de werkzaamheden en diensten van de Houdsters of de Bewaarder dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigen.
 10. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

INKOOP EN UITGIFTE (ANDERS DAN BIJ DE EMISSIE) VAN PARTICIPATIES; AANVAARDING FONDSVOORWAARDEN

ARTIKEL 14

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt schriftelijk medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop en aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de inkoop- en uitgifteprijs ervan als bedoeld in lid 6 van dit artikel. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdsters of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke vererving van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
3. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.
4. Na ontvangst door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en uitgifte als bedoeld in lid 2 van dit artikel, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk

(gedeeltelijke) weigering als toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering voor zowel de inkoop als de uitgifte van de Participatie(s) die het verzoek betreffen.

5. De levering van een Participatie - zowel bij inkoop als uitgifte ervan - geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Houdsters partij zijn. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de levering ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.
6. De Participant van wie Participaties worden ingekocht en de partij aan wie gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven bepalen in onderling overleg de prijs voor de inkoop en de uitgifte van de desbetreffende Participaties. Bedoelde prijs voor inkoop en voor de uitgifte zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. De betaling daarvan:
 - a. verloopt via het Fonds. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt op de dag van overdracht van een of meer van de Houdsters de inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij waar de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk aan worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de uitgifteprijs voor bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van een Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin; of
 - b. indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familierelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling van de uitgifteprijs en ontvangst van de inkoopprijs in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdsters - in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) - verkrijgen op bedoelde partij(en) door de Houdsters aan bedoelde Participant - ter voldoening van de inkoopprijs voor de in te kopen Participaties - is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdsters. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de voorgaande volzin bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.

Zowel de verkopende Participant als de verkrijgende partij(en) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.

7. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
8. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties als bedoeld in dit artikel.
9. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren. Het slot van de eerste volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
10. De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 (tweehonderdvijftig euro) exclusief omzetbelasting (BTW) in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 15

1. Binnen de termijn als bedoeld in artikel 11 lid 3 wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verlenen van decharge aan de Beheerder ter zake van het gevoerde beheer.
2. Elke vergadering van Participanten wordt in Nederland gehouden. In een elders gehouden vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Iedere Participant is bevoegd de vergadering van Participanten bij te wonen en daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdsters en de Bewaarder alsmede degene die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten.
4. De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder zit een Houdster de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Houdsters wijst de vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur, bestuurder of vennoot daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst een secretaris aan.
5. In de jaarlijkse vergadering van Participanten:
 - a. brengt de Beheerder schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van het Fonds;
 - b. wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
 - c. worden overige agendapunten behandeld.

6. Van het verhandelde in elke vergadering van Participanten worden notulen bijgehouden door de secretaris, tenzij een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt van het ter vergadering verhandelde op verzoek van de Beheerder, een Houdster of de Bewaarder of op verzoek van een of meer van de Participanten. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijk daarvan door hen getekend, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van Participanten.
7. Overige (anders dan de jaarlijkse) vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, alsook in het geval een Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder alsdan de verzochte vergadering niet bijeenroep, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de betreffende Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

OPROEPING, AGENDA

ARTIKEL 16

1. De vergadering van Participanten wordt bijeengeroepen door de Beheerder, door middel van oproeping van de Participanten, de Houdsters en de Bewaarder. De oproeping wordt tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) dag vóór die van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld alsmede het tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering van Participanten wordt gehouden. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
3. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet conform het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is aangekondigd, kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
4. In het geval als bedoeld in de laatste volzin van artikel 15 lid 7 waarin de verzoeker(s) zelf overgaat (overgaan) tot bijeenroeping van de vergadering van Participanten, is die (zijn zij) gehouden (ook) de Beheerder, de Houdsters en de Bewaarder op te roepen.

