

Dit is een reclame. Raadpleeg het prospectus van S5 Forum Fonds en het essentiële informatiedocument voordat u een beleggingsbeslissing neemt.

SECTIE 5

IN SAMENWERKING MET

Reyersen van Buuren
Vastgoedbeleggingen

Deelname
vanaf
€ 11.200*
(excl. emissie-
vergoeding)

BELEGGINGSBROCHURE

S5 Forum Fonds

Vijfde emissie

BELEGGEN IN SUPERMARKTEN
EN WIJKWINKELCENTRA



* Naar verwachting

BELANGRIJKE INFORMATIE

Geïnteresseerde beleggers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat deze beleggingsbrochure een uiting van reclame is, niet volledig is en niet alle informatie bevat die van belang is om een afgewogen oordeel te vormen over het aanbod tot deelname aan S5 Forum Fonds (het fonds).

Hen wordt nadrukkelijk geadviseerd het prospectus en het essentiële informatiedocument zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud daarvan voordat een beleggingsbeslissing wordt genomen. Het prospectus en het essentiële informatiedocument worden gepubliceerd op de website van Sectie5 Beheer B.V. (voor het prospectus https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13275/Prospectus_S5_Forum_fonds.pdf en voor het essentiële informatiedocument https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18741/EID_S5_Forum_Fonds.pdf alsmede op de website van Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. (www.reyersen.nl/s5ff52).

Het prospectus en het essentiële informatiedocument zijn tevens kosteloos per post verkrijgbaar via:

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V.

Handelsweg 59C

1181 ZA Amstelveen

Tel.: +31 (0)20 643 83 81

E-mail: info@reyersen.nl

Website: www.reyersen.nl

Beleggen in S5 Forum Fonds brengt risico's met zich mee. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd en zelfs hun gehele inleg kunnen verliezen. Het prospectus bevat de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over S5 Forum Fonds en de daaraan verbonden kosten en risico's (Sectie 2 – Risicofactoren).

Waarschuwing: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Op deze beleggingsbrochure is het Nederlandse recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen generlei recht aan deze beleggingsbrochure ontlenu. Slechts de inhoud van het prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het prospectus zijn opgenomen. Deze beleggingsbrochure houdt 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.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in deze beleggingsbrochure gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in Sectie 12 van het prospectus is toegekend.

Bussum, 1 januari 2024

Sectie5 Investments N.V.



Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Supermarktvastgoed	5
3 Groeidoelstelling en beleggingsbeleid	6
4 Onroerendgoedportefeuille	7
5 Financiële aspecten en rendementsberekeningen	12
6 Risicofactoren	16
7 Fiscale aspecten	17
8 Juridische aspecten en structuur	18
9 Initiatiefnemer	18
10 Deelname	19
11 Betrokken Partijen	20

1 | Inleiding

Eten en drinken zijn primaire levensbehoeften.

Wijkwinkelcentra en supermarkten hebben dan ook een spilfunctie in dorpen, wijken en steden.

Het fonds richt zich op beleggingen in het vastgoed van supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra, waarin een supermarkt minimaal 55% van de huurstream realiseert. S5 Forum Fonds is een groeifonds dat in de periode tot 2026 beoogt te groeien van thans € 128,25 miljoen naar een belegd vermogen van € 250 miljoen. Het fonds zal voor rekening en risico van de participanten het vastgoed van supermarkten en (dag)winkels verwerven, exploiteren en – op een onbepaald moment – verkopen. Het vastgoed wordt voor een deel met de inleggelden van de participanten en voor het overige hypothecair gefinancierd.

De huurstream van de portefeuille op de datum van het prospectus wordt voor 82% gegeneerd door supermarkten. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van de gehele portefeuille, gewogen naar de overeengekomen huur, bedraagt 5,08 jaar per 1 november 2023.

Op de emissie datum van 1 februari 2024 worden 469 participaties herplaatst die in het kader van de voorfinanciering van de objecten te Heerlen in juli 2023 zijn uitgegeven en worden 53 additionele participaties uitgegeven voor de financiering van verschillende kosten die gerelateerd zijn aan de aankoop van de objecten in Heerlen.



Kenmerken Vijfde emissie S5 Forum Fonds (emissie datum 1 februari 2024)

- Juridische structuur: Fonds voor Gemene Rekening (FGR)
- Fiscale status: Transparant (belastingheffing bij houder van participaties)
- Deelname vanaf: € 11.200* per participatie (excl. emissievergoeding)
- Verwacht gemiddeld direct rendement: 5,7%** per jaar (nā de jaarlijkse aflossing van de hypotheek)
- Verwacht gemiddeld exploitatierendement: 6,9%** per jaar
- Rendementsuitkering: Per kwartaal achteraf

Aan het beleggen in S5 Forum Fonds zijn risico's verbonden, zoals negatieve waardeontwikkelingen, huurprijrisico, leegstandsrisico, renterisico, risico van stijgende online supermarktbestedingen, onderhoudsrisico, fiscaal risico, liquiditeitsrisico, herfinancieringsrisico, risico van het schenden van financieringsconvenanten, risico van beperkte verhandelbaarheid participaties en de onbepaalde looptijd van het fonds. Beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd en zelfs hun gehele inleg kunnen verliezen. Raadpleeg het prospectus voor meer informatie over de materiële risico's.

* Naar verwachting

** Prognose gemiddeld enkelvoudig rendement op jaarbasis voor deelnemers aan de Vijfde emissie over een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het prospectus van S5 Forum Fonds. De emissievergoeding is niet in de berekening van bovenstaande prognoses betrokken. Het fonds wordt actief beheerd en niet op basis van een benchmark. Beleggingen in vastgoed zijn illiquide.

Highlights

SECTIE5 INVESTMENTS



SECTIE 5

TRACK RECORD

- > 40 vastgoedbeleggingsfondsen geïnitieerd sinds 2007 van totaal € 1,3 miljard
- > S5 Forum Fonds - groeifonds Vijfde emissie

HOGE EISEN

- > Kwalitatief hoogwaardig vastgoed
- > Solvabele huurders
- > Goede ligging en bereikbaarheid
- > Goede parkeerfaciliteiten

SECTIE5 BEHEER B.V.

