

IHS PRIME RETAIL FUND

PROSPECTUS

BELANGRIJKE INFORMATIE

Als beheerder van het Fonds is IHS Capital BV geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten volgens de AIFM-richtlijn.¹ Deze Europese richtlijn geeft geharmoniseerde regels waaraan beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen moeten voldoen.

Omdat IHS Capital BV volgens het AIFM-registratieregime onder de noemer valt van een zogenoemde 'light-beheerder' van alternatieve beleggingsinstellingen, is IHS Capital BV vrijgesteld van de vergunnings- en prospectusplicht uit de AIFM-richtlijn.

Als light-beheerder dient IHS Capital BV wel doorlopend te voldoen aan de registratievoorwaarden.

Dat brengt onder andere met zich mee dat het totaal van de door IHS Capital BV beheerde activa maximaal € 100 miljoen (honderd miljoen euro) mogen bedragen en dat de deelnemingsrechten in de beheerde alternatieve beleggingsinstelling een nominale waarde per recht dienen te vertegenwoordigen van ten minste € 100.000,- (honderdduizend euro).

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.



¹ Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD). Overigens zijn zowel de Coöperatie als de Beheerder overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:66a Wft geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten.

IHS PRIME RETAIL FUND

PROSPECTUS

DEFINITIES

Bij alle onderstaande definities zijn de definities zoals opgenomen in appendix 1, 2 en 3 leidend en bindend.

Met de **'Prospectus'** wordt deze prospectus bedoeld.

Met de **'Coöperatie'**, het **'Fonds'** of het **'Prime Retail Fund'** wordt bedoeld de 'IHS Prime Retail Fund Coöperatie UA', een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 93080905.

Met **'wij'** en met **'Innova High Streets'** wordt bedoeld IHS Capital BV als fondsbeheerder en de formeel-juridische initiatiefnemer van het Fonds.

IHS Capital BV is de fondsbeheerder en **IHS Management BV** is de Asset Manager.

Met **'Fondsbeheerder'** en **'Beheerder'** wordt bedoeld: IHS Capital BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 91871883.

Met **'Asset Manager'** wordt bedoeld: IHS Management BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68042353.

Met het **'Vastgoed'** wordt bedoeld het vastgoed dat door de Coöperatie als rechtspersoon wordt aangekocht en dat door IHS Management BV beheerd wordt ten behoeve van de (leden van de) Coöperatie.

Met de **'Portefeuille'** wordt bedoeld het Vastgoed.

Met **'Ledenovereenkomst'** (zie appendix 1) wordt bedoeld de ledenovereenkomst gesloten tussen, onder meer, de Coöperatie en de Leden, op grond waarvan de lidmaatschapsverhoudingen tussen de Leden en de Coöperatie worden vastgelegd en op grond waarvan de Leden risicodragend kapitaal kunnen inbrengen in de Coöperatie overeenkomstig de bepalingen van de Statuten en de voorwaarden van de betreffende Ledenovereenkomst.

Met de **'Fondsbeheerovereenkomst'** of de **'Overeenkomst'** (zie appendix 1, bijlage 3) wordt bedoeld de fondsbeheerovereenkomst tussen de Beheerder en de Coöperatie.

Met de **'Assetmanagementovereenkomst'** (zie appendix 1, bijlage 5) wordt bedoeld de assetmanagementovereenkomst tussen de Asset Manager en de Coöperatie.

Met de **'Statuten'** (zie appendix 1, bijlage 1) wordt bedoeld de statuten van de Coöperatie, zoals vastgesteld bij oprichting van de Coöperatie en zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Met het **'Beleggingsbeleid'** wordt bedoeld het beleggingsbeleid (c.q. -strategie) van de Coöperatie, zoals vastgesteld door IHS Capital BV.

Met **'Participanten'** wordt bedoeld investeerders in het Fonds. Dat zijn per definitie ook 'Leden'.

Met **'Deelnemer(s)'** wordt bedoeld Participant(en).

Met **'Investeerder(s)'** wordt bedoeld Participant(en).

Met een **'Lid'** of de **'Leden'** wordt bedoeld het lid of de leden van de Coöperatie, tevens Participanten.