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

1. Elke Participant heeft in de vergadering van Participanten een zodanig aantal stemmen als het totaal aantal door hem gehouden Participaties. Geen van de Beheerder, de Houdsters of de Bewaarder heeft stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.
2. Participanten kunnen zich ter vergadering door een andere Participant of door de Beheerder doen vertegenwoordigen, mits bij schriftelijke volmacht.
3. Tenzij expliciet anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden worden alle besluiten van de vergadering van Participanten genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. De voorzitter van de vergadering van Participanten bepaalt de wijze van stemming. Indien echter een of meer van de (al dan niet stemgerechtigde) aanwezigen in de vergadering van Participanten dit verlangen, wordt over personen schriftelijk gestemd.
4. Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
5. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
6. Uitzonderd de besluiten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder d en e kunnen besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits deze schriftelijk – hieronder begrepen per telefax, e-mailbericht of elk ander gangbaar communicatiemiddel overgebracht en op schrift ontvangen bericht – plaatsvindt. Tenzij een besluit als bedoeld in dit lid (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daaromtrent advies uit te brengen. Degenen die buiten vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder. Van het besluit dat buiten vergadering is genomen maakt de Beheerder in het notulenregister van de vergadering van Participanten melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van Participanten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van het besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van Participanten bewaard en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.
7. Besluiten van de vergadering van Participanten – ook die zijn bedoeld in het voorgaande lid – zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Houdsters.

BESLUITEN TOT WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN, VERKOOP VAN OBJECTEN, OPZEGGING BEHEERDER OF EEN HOUDSTER, ONTBINDING FONDS

ARTIKEL 18

1. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden

aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.

2. De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:
 - a. wijziging van de Fondsvoorwaarden;
 - b. verkoop en vervreemding (van een deel) van een Object;
 - c. ontbinding van het Fonds;
 - d. opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - e. opzegging van een of meerdere van de Houdsters in hun functie van houdster van het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van een of meerdere van de Houdsters, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - f. het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 4 (tegenstrijdig belang);
 - g. het aangaan van andere financieringen dan een (hypothecaire) (her)financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (ii); en
 - h. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen – die niet zijn geprognoseerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van een Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten toekennen van een vergoeding aan de Beheerder.
3. Besluiten als bedoeld onder a tot en met c en f tot en met h van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdsters worden genomen.
4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel maar in afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, waarbij de Beheerder gehouden is om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
5. Besluiten als bedoeld onder d en e van lid 2 kunnen slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of een of meerdere van de Houdsters of ontslag van de bestuurders van een of meerdere van de Houdsters aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.
6. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij:
 - a. de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd; of
 - b. het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in lid 1 van dit artikel. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).
7. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel tot stand komt en elke wijziging van het beleggingsbeleid van het Fonds is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Houdsters.

BEËINDIGING BEHEERTAAK OF TAAK VAN EEN HOUDSTER

ARTIKEL 19

1. Indien de Beheerder of een Houdster te kennen geeft zijn/haar functie neer te willen leggen, neemt de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster een opzegtermijn in acht van drie (3) maanden. In een dergelijk geval alsook in het geval dat de Beheerder of een Houdster niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk houdster van het Fondsvermogen wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt.
2. In het geval dat een Houdster ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is de Beheerder bevoegd de betreffende Houdster op te zeggen in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of de bestuurders van de hier bedoelde Houdster te ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.

3. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk een Houdster;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk een Houdster;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk een Houdster;
 - d. de Beheerder respectievelijk een Houdster een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk een Houdster het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten (uitgezonderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent het gezamenlijk door de Beheerder en de Bewaarder beschikken over het Fondsvermogen), wordt de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster geacht niet langer in staat te zijn om zijn/haar functie te vervullen en is van rechtswege ontheven uit zijn functie.
4. Indien de Beheerder of een Houdster is ontheven uit zijn/haar functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijzen de Houdsters respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.
5. Indien de Beheerder of een Houdster is ontheven uit zijn/haar functie, ongeacht de reden daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende of een andere) Houdster respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel laat onverlet dat de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 9.

Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

 3. Een geschil is aanwezig zodra één (1) Participant, de Beheerder of een Houdster de aanwezigheid hiervan heeft aangenomen.
 4. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
 - a. het scheidsgerecht uit drie (3) arbiters bestaan, tenzij alle bij het geschil betrokken partijen na het ontstaan van het geschil het er over eens zijn dat één (1) arbiter toereikend is; en
 - b. het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts.
 5. De plaats van arbitrage is Amsterdam.