S5 Forum Fonds wordt beheerd door Sectie5 Beheer B.V. Het fonds is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

SUPERMARKTBRANCHE

Eten en drinken zijn primaire levensbehoeften. Wijkwinkelcentra en supermarkten hebben dan ook een spilfunctie in dorpen, wijken en steden



OMZETONTWIKKELING

Jaar	In € mrd.	Groei
2018	36,0	1,1%
2019	36,6	1,7%
2020	39,4	7,7%
2021	39,6	0,5%
2022	41,5	4,8%



VERKOOPPUNTEN

Jaar	Aantal	Groei
2018	6331	2,1%
2019	6474	2,3%
2020	6584	1,7%
2021	6731	2,2%
2022	6850	1,8%

FONDS



GROEIFONDS

Naar € 250 miljoen in 2026



16 LOCATIES

Objecten te Leeuwarden, IJsselstein, Valkenswaard, Vaals, Mierlo, Hoogeveen, Ede, Velp, Hardenberg, Zutphen, Etten-Leur, Geldermalsen, Leiden, Harlingen, Wolvega en Heerlen



DUURZAAMHEID

Voor 85% voorzien van energielabel A



HUURDERS

O.a. Ahold Real Estate & Construction B.V., (Albert Heijn, Etos, Gall & Gall), Jumbo Supermarkten B.V., Plus Vastgoed B.V.



PARTICIPATIES VIJFDE EMISSIE

Minimaal 522



DEELNAME VIJFDE EMISSIE

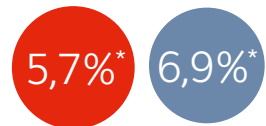
Vanaf (naar verwachting) € 11.200 (excl. emissievergoeding)



VERMOGENSSTRUCTUUR

EMISSIE DATUM 1 FEBRUARI 2024

Totale financieringsbehoefte € 12.109.000
Beleggerskapitaal: € 5.846.400
Hypothecaire financiering € 5.500.000
Huidige liquiditeitsreserve: € 762.600



RENDEMENTEN VIJFDE EMISSIE

Verwacht gemiddeld direct rendement (ná jaarlijkse aflossing hypotheek)
5,7% * / jaar
Uitkering per kwartaal achteraf
Verwacht gemiddeld exploitatierendement
6,9% * / jaar

* De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

2 | Supermarktvastgoed

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 onlinekanaal.¹

De groei van de bevolking en economie bepaalt de groei van de vraag naar voeding. Zowel de groei van de bevolking als de groei van het bruto binnenlands product vlakken af in Nederland. Het totale marktvolume zal de komende jaren dus maar beperkt stijgen. Hoewel de totale vraag naar voeding beperkt groeit, hebben supermarkten de laatste jaren het tij mee met jaar-op-jaar groei ten koste van onder meer versspecialzaken en foodservice. De omzet van de Nederlandse supermarkten bedroeg in 2022 ruim 41,5 miljard.

Dit is een stijging van 4,8% ten opzichte van 2021 en het negende jaar op rij met omzetgroei. Volgens een prognose van IRI wordt er in 2023 een omzetgroei van 2,0% verwacht voor de Nederlandse supermarkten.

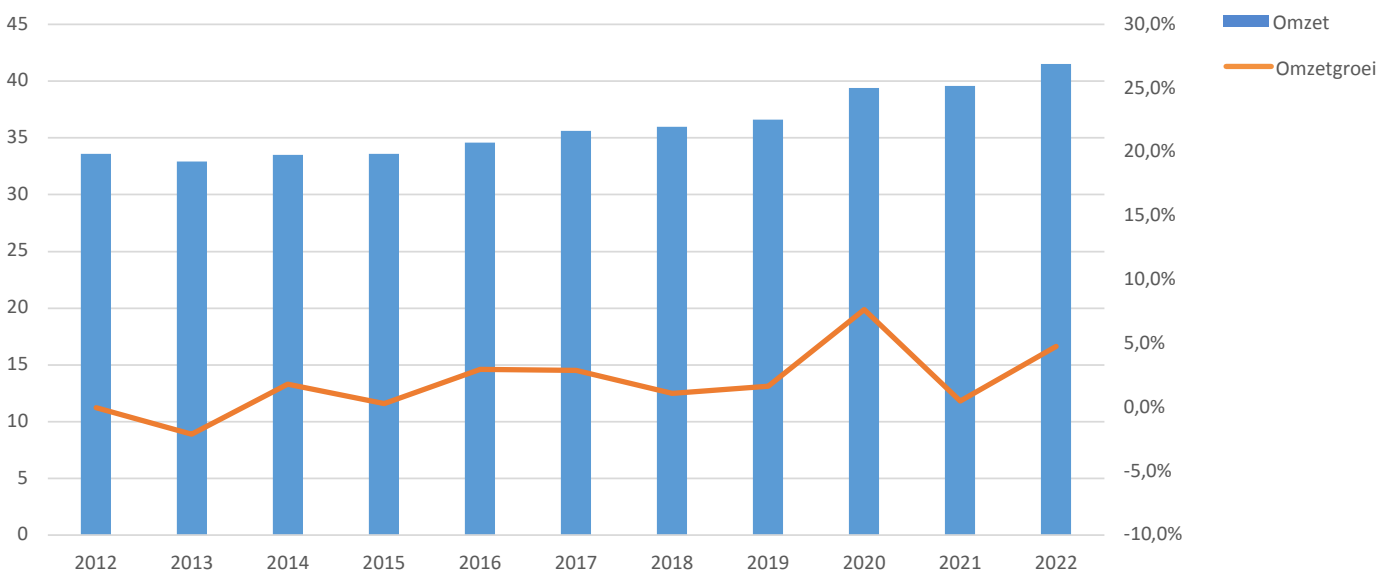
DE SUPERMARKT BELEGGINGSMARKT

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

Goede supermarktlocaties met de juiste afmetingen en een stabiele huurstream zijn schaars. Dankzij haar ervaring, uitgebreide netwerk en de samenwerking met retailspecialisten Bureau Van der Weerd en Knowledge in Store, is Sectie5 Investments in staat deze locaties te verwerven en heeft zij een succesvol trackrecord opgebouwd.

Bovenstaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de markt vindt u in het prospectus (Sectie 5 – Supermarktvastgoed).

OMZET EN OMZETGROEI SUPERMARKTEN IN NEDERLAND²



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

²Bron: Retail Insiders.

3 | Groeidoelstelling en beleggingsbeleid

S5 Forum Fonds is een groeifonds dat belegt in het vastgoed van supermarkten en wijkwinkelcentra met supermarkten als belangrijkste huurders. Het fonds heeft als doelstelling om in de periode tot 2026 door te groeien van thans € 128,25 miljoen naar een belegd vermogen van € 250 miljoen. Om deze doelstelling te realiseren en toekomstige aankopen te kunnen financieren, zullen nieuwe emissies worden gedaan.