Met een **'Participatie'** wordt bedoeld een aandeel in de Coöperatie dat onder meer het recht geeft tot een deel van de winst en/of opbrengsten van de Coöperatie.

Met **'Investering'** wordt bedoeld Participatie(s).

Met de **'Handelskoers'** wordt bedoeld het bedrag dat aan de Coöperatie dient te worden betaald voor een Participatie.

Met **'Projectvennootschap'** wordt bedoeld iedere entiteit die direct of indirect door de Coöperatie wordt gehouden, geheel of gedeeltelijk ten behoeve van de Coöperatie en die een of meer Objecten houdt.

INHOUDSOPGAVE

Belangrijke informatie	2
Definities	4
Voorwoord	7

1 Het Fonds	10
2 Beleggingsbeleid	13
3 Trends in de retailmarkt	15
4 Anticyclisch beleggen	19
5 Nederland vanuit macro-economisch perspectief	23
6 Juridische structuur	25
7 Het team	27
8 Deelname	29
9 Risicofactoren	30
10 Fiscale aspecten	33
11 Betrokken partijen	39

Disclaimer	40
Appendix 1: Ledenovereenkomst	42
Bijlage 1: Statuten van de Coöperatie	62
Bijlage 2: Beleggingsbeleid	84
Bijlage 3: Fondsbeheerovereenkomst	86
Bijlage 4: Handelskoers en waarderingsgrondslagen	93
Bijlage 5: Assetmanagementovereenkomst	103
Appendix 2: Kostendefinities	110
Appendix 3: Inschrijfformulier	113



VOORWOORD

Anticyclisch investeren in hoogwaardig winkelvastgoed op toplocaties in de belangrijkste Nederlandse winkelsteden. U stapt in op een moment dat de meeste pijn is genomen door de vorige beleggers.

In deze prospectus introduceert Innova High Streets het 'Prime Retail Fund' voor de verwerving van high street retail-beleggingen. Het Fonds start met een frisse kijk op de Nederlandse retailmarkt en heeft, na een grondige analyse en uitgebreide research, een beleggingsstrategie ontwikkeld van cherry picking uit het aanbod van de meest courante winkelobjecten gelegen in de drukste winkelstraten van Nederland.

We lichten de specifieke kenmerken van het Fonds nader toe, delen onze visie op de retailsector en bespreken de belangrijkste trends. Met onze ervaring in succesvol anticyclisch beleggen in vastgoed sinds 1997, zien wij investeringskansen in hoogwaardig winkelvastgoed op toplocaties in de belangrijkste Nederlandse winkelsteden.

Uiteraard informeren wij u over de juridische, financiële en fiscale aspecten van deze Investering. Daarnaast lichten we ons Beleggingsbeleid toe en belichten we de risicofactoren en rendementsprognose.

Een introductie van de mensen achter het Fonds kan en mag niet ontbreken, evenmin als de namen van de betrokken fiscale, notariële en administratieve adviseur.

Daarmee voorzien wij u niet alleen van alle wettelijk noodzakelijke informatie om een weloverwogen beleggingsbeslissing te kunnen nemen, maar hopen wij ook uw interesse te wekken voor dit Fonds op een uniek moment in de Nederlandse winkelvastgoedmarkt.

ALEXANDER BIJKERK EN KJELL PETERS



FONDSKENMERKEN

Deelname vanaf	€ 100.000,-
Handelskoers per participatie	€ 1.000,-
Totaalrendement doelstelling	10% - 15% IRR per jaar
Verwacht gemiddeld dividendrendement	6% per jaar
Dividenduitkering	per half jaar
Verwachte looptijd Fonds	5-7 jaar
Juridische structuur	Coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid
Fiscale status	Vennootschapsbelasting / deelnemingsvrijstelling
Beoogde fondsomvang	€ 100.000.000,-
Financiering	Maximaal 65% LTV bij aangaan van de financiering
Emmisiekosten	Maximaal 1,5%

1 HET FONDS

In dit hoofdstuk maakt u kennis met het Fonds. Het Beleggingsbeleid zelf wordt verder geëxpliciteerd in het volgende hoofdstuk.