EINDE VAN HET FONDS

ARTIKEL 20

1. Naast ontbinding van het Fonds door een besluit van de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder c is het Fonds voorts ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd. Zodra het Fonds is ontbonden worden de Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd en zal het Fondsvermogen zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.
2. Hetgeen in het kader van de vereffening, derhalve na het voldoen van alle verplichtingen die ten laste komen van het Fondsvermogen, van het Fondsvermogen resteert, nadat de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, wordt uitgekeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.
3. Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van toepassing.
4. De boeken en bescheiden van het Fonds worden gedurende zeven (7) jaren nadat het Fondsvermogen is vereffend bewaard door de Beheerder.

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

ARTIKEL 21

1. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen worden per elektronische post of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit gedaan. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen aan Participanten worden gedaan aan de in het register van Participanten opgenomen adressen. Aan de Beheerder of de Houdsters worden deze gedaan aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van de stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploit.
3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de vergadering van Participanten moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.
4. Indien een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling een Participant niet bereikt vanwege het nalaten van die Participant zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het register van Participanten, wordt die oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geacht te zijn ontvangen door, conform het bepaalde in artikel 4 lid 6, de Beheerder.

TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door uitsluitend het Nederlands recht.
2. Alle geschillen welke mochten rijzen ter zake van de Fondsvoorwaarden, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het

Bijlage 2 | Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Object

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 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.

De samenvatting van de door JLL opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen is via verwijzing opgenomen in sectie 15 van het Prospectus.

JLL kwalificeert de Objecten Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen 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 Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen 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.⁴⁰

De registratienummers bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de betrokken taxateurs zijn RT838200575, RT353933936 en RT455820895

[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.

⁴⁰ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door JLL.

Bijlage 3 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

Marktstede Vastgoedfonds is het veertigste fonds dat Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV initieert. Hiervoor initieerde Sectie5 Investments NV met succes Veststede Vastgoedfonds, Superstede Vastgoedfonds, Hoogstede Vastgoedfonds, S5 Vitae Fonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, Rijenstede Vastgoedfonds, Molenstede Vastgoedfonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

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 hotel in Eindhoven.

Hoogstede Vastgoedfonds is op 23 maart 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 10.4 miljoen. Het fonds belegt in een winkelcentrum in Hoogeveen.

Rijenstede Vastgoedfonds is opgericht op 20 maart 2020 met een fondsomvang van € 19.7 miljoen. Het fonds belegt in winkelcentrum De Laverije in Rijen.

S5 Forum Fonds is een groeifonds gericht op beleggingen in supermarkten en wijkwinkelcentra. Het fonds is op 7 maart 2019 aangegaan en belegt momenteel in vijftien objecten. Het fonds heeft een actuele omvang van € 101.390.000.

NL Woningfonds 1 is opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.6 miljoen. Het fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, in Drachten, Hoogeveen, Oldenzaal, Lochem en Didam. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

NL Woningfonds 2 is opgericht op 15 juli 2019 met een fondsomvang van € 10.9 miljoen. Het fonds belegt in 60 appartementen in Goor en Tubbergen. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

NL Woningfonds 3 is opgericht op 31 maart 2020 met een fondsomvang van € 21.8 miljoen. Het fonds belegt in 54 appartementen, 45 eengezinswoningen, 3 winkels en 39 parkeerplaatsen in Apeldoorn, Beuningen en Valkenswaard. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

Molenstede Vastgoedfonds is opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.5 miljoen. Het fonds belegt in een wijk winkelcentrum in Woerden.

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 Prinsenveld en Leeuwarden aangekocht. Het fonds heeft momenteel een omvang van € 67.340.000.

Gelderstede Vastgoedfonds is opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.7 miljoen. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen en een supermarkt en losse winkel in Geldrop.

Hovelstede Vastgoedfonds is opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.1 miljoen. Het fonds belegt in winkelcentrum De Hovel in Goirle. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Hofstede Vastgoedfonds is opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte.

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.

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.

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 beheeft 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.

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 4 | 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

Houdsters

Stichting Gelderstedede Vastgoedfonds
Stichting Vaartstede
Stichting Bewaarder Willemstede
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303

Bewaarder

CSC Depositary BV
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 – 30303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 – 288 2888
Website: www.deloitte.nl

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 – 573 03 60
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur

CVS Management & Legal
Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Trivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Telefoon: 026 – 445 2085

Taxateur

Jones Lang LaSalle
Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam
Telefoon: 020 – 540 54 05
Website: www.jll.nl

Marktstede Vastgoedfonds is een initiatief van
Sectie5 Investments NV
Brinklaan 134 | 1404 GV Bussum
T 088 – 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.