Zolang het prospectus geldig is, zal op de eerste werkdag van iedere kalendermaand een emissie plaatsvinden om met de opbrengst daarvan:

- (a) de aankoop van nieuwe objecten en de kosten van de betreffende emissie te financieren;
- (b) Aankoop-, initiatie- en/of financieringskosten te voldoen die in verband met een aangekocht object nog verschuldigd zijn (als die aankoop met behulp van interim beleggers is gefinancierd);
- (c) om een kortlopende lening af te lossen die in verband met een aangekocht object is aangegaan; en/of
- (d) om participaties in te kopen (van bijvoorbeeld interim beleggers).

Het fonds heeft een beleggingsbeleid dat bepalend is voor de aankoop van winkelvastgoed (een object) waarin het fonds zal beleggen. Het beleggingsbeleid kent onder andere de volgende uitgangspunten:

- Objecten dienen in Nederland te zijn gelegen;
- Type objecten waarin zal worden belegd:
 - supermarkten of winkelcentra waarin minimaal 55% van de huurinkomsten door een supermarkt wordt gerealiseerd en minimaal 80% door winkels in dagelijkse boodschappen. Naast supermarkten worden daaronder onder andere verstaan verswinkels, zoals een bakkerij, slagerij, groentewinkel, viswinkel, bloemist, maar tevens een drogist, kantoorboekhandel, winkel in huishoudelijke artikelen of een opticien.
 - het bruto verhuurbaar oppervlak (B.V.O.) van een full service supermarkt dient minimaal 1.600 vierkante-meter B.V.O. te zijn, van een soft discount supermarkt minimaal 1.200 vierkante-meter B.V.O., van een discount supermarkt minimaal 1.000 vierkante-meter B.V.O. en van een mini super maximaal 500 vierkante-meter B.V.O.
 - in combinatie met de aan te kopen winkels, kan worden belegd in andersoortig vastgoed, zoals woningen, kantoren, bedrijfsruimten en/of parkeerplaatsen die onderdeel vormen van een wijkwinkelcentrum;
 - hypothecaire financiering tot maximaal 70% van de totale financieringsbehoefte, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd;
 - het fonds zal uitsluitend een object als belegging verwerven indien het verwacht gemiddeld exploitatierendement op de belegging daarin ten minste 6% bedraagt;

Bij de beslissing om in het fonds te beleggen, moet rekening worden gehouden met alle kenmerken of doelstellingen van het fonds, zoals beschreven in het prospectus. Een belegging in het fonds is geen duurzame belegging in de zin van de Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector ((EU) 2019/2088).

VERHANDELBAARHEID

Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen vastgesteld beleid dat de objecten na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd. Dit levert het risico op dat de participant langer aan de belegging in het fonds is gebonden dan verwacht of gewenst. Hoewel de participaties slechts beperkt verhandelbaar zijn, beschikt de beheerder over methoden, zoals hieronder beschreven, om het uittreden van participanten (terugkoop van participaties) mogelijk te maken.

TERUGKOOPFACILITEIT

Er is een terugkoopfaciliteit beschikbaar van maximaal € 500.000 waarmee participaties kunnen worden ingekocht van uittredende beleggers. Op de emissie datum van 1 februari 2024 zullen 48 participaties die zijn ingekocht, worden herplaatst.

Verder heeft de beheerder onder andere de volgende instrumenten om uittredende beleggers te faciliteren:

- het fonds kan participaties inkopen als tegelijkertijd of volgtijdelijk hetzelfde aantal participaties aan een ander kan worden uitgegeven. Zie sectie 9.3.3 van het prospectus voor een uitgebreide beschrijving van deze inkoop tegen gelijktijdige of volgtijdelijke inkoop;
- vanaf 2026, op voorstel van de vergadering van participanten en met een meerderheid van ten minste 70% van alle uitstaande participaties, kan worden besloten tot de verkoop van alle objecten en liquidatie van het fonds; en
- nadat het fonds meer dan € 150 miljoen aan belegd vermogen heeft, kan de beheerder besluiten hogere opbrengsten uit een uitgifte aan te wenden voor de inkoop van participaties (zie ook sectie 4.2 van het prospectus).

Bovenstaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de groeidoelstelling, het beleggingsbeleid van het fonds alsmede de exit-mogelijkheden voor de participant vindt u in het prospectus (Sectie 4 - Groeidoelstelling en beleggingsbeleid en exit-mogelijkheden voor de participant).

4 | Onroerendgoedportefeuille S5 Forum Fonds

PLUS-SUPERMARKT AAN DE GROEET GENHEI 24 IN HEERLEN

- Plus-supermarkt van 2.338 m² V.V.O.
- Huurovereenkomst tot en met 31 december 2033
- Centraal gelegen in het winkelhart van stadsdeel Heerlerheide
- Gratis parkeervoorzieningen in ondergelegen parkeergarage
- Supermarkt gebouwd in 2008 met energielabel A



JAN LINDERS-SUPERMARKT AAN DE GANZEWEIDE 74 IN HEERLEN (IS RECENT OMGEBOUWD NAAR NIEUWE JUMBO-SUPERMARKT)

- Jan Linders-supermarkt van 1.693 m² V.V.O.
- Supermarktformule is per 20 november 2023 omgebouwd naar een Jumbo-supermarkt
- Huurovereenkomst tot en met 31 oktober 2031
- Centraal gelegen in het winkelhart van stadsdeel Heerlerheide
- Gratis parkeren met blauwe kaart op naastgelegen parkeerterrein
- Supermarkt gebouwd in 2001 met energielabel A



ALBERT HEIJN-SUPERMARKT AAN HET BUNSCHOTERPLEIN IN EDE

- Albert Heijn-supermarkt van 2.023 m² V.V.O.
- Huurovereenkomst tot en met 3 januari 2026
- Goed bereikbare centrumlocatie
- Ruime (betaalde) parkeervoorzieningen direct naast de supermarkt
- Supermarkt gebouwd in 2016



DIRK-SUPERMARKT MET ZES WINKELUNITS AAN DE MOLENVANG IN ETTEN-LEUR

- Wijkwinkelcentrum van 3.037 m² B.V.O.
- Dirk-supermarkt van 1.976 m² B.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 2 oktober 2026
- Op zichtlocatie aan een doorgaande weg in het centrum
- Ruime parkeervoorzieningen met een ondergelegen parkeergarage met 96 parkeerplaatsen (gratis bij minimale besteding van € 20)
- Object gebouwd in 2016