Typen winkelsegmenten in Nederland

KENNISMAKING MET DE RETAIL-VASTGOEDMARKT

De retail-vastgoedmarkt vormt een essentieel onderdeel van de bredere vastgoedsector die verschillende categorieën omvat, waaronder woningen, kantoren, logistiek, hotels, zorg en winkels. Binnen het retail-segment zijn weer diverse subcategorieën te onderscheiden, elk met hun specifieke kenmerken zoals bouwstijl, ligging en doelgroepen.

In Nederland worden de volgende typen winkelsegmenten onderscheiden:

- **Supermarkten** voor dagelijkse boodschappen;
- **Winkelcentra** (wijk-, stadsdeel- en regiocentra) met een gevarieerd aanbod aan winkels, vaak ondersteund door één of twee supermarkten;
- **Grootschalige detailhandel** (PDV/GDV), zoals bouwmarkten en woonboulevards;
- **Lokale detailhandel**, zoals winkelruimtes onder woontorens of de lokale bakker;
- **Binnenstedelijk winkelvastgoed**, gelegen in het kernwinkelgebied van steden, met een focus op winkelen en recreatie.

Het Fonds concentreert zich specifiek op de laatstgenoemde categorie, namelijk winkelpanden in de binnenstedelijke winkelstraten. Binnen deze categorie worden A-, B- en C-locaties onderscheiden op basis van het dagelijks gemiddelde aantal passanten. Hoe hoger het aantal passanten, des te sterker over het algemeen de positie van de winkellocatie.

De aanloopstraten aan de randen van het centrum vallen onder het C-segment, terwijl aanloopstraten die uitkomen op de hoofdwinkelstraat onder het B-segment vallen. De hoofdwinkelstraat zelf krijgt de A-status.

FOCUS VAN HET FONDS

Het investeringsbeleid van het Fonds is uitsluitend gericht op het A-segment van binnenstedelijke kernwinkelgebieden in de 25 beste winkelsteden van Nederland met een historische binnenstad. Dit zijn gebieden waar grote (inter)nationale winkelketens zich graag vestigen vanwege de brede stroom aan passanten en de hoge verblijfskwaliteit van het gebied. Het prestigieuze

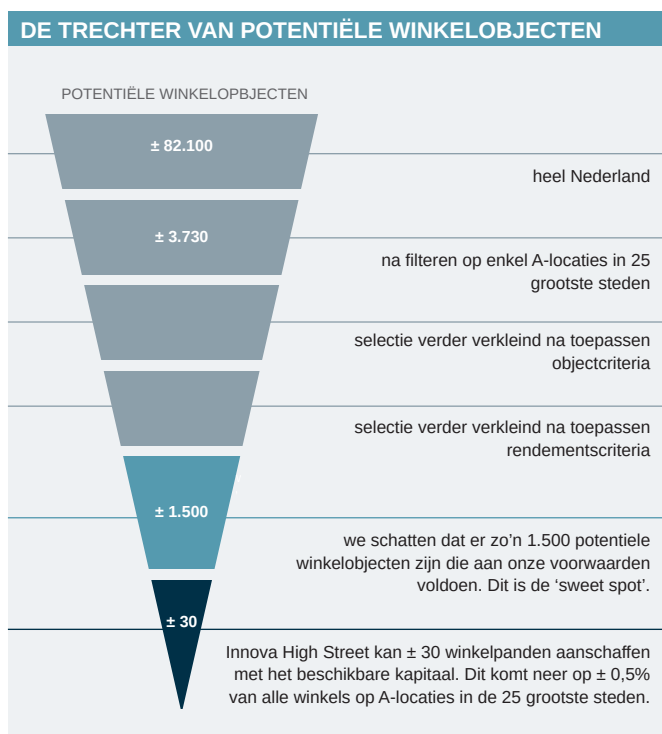


Voorbeeld van een segmentatie van het kernwinkelgebied van Alkmaar (bron: Locatus)

topsegment wordt internationaal de 'High Street' genoemd en is voor retailers de Champions League onder de winkellocaties. In totaal hebben slechts 3.730 panden in Nederland in de 25 grootste steden een A-status. Dat is de vijver waarin wij vissen.