PLUS-SUPERMARKT AAN DE HERMAN KUIJKSTRAAT IN GELDERMALSEN

- Plus-supermarkt van 1.721 m² B.V.O.
- Ruim verzorgingsgebied
- Huurovereenkomst tot en met 31 december 2026
- Op zichtlocatie aan een doorgaande weg in het centrum
- Goede parkeervoorzieningen door een ondergelegen parkeergarage met 54 gratis parkeerplaatsen (bij minimale besteding van € 10)
- Object gebouwd in 2016



LIDL-SUPERMARKT AAN DE MARKT TE HARDENBERG

- Lidl-supermarkt van 1.648 m² V.V.O.
- Ruim verzorgingsgebied
- Huurovereenkomst tot en met 31 maart 2027
- Centrumlocatie
- Ruime parkeervoorzieningen, o.a. met een (betaald) gemeentelijk parkeerterrein direct naast de supermarkt
- Supermarkt gebouwd in 1995



JUMBO-SUPERMARKT AAN DE SPOORSTRAAT IN HARLINGEN

- Jumbo-supermarkt van 2.614 m² V.V.O.
- Marktdominantie, grootste supermarkt van Harlingen en omstreken
- Huurovereenkomst tot en met 8 april 2031
- Op zichtlocatie aan een doorgaande weg in het centrum van Harlingen
- Ruime gratis parkeervoorzieningen door eigen parkeerterrein met circa 135 parkeerplaatsen
- Duurzaam object, verbouwd in 2021 met energielabel A+++



JUMBO-SUPERMARKT AAN DE TAMBOERPASSAGE IN HOOGEVEEN

- Jumbo-supermarkt van 2.599 m² B.V.O.
- Huurovereenkomst tot en met 30 april 2029
- Ruim verzorgingsgebied, enige Jumbo-supermarkt in Hoogeveen
- Locatie in het aan de rand van het centrum in Hoogeveen
- Ruim (betaalde) parkeervoorzieningen rondom het object
- Object gebouwd in 1985 en gerenoveerd in 1997



ALBERT HEIJN-SUPERMARKT MET GALL & GALL-SLIJTERIJ EN ETOS-DROGISTERIJ, BASILIEKPAD, IJSSELSTEIN

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



JUMBO-SUPERMARKT AAN HET JOHANNES KOLFPLEIN IN LEEUWARDEN

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



JUMBO- EN ALDI-SUPERMARKT EN NEGEN WINKELUNITS AAN HET DIAMANTPLEIN IN LEIDEN

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



PLUS-SUPERMARKT EN NEGEN WINKELS IN HET CENTRUM VAN MIERLO

- Plus-supermarkt van 2.077 m² B.V.O. en negen dagwinkels van totaal 1.344 m² B.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 juni 2028
- Ruim verzorgingsgebied
- Locatie in het centrum van Mierlo
- Gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum
- Object gebouwd in 1990



ALBERT HEIJN-SUPERMARKT AAN HET PRINS WILLEM-ALEXANDERPLEIN IN VAALS

- Albert Heijn-supermarkt van 2.302 m² B.V.O. met inpandige Etos van 224 m² B.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot 27 september 2029
- Ondergelegen parkeergarage met 190 (betaalde) parkeerplaatsen
- Ruim verzorgingsgebied
- Centraal gelegen in een goed verzorgingsgebied in Vaals
- Object gebouwd in 2009



PLUS-SUPERMARKT EN WINKELUNIT AAN HET VAN BRUHEZEDAL IN VALKENSWAARD (DOMMELEN)

- Plus-supermarkt van 1.888 m² B.V.O. en een kleine winkelunit van 84 m² B.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 30 september 2025
- Ruim verzorgingsgebied, de enige supermarkt in Dommelen
- Locatie in het centrum van Dommelen (Valkenswaard)
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum
- Object volledig gerenoveerd in 1998



PLUS EN ALDI-SUPERMARKT MET 11 WINKELUNITS AAN HET CHURCHILLPLEIN TE VELP

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



JUMBO-SUPERMARKT EN VIJF MAISONNETTE WONINGEN AAN DE MARKT IN WOLVEGA

- Jumbo-supermarkt van 2.086 m² V.V.O.
- Ruim verzorgingsgebied, dominante marktpositie
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 december 2029
- Op zichtlocatie aan een doorgaande weg in het centrum van Wolvega
- Makkelijk parkeren op naastgelegen gratis parkeerterrein met circa 120 parkeerplaatsen
- Supermarkt beschikt over een energielabel A



JUMBO-SUPERMARKT MET ZES WINKELUNITS EN VIER GEZONDHEIDSUNITS, AAN DE RUDOLF STEINERLAAN TE ZUTPHEN

- Winkelcentrum, gebouwd in 2010, van 3.098 m² V.V.O.
- Jumbo-supermarkt van 1.610 m² V.V.O.
- Supermarkthuurovereenkomst tot en met 31 december 2028
- Zes dagwinkels aangevuld met vier gezondheid gerelateerde huurders van totaal 1.488 m² V.V.O.
- Supermarkt en winkelcentrum centraal gelegen in de wijk De Leesten
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum



Voorgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de objecten, inclusief de objecten waarin het fonds reeds belegt, vindt u in het prospectus (Sectie 6 - Onroerendgoedportefeuille).

In tabel 1 is een overzicht van de huurders van de objecten, van de kenmerken van de huurovereenkomsten en van de objecten weer-gegeven.

tabel 1 Huuroverzicht

locatie	huurder	adres	oppervlakte in m ²	ingangsdatum contract	expiratedatum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	energie-label
Etten-Leur	Dirk	Molenvang 8	1.976	03-10-2016	02-10-2026	€ 532.956	A
Hoogeveen	Jumbo	Tamboerpassage	2.599	01-05-2019	30-04-2029	€ 479.577	D
Ede	Albert Heijn	Bunschoterplein 1	2.023	04-01-2016	03-01-2026	€ 446.987	A
Vaals	Albert Heijn	Prins W.A. Plein 5,7 en 23	2.302	28-09-2009	27-09-2029	€ 412.570	A
Valkenswaard	Plus	Van Bruhezedaal 13	1.888	01-10-2015	30-09-2025	€ 410.774	B
Harlingen	Jumbo	Spoorstraat 1	2.598	01-04-2022	08-04-2031	€ 393.872	A+++
Leeuwarden	Jumbo	Johannes Kolfplein 1	2.030	01-04-2009	31-03-2029	€ 390.989	A
Velp	Plus	Churchillplein 42	1.796	01-09-2020	31-08-2030	€ 388.746	A
Heerlen	Plus	Groeët Genhei 24	2.338	01-01-2015	31-12-2033	€ 385.000	A
IJsselstein	Albert Heijn	Basiliekpad 4-8	2.054	22-12-2003	31-12-2024	€ 381.774	A
Leiden	Jumbo	Diamantplein1	1.805	01-07-2022	30-06-2036	€ 372.315	A
Mierlo	Plus	Dorpsstraat 168	2.077	01-07-2018	30-06-2028	€ 346.884	A
Wolvega	Jumbo	Markt 31	1.934	01-01-2022	31-12-2029	€ 335.539	A
Geldermalsen	Plus	Herman Kuykstraat 49	1.721	01-01-2017	31-12-2026	€ 328.754	A
Heerlen	Jumbo	Ganzeweide 74	1.693	01-01-2001	31-10-2031	€ 319.205	A
Zutphen	Jumbo	Rudolf Steinerlaan 45-47	1.610	01-01-2019	31-12-2028	€ 296.853	A
Leiden	Aldi	Diamantplein 58-60	1.348	01-07-2022	31-01-2032	€ 280.097	A
Hardenberg	Lidl	Markt 50	1.657	01-04-2007	31-03-2027	€ 257.529	A
Velp	Aldi	Churchillplein 40	1.177	12-07-2012	11-07-2027	€ 235.886	A
subtotaal supermarkten			36.626			6.996.307	
overige winkels			7.708			1.484.681	
totaal			44.334			8.480.988	

5 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

tabel 2 Samenvatting geprognosticeerde rendementen***

	fonds	Vijfde emissie	contant
verwacht jaarlijks gemiddeld exploitatierendement*	7,1%	6,9%	€ 768
verwacht jaarlijks gemiddeld direct rendement*	5,9%	5,7%	€ 640
verwachte Internal Rate of Return (IRR)**	5,4%	5,3%	n.v.t.
uitkeringsniveau jaar 1	5,9%	5,7%	€ 642

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

** Zonder resultaat op verkopen; uitgegaan is van een storting van € 10.909 aan het begin en terugstorting van € 10.909 aan het einde van het 10e jaar.

*** Toekomstige resultaten zijn onderworpen aan belastingen die afhankelijk zijn van de persoonlijke situatie van de belegger en die in de toekomst kunnen veranderen

INVESTERING EN KOSTEN

De beleggingshorizon (looptijd van het fonds) is gesteld op onbepaalde tijd. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als emissie datum 1 februari 2024.

De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is de vergelijkbaarheid met andere vastgoedfondsen mogelijk te maken. De fondsinvestering voor de Vijfde emissie op de emissie datum van 1 februari 2024 (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 12.109.000 en dient ter dekking van de Verkrijgingsprijs van de objecten Heerlen, initiatiekosten en financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het fonds en zijn nader gespecificeerd in tabel 3.



Albert Heijn, Gall&Gall en Etos, IJsselstein

tabel 3 Fondsinvestering Vijfde emissie (emissie van 1 februari 2024)

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs

	aankoopprijs	9.562.500
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	994.500
	makelaarskosten	95.625
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	59.000
	taxatiekosten	3.500
	notariskosten	28.179
totaal Aankoopkosten		1.180.804
totaal		10.743.304
initiatiekosten		
	adviseurskosten	22.235
	Selectie- en transactievergoeding	286.875
	marketingkosten en kosten Prospectus	99.000
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	175.104
	overbruggingskosten	207.782
totaal		790.996
	financieringskosten	27.500
fondsinvestering		11.561.800

tabel 4 Vermogensstructuur van de Vijfde emissie (1 februari 2024)

alle bedragen in €

hypothecaire lening	5.500.000
huidige Liquiditeitsreserve	762.600
Beleggerskapitaal	5.846.400

VERMOGENSSTRUCTUUR

Beleggerskapitaal

De participanten in S5 Forum Fonds leggen voor hun deelname aan de emissie van 1 februari 2024 in totaal minimaal € 5.846.400 in. De beheerder verwacht op de Datum van 1 februari 2024 een Uitgifteprijs van € 11.200 per participatie. Bij deze Uitgifteprijs worden naar verwachting op 1 februari 2024 minimaal 522 participaties uitgegeven. Zie tabel 4.

De verwachte uitgifteprijs per 1 februari 2024 is bepaald door de verwachte Intrinsieke waarde per 1 januari 2024 van € 10.414 per participatie te vermeerderen met het per 1 januari 2024 nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds op de emissie datum aangekochte objecten (€ 786 per participatie, gelijk aan € 4.612.578 aan niet afgeschreven verwervingskosten gedeeld door 5.868 (5.916 uitgegeven participaties - 48 ingekochte participaties).

Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal is een 'non-recourse' hypothecaire financiering verschaft door een bank ter hoogte van € 5.500.000

RENDEMENTSPROGNOSE

De weergegeven scenario's zijn een schatting van het toekomstige rendement op basis van gegevens uit het verleden, en geven geen exacte indicatie. Uw rendement hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging/het product aanhoudt.

Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Het geprognosticeerde gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 7,1% per jaar op fondsniveau en 6,9% voor deelnemers aan de Vijfde emissie. Het geprognosticeerde gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 5,9% per jaar op fondsniveau en 5,7% voor deelnemers aan de Vijfde emissie. Zie tabel 2.

Geprognosticeerde IRR

Over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar, zonder verkoop van een object, wordt een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 5,4% op fondsniveau en 5,3% voor deelnemers aan de Vijfde emissie.

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd. Naar verwachting bedraagt de rendementsuitkering in het eerste jaar 5,9% op fondsniveau en 5,7% voor deelnemers aan de Vijfde emissie. Zie tabel 5 en tabel 6.



Spoorlaan, Harlingen

Alternatieve rendementsscenario's

Bij een belegging in S5 Forum Fonds is er altijd een kans op tegenvallend of negatief rendement. In Sectie 7 (Financiële aspecten en rendementsberekeningen) van het prospectus worden diverse afwijkende scenario's gepresenteerd.

Bovenstaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de financiële aspecten en rendementsberekeningen vindt u in het prospectus (Sectie 7 – Financiële aspecten en rendementsberekeningen).