Onze focus ligt dus op de A-locaties binnen de top 25 steden van Nederland, waarvan het inwoneraantal minimaal 100.000 bedraagt. Deze steden laten komende jaren verdere demografische groei zien, wat de druk op de woningmarkt zal versterken. Binnen zo'n A-locatie ligt onze focus met name op winkels met een bruto vloeroppervlakte tussen 100 m² en 1.000 m² begane grond die verhuurd zijn aan (inter)nationale winkelketens. Daarnaast geven we in principe de voorkeur aan het kopen van complete gebouwen op eigen grond.

Als we door deze filters kijken naar de gebouwen in deze A-straten, blijft er slechts een beperkt aantal panden over waar wij interesse in hebben.



Het Fonds volgt een beleggingsstrategie van cherry picking uit de meest courante winkelobjecten gelegen in de drukste winkelstraten van Nederland.



2 BELEGGINGSBELEID

In hoofdstuk 1 introduceerden we het Fonds. In dit korte hoofdstuk verduidelijken we onze aankoopstrategie en onze portefeuille-strategie, kortom: verduidelijken we ons beleggingsbeleid.

AANKOOPSTRATEGIE

Een succesvolle investering begint bij de juiste aankoop. Innova High Streets heeft duidelijke richtlijnen vastgesteld volgens welke het objecten in het specifieke segment van de high street retail verwerft.

- I. **Steden:** top 25 Nederlandse winkelsteden vanaf 100.000 inwoners.
- II. **Locatie:** winkelruimte gelegen op A1 - A2 stand volgens de meest recente Locatus passantentellingen.²
- III. **Object:** de focus ligt op aankoop van de volle eigendom van een object en geen deeleigendom (appartementenrechten) teneinde de volledige zeggenschap over het vastgoed te verkrijgen en te behouden. Bij uitzondering wordt een appartementenrecht aangekocht, te weten in die gevallen dat de transactie objectief dermate interessant is dat die opweegt tegen het nadeel van deeleigendom.³
- IV. **Metrage:** winkelruimte met een winkelvloeroppervlak op de begane grond vanaf minimaal 100 m² tot ca. 1.000 m².
- V. **Huursituatie:** de winkels moeten zijn verhuurd. Wij kopen geen leegstand.
- VI. **Koopsom:** focus op objecten met een koopsom vanaf € 2,5 miljoen, bij uitzondering zijn lagere koopsommen mogelijk.

PORTEFEUILLE-STRATEGIE

De Portefeuille zal zorgvuldig worden opgebouwd waarbij voortdurend de nadruk zal liggen op de spreiding van risico's (diversificatie). Er zal worden gestreefd naar een geografische spreiding van objecten over de geselecteerde steden en spreiding in branchering van de huurders.

TOP 25 NEDERLANDSE WINKELSTEDEN

Amsterdam	Enschede	Nijmegen	Groningen	Tilburg
Rotterdam	Amersfoort	Apeldoorn	Alkmaar	Zaanstad
Den Haag	Den Bosch	Arnhem	Delft	Breda
Utrecht	Zwolle	Haarlem	Deventer	Leiden
Eindhoven	Leeuwarden	Dordrecht	Venlo	Maastricht



² Locatus is al ruim 20 jaar marktleider in het verzamelen van retaildata.

³ IHS houdt zich op dit punt het recht voor om buiten de selectiecriteria te treden in het geval zich een bijzonder aantrekkelijke beleggingsmogelijkheid voordoet.



3 TRENDS IN DE RETAILMARKT

In dit hoofdstuk belichten we de ontwikkelingen op de retailmarkt. IHS heeft een analyse gemaakt van de dynamiek in de Nederlandse retailmarkt. De opgedane inzichten en de investeringservaringen vormden de directe aanleiding voor het Fonds.

RETAILMARKT IN VOGELVLUCHT

De economische vooruitzichten voor de retailsector als geheel zijn wisselend, maar er is een lichte opleving merkbaar. De huidige onzekerheid wordt niet meer primair veroorzaakt door situaties rondom Corona en daaraan gerelateerde maatregelen, maar voornamelijk door de geopolitieke ontwikkelingen in Oekraïne, het Israëlisch - Palestijns conflict, Trump als president, toenemende inflatie en hogere rentestanden. De koopkracht staat onder druk, het consumentenvertrouwen is laag en prijzen vertonen een stijgende trend.