Lidl, Hardenberg

tabel 5 geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop liquiditeitsreserve op fondsniveau

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	8.530.197	8.823.094	8.960.141	8.994.115	9.123.174
huurvrij en huurdersincentives	0-	281.698-	265.289-	299.798-	118.384-
totale opbrengsten	8.530.197	8.541.396	8.694.852	8.694.317	9.004.790
Exploitatiekosten:					
assetmanagement	341.208-	341.656-	347.794-	347.773-	360.192-
propertymanagement	170.604-	170.828-	173.897-	173.886-	180.096-
eigenaarslasten	591.000-	608.313-	624.537-	637.227-	650.996-
onderhoud	446.500-	479.977-	233.360-	238.828-	320.179-
adviseurs	87.500-	202.576-	230.956-	190.597-	160.320-
overig	71.100-	106.354-	227.712-	210.886-	135.658-
rente	2.059.101-	2.033.438-	2.214.342-	2.543.899-	2.689.966-
Exploitatieresultaat voor Performance fee	4.763.184	4.598.253	4.642.254	4.351.222	4.507.383
Performance fee Beheerder	40.993-	8.007-	16.807-	-	-
Exploitatieresultaat na Performance fee	4.722.191	4.590.246	4.625.447	4.351.222	4.507.383
Exploitatierendement	7,3%	7,0%	7,1%	6,7%	6,9%
Gemiddeld exploitatierendement	7,1%				
aflossing op hypothecaire lening	929.485-	929.485-	896.985-	794.073-	735.980-
uitkering uit liquiditeitsreserve	37.500	37.500	37.500	37.500	-
voor uitkering beschikbaar	3.830.206	3.698.262	3.765.962	3.594.650	3.771.404
Direct rendement	5,9%	5,7%	5,8%	5,5%	5,8%
Gemiddeld direct rendement	5,9%				

tabel 6 geprognosticeerd Gemiddeld Exploitatierendement en Direct rendement per participatie

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
aantal Participaties eerste vijf Emissies	5.969				
gemiddelde inleg per Participatie	10.909				
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	791,12	769,01	774,91	728,97	755,13
Exploitatierendement per Participatie	7,3%	7,0%	7,1%	6,7%	6,9%
Gemiddeld exploitatierendement	7,1%				
uitkering per Participatie	641,68	619,58	630,92	602,22	631,83
Direct rendement per Participatie	5,9%	5,7%	5,8%	5,5%	5,8%
Gemiddeld direct rendement	5,9%				
aantal Participaties tweede tranche van de Vijfde Emissie	522				
inleg per Participatie	11.200				
Exploitatieresultaat na Performance fee per Participatie	791,12	769,01	774,91	728,97	755,13
Exploitatierendement per Participatie	7,1%	6,9%	6,9%	6,5%	6,7%
Gemiddeld exploitatierendement	6,9%				
uitkering per Participatie	641,68	619,58	630,92	602,22	631,83
Direct rendement per Participatie	5,7%	5,5%	5,6%	5,4%	5,6%
Gemiddeld direct rendement	5,7%				



Jumbo, Leiden

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
9.169.106	9.236.093	9.363.105	9.436.404	9.616.579
468.981-	218.912-	216.993-	97.383-	6.676-
8.700.125	9.017.182	9.146.112	9.339.021	9.609.902
348.005-	360.687-	365.844-	373.561-	384.396-
174.002-	180.344-	182.922-	186.780-	192.198-
660.381-	674.661-	687.769-	701.599-	716.262-
268.611-	322.395-	456.163-	367.772-	261.946-
345.924-	120.775-	206.205-	110.883-	207.028-
116.296-	118.622-	120.994-	123.414-	125.883-
2.660.527-	2.631.088-	2.601.649-	2.572.210-	2.542.770-
4.126.378	4.608.610	4.524.565	4.902.802	5.179.419
-	10.078-	-	68.917-	124.240-
4.126.378	4.598.532	4.524.565	4.833.885	5.055.179
6,3%	7,1%	6,9%	7,4%	7,8%
735.980-	735.980-	735.980-	735.980-	735.980-
-	-	-	-	-
3.390.399	3.862.552	3.788.586	4.097.906	4.319.200
5,2%	5,9%	5,8%	6,3%	6,6%

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
691,30	770,40	758,01	809,83	846,91
6,3%	7,1%	6,9%	7,4%	7,8%
568,00	647,10	634,71	686,53	723,61
5,2%	5,9%	5,8%	6,3%	6,6%
691,30	770,40	758,01	809,83	846,91
6,2%	6,9%	6,8%	7,2%	7,6%
568,00	647,10	634,71	686,53	723,61
5,1%	5,8%	5,7%	6,1%	6,5%



Markt, Wollega

6 | Materiële risicofactoren

Aan het beleggen in het fonds zijn risico's verbonden. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd en zelfs hun gehele inleg verliezen. Onderstaand een aantal van de materiële risico's die zijn verbonden aan het beleggen in het fonds.

RISICO VAN WAARDEDALING VAN DE OBJECTEN

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

RISICO VAN DALENDE VERHUURPRIJZEN

Verhuurprijzen kunnen dalen. Bijvoorbeeld door een overschot aan winkelvastgoed, groei van online verkopen, krimp van de doelgroep van huurders of koopkrachtdaling van de doelgroep. Het fonds is voor de inkomsten en het rendement in grote mate afhankelijk van het huurprijsniveau. Dalende huurprijzen betekenen een risico dat het fonds minder inkomsten heeft en de participanten lagere uitkeringen ontvangen.

RISICO VAN EEN STIJGENDE RENTE

De objecten zijn deels gefinancierd met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het fonds. Een stijgende marktrente kan tot hogere kosten leiden voor het fonds en het risico van lagere uitkeringen voor de participanten. Hogere kosten kunnen tot gevolg hebben dat de belegging geheel of ten dele verloren gaat en/of dat er mogelijk geen uitkeringen kunnen plaatsvinden.

RISICO VAN STIJGENDE ONLINE BESTEDINGEN

De inkomsten van het fonds bestaan (voornamelijk) uit de huuropbrengsten van supermarkten. Als het aandeel online supermarktbestedingen groeit, kan dat leiden tot een lagere winkelomzet. Dit zal een negatief effect hebben op de huurinkomsten en de waarde van de objecten en ten koste gaan van het rendement voor de participanten.