Deze ontwikkelingen kunnen in de komende periode tot enige turbulentie in de markt leiden. Vooral middelgrote horecabedrijven en verouderde winkelconcepten kunnen hierdoor onrust ervaren. Blokker is daar een recent voorbeeld van. Tegelijkertijd laten consumenten momenteel een aanzienlijk bestedingsgedrag zien en hebben ze gemiddeld genomen een behoorlijke spaarreserve opgebouwd. In combinatie met de veel lagere markthuren (vergeleken met 10 jaar geleden), resulteert deze verhoogde activiteit er onder andere in dat het aantal verhuurde winkelpanden voor het eerst in jaren weer toeneemt. Deze stijging is met name zichtbaar in de grotere COROP-regio's.⁴

Grotere binnensteden hebben een robuuster kernwinkelgebied dan kleinere steden vanwege hun ruimere verzorgingsgebied en hogere bezoekersaantallen. Daar neemt ook het aantal detailhandelsbedrijven toe. Verwacht wordt dat de vraag naar retail-vastgoed de komende jaren zal doorzetten en zelfs toenemen omdat de grote steden en omliggende gemeenten demografisch nog sterker zullen groeien.

Daarmee zal de druk op met name grotere winkelruimtes in de A-straten verder toenemen. Ook omdat winkeliers vaak terughoudend zijn om te verhuizen nu hun klanten immers gewend zijn aan hun huidige locatie. Het is ook lastig om vergelijkbare alternatieve panden te vinden in een A-sstraat. Bovendien fungeert het huidige winkelpand veelal als hun visitekaartje. We zien vaak panden waar winkeliers al tientallen jaren gevestigd zijn. Deze groei zou zich nog sterker (gaan) aftekenen zonder het huidige personeelstekort.

E-COMMERCE VERSUS FYSIEKE WINKEL

Winkelstraten in grootstedelijke gebieden vormen een cruciaal kruispunt waar menselijke interactie en de beleving van de stad samenkomen. Uit de opkomst van het internet en met name van het online winkelen, mag dan ook niet de conclusie worden getrokken dat de mens zijn behoefte aan verbinding en interactie zou verliezen. Inderdaad nam het winkelbezoek over de afgelopen jaren af, maar dat geldt in mindere mate voor winkelgebieden met een A-status in groeisteden. Daar ontvouwt zich juist een nieuwe ervaring van vrijetijdsbeleving, waarbij A-straten fungeren als ruimtes voor zowel praktisch winkelen als ontspannen en dwalen. Het ontdekken van boetieks, warenhuizen en speciaal-zaken verschaft plezier. Etalages dienen als aantrekkelijke displays die de nieuwsgierigheid prikkelen en uitnodigen tot verkennen. Caféterrassen bieden gelegenheid tot ontmoeting en gesprek, terwijl architectuur en omgeving de zintuigen prikkelen.

Tegelijkertijd zien we een nieuwe dynamiek in winkelstraten ontstaan. Automerken ontdekken de winkelstraat als showroom. In verschillende steden staat een nieuwe generatie ondernemers op met creatieve food- en vintage kledingconcepten. Niet de grote ketens, maar lokale initiatieven zijn vaak de aanjagers van nieuwe concepten.⁵

Uit onderzoek van Unibail-Rodamco-Westfield blijkt dat circa 60% van de consumenten verwacht dat retailers meer plek inruimen in hun winkel voor beleving.⁶ Ook blijkt dat meer dan 80% van de consumenten bereid is meer uit te geven in winkels die een bijzondere winkelervaring bieden. Daarbij kan het gaan om cursussen of instructies, of juist om een spectaculaire winkelrichting. De flagship store van Rituals aan de Kalverstraat in Amsterdam en Coolblue aan de Grote Houtstraat in Haarlem zijn hier mooie voorbeelden van. Winkelstraten zullen ook in de toekomst een kernfunctie vervullen, zeker de A-straten. Natuurlijk winkelen consumenten graag online, maar fysieke winkels zullen altijd