RISICO VAN EEN TEKORT AAN LIQUIDITEIT

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

of stop zetten van uitkeringen zal ten koste gaan van het Direct rendement en zal niet in alle gevallen kunnen voorkomen dat de inleg van de participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

RISICO VAN HOGERE ONDERHOUDSKOSTEN

Vastgoed vergt onderhoud. De onderhoudskosten van de objecten kunnen hoger uitvallen dan verwacht. Indien de objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. Hogere kosten van onderhoud komen ten laste van het vermogen van het fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de participanten.

RISICO OP WIJZIGINGEN IN BELASTINGEN

Het fonds heeft een looptijd voor onbepaalde duur en is in theorie eeuwigdurend. Het is niet goed mogelijk om voor een oneindige periode te voorzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de belastingdienst zal wijzigen, terwijl de kans daarop met negatieve impact niet is uit te sluiten.

De fiscale behandeling van een participatie, een participant of (de dienstverlening aan) het fonds kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de participanten.

RISICO OP SCHENDING VAN FINANCIERINGS- CONVENANTEN

De hypothecaire financiers van de objecten stellen als eis dat (a) er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van elke hypothecaire financiering en de waarde van het daarmee gefinancierde object wordt aangehouden (loan to value-clausule of LTV) en (b) er een minimale verhouding tussen de jaarlijkse huurinkomsten minus een bepaald percentage daarvan als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten, gedeeld door de jaarlijkse rentelasten plus de overeengekomen aflossingsverplichtingen op de betreffende financiering wordt aangehouden (debt service coverage ratio of DSCR). Schending kan leiden tot een lager rendement en zelfs tot verlies van de belegging.

RISICO VAN HERFINANCIERING

De hypothecaire financieringen van de objecten hebben elk een eigen looptijd en rentetarief. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van een hypothecaire financiering niet voldoende objecten zijn verkocht om het aflopende krediet af te lossen én geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat vanwege hogere kosten eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de participanten.

BEPERKTE VERHANDELBAARHEID PARTICIPATIES

Hoewel de participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de beheerder. Een participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het fonds de participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt. De beperkte verhandelbaarheid van de participaties kan voorts een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

ONBEPAALEDE LOOPTIJD FONDS

De looptijd van het fonds is onbepaald. Het fonds eindigt niet eerder dan nadat alle objecten zijn verkocht en vervreemd. Er is dan ook een risico dat een participant langer aan zijn belegging is gebonden dan de participant verwacht of wenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden.

LEEGSTANDSRISICO

Huurinkomsten vormen de belangrijkste factor voor het rendement. Het fonds zal zich richten op wederverhuur van de supermarkten en (dag)winkels nadat het huurcontract door de huurder is beëindigd. In de periode tussen de datum van opzegging en de datum van wederverhuur of verkoop kan zich leegstand voordoen. Hoewel in de rendementsprognose rekening is gehouden met een leegstandsperiode van 12 maanden voor een (dag)winkel die leeg komt, bestaat het risico op leegstand die langer duurt dan die 12 maanden.

Bovenstaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de risico's vindt u in het prospectus (Sectie 2 – Risicofactoren).

7 | Fiscale aspecten

FISCALE TRANSPARANTIE

Het fonds zal niet zelf aan belastingheffing worden onderworpen. Alle opbrengsten en resultaten worden rechtstreeks toegerekend aan de participanten. Deze 'fiscale transparantie' houdt tevens in dat het fonds geen dividendbelasting hoeft in te houden op uitkeringen aan de participanten.

INKOMSTENBELASTING (BOX 3)

Bij de in Nederland woonachtige particuliere beleggers valt de participatie in Box 3 van de inkomstenbelasting. In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement dat 6,17% (2023) bedraagt van de beleggingen binnen het aan Box 3 toerekenbare vermogen. Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 32% inkomstenbelasting

geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 57.000 (2023) per belastingplichtige ofwel voor partners € 114.000 (2023).

HERINVESTERINGSRESERVE

In Nederland gevestigde beleggers/ondernemers die hun participatie tot hun ondernemingsvermogen rekenen, kunnen in beginsel hun bestaande herinvesteringsreserve aanwenden voor de aankoop van participaties in het fonds. Hiertoe is onder andere vereist dat de herinvesteringsreserve werd gevormd door boekwinsten op ter belegging gehouden verhuurd onroerend goed. Ondernemers met een herinvesteringsreserve wordt geadviseerd om van tevoren hierover een fiscaal adviseur te raadplegen.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Bij Nederlandse vennootschappen vormen de inkomsten en de kosten van het fonds naar rato van het aandeel in het fonds bestanddelen van de belastbare winst voor de heffing van vennootschapsbelasting. Eventuele verliezen zijn aftrekbaar. 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 is komen te vervallen, dit is nu onbeperkt.

OVERDRACHTSBELASTING

Ter zake van de uitgifte van participaties voorafgaand aan de aankoop is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij de verkrijger daarmee een belang van ten minste een derde in het fonds zou verkrijgen. Dit geldt onder de huidige wetgeving ook bij een latere verkoop van participaties.

De fiscale behandeling van deelname aan het fonds is afhankelijk van de individuele omstandigheden van de belegger en kan in de toekomst aan wijzigingen onderhevig zijn.

Voorgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de fiscale aspecten vindt u in het prospectus (Sectie 8 – Fiscale aspecten).

8 | Juridische aspecten en structuur

Het fonds is op 7 maart 2019 aangegaan als een beleggingsinstelling in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR).

Beleggers kunnen toetreden als participanten van de FGR.

De aansprakelijkheid van de participanten is beperkt tot het bedrag van deelname. Als beheerder treedt Sectie5 Beheer B.V. op, een 100%-dochtervennootschap van Sectie5 Investments N.V.

CSC Depositary B.V. treedt op als Bewaarder van het fonds. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.

De participaties zijn verhandelbaar, zij het zeer beperkt. Dit geheel van omstandigheden maakt dat de belegging in de participaties als illiquide moet worden beschouwd. Door verkrijging van een participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bepalingen van de fondsvoorwaarden, welke via verwijzing zijn opgenomen in Sectie 9.10 van het prospectus.

Voorgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de juridische aspecten en structuur vindt u in het prospectus (Sectie 9 – Structuur fonds en rechten participanten en Sectie 14 – Juridische aspecten).



V.l.n.r. Wibo van Ommeren, Jeroen van Valen, Bart Bearda Bakker

9 | Initiatiefnemer

SECTIE5 INVESTMENTS

Sectie5 Investments N.V. is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen voor particuliere en institutionele beleggers. Sectie5 Investments richt zich met name op supermarkt-, woning- en zorgvastgoedbeleggingen. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 Investments veertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,3 miljard en een ingelegd vermogen van circa € 500 miljoen. De huidige beheerde portefeuille bedraagt na enkele verkopen circa € 560 miljoen.

Bij de selectie van supermarktvastgoed en wijkwinkelcentra worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van het vastgoed en de continuïteit van de kasstromen. Hiertoe wordt onder meer gekeken naar het verzorgingsgebied, de zichtbaarheid, de bereikbaarheid en de parkeerfaciliteiten van het object. Maar ook naar de concurrentie, nieuwe ontwikkelingen in het marktgebied en de omzetverwachting.

Een externe adviseur wordt ingeschakeld om de beoordeling te bevestigen. Met deze beleggingsfilosofie worden met de lopende supermarktbeleggingsfondsen goede exploitatierendementen behaald.

De directie over Sectie5 Investments N.V. en de Sectie5 Beheer B.V. wordt middellijk gevoerd door drs. Jeroen H. van Valen en drs. Bart U. Bearda Bakker en drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA.

Sectie5 Beheer B.V., een 100% dochter van Sectie5 Investments N.V., treedt op als beheerder van de beleggingsinstelling S5 Forum Fonds. Het S5 Forum Fonds is geregistreerd bij de AFM.

De AFM heeft aan Sectie5 Beheer B.V. een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wet op het financieel toezicht (Wft).

Bovenstaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving over de initiatiefnemer vindt u in het prospectus (Sectie 10 – initiatiefnemer en beheerder).

10 | Deelname

- Uitgifteprijs per participatie (excl. emissievergoeding) € 11.200*
- Aantal beschikbare participaties 522 (minimaal)

Het inschrijfformulier wordt verstrekt tezamen met de beleggingsbrochure, het essentiële informatiedocument en het prospectus en is op te vragen bij Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. Het prospectus en het essentiële informatiedocument worden eveneens gepubliceerd op de website van de beheerder (voor het prospectus https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/13275/Prospectus_S5_Forum_fonds.pdf en voor het essentiële informatiedocument https://sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/18741/EID_S5_Forum_Fonds.pdf), alsmede op de website van Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. (www.reyersen.nl/s5ff52).

Deelname aan de Vijfde emissie van S5 Forum Fonds is mogelijk met participaties van € 11.200*, te vermeerderen met de emissievergoeding.

De emissievergoeding wordt berekend volgens de volgende staffel:

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

Het effect van de emissievergoeding op het geprognosticeerde direct rendement op jaarbasis is (maximaal) 0,3%. Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. is de uiteindelijk begunstigde van de emissievergoeding.

De inschrijving voor de Vijfde emissie start op het moment van uitbrengen van het prospectus en sluit op 15 mei 2024 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare participaties zijn toegewezen. De beheerder houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V.

Handelsweg 59C

1181 ZA Amstelveen

Tel.: +31 (0)20 643 83 81

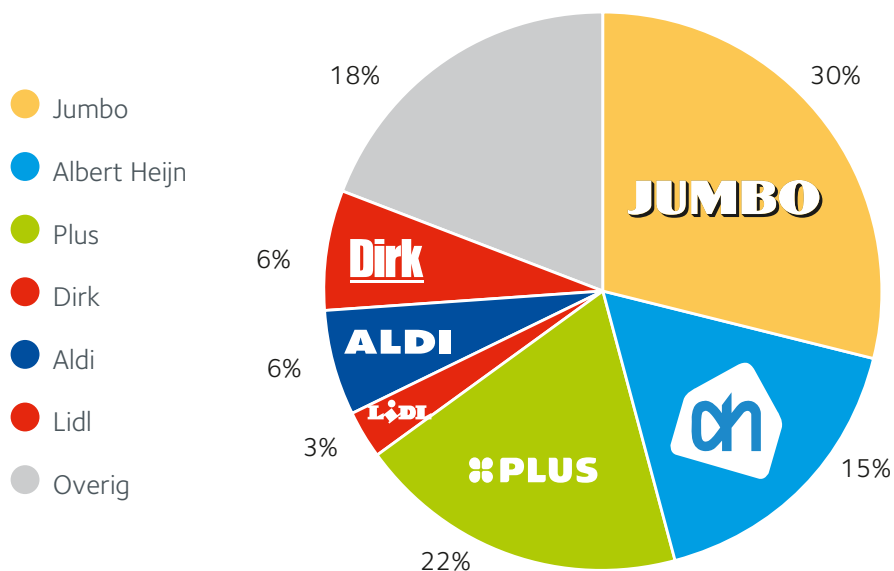
E-mail: info@reyersen.nl

Website: www.reyersen.nl

Reyersen van Buuren Vastgoedbeleggingen B.V. is geregistreerd als beleggingsonderneming bij de AFM.

Voorgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de voorwaarden voor deelname vindt u in het prospectus (Sectie 11 - Deelname).

VERDELING HUURDERS



*Naar verwachting

11 | Betrokken Partijen

Initiatiefnemer

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

Beheerder

Sectie5 Beheer B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 - 204 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Houdster

Stichting S5 Forum Fonds
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 - 430 303

Bewaarder

CSC Depository B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 - 430 303
Website: www.cscgfm.nl

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 - 288 2888
Website: www2.deloitte.com

Fiscaal Adviseur

RechtStaete Vastgoedadvocaten &
belastingadviseurs B.V.
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 088 - 5730360
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 B.V. Arnhem
Telefoon: 026 - 445 2085
Website: www.fmlaw.nl

Juridisch Adviseur (vastgoed)

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 - 5736 736
Website: www.lexence.com

Notaris

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 - 5736 736
Website: www.lexence.com

Technisch en bouwkundig adviseur

StructureGroup B.V.
Rollecate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 - 480 860
Website: www.structuregroup.nl

Taxateurs

JLL Taxaties
Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam
Telefoon: 020 - 5470 5405
Website: www.jll.nl

Envalue Real Estate
Europalaan 300
3526 KS Utrecht
Telefoon: 085 - 773 7007
Website: www.envaluerealestate.com

Vestigingsplaatsonderzoeken

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

Bureau Van der Weerd

Telefoon: 06 42 34 85 12
E-mail: info@bureauvanderweerd.nl
Website: www.bureauvanderweerd.nl

Begeleiding van de structurering en plaatsing van het fonds door de initiatiefnemer

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



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

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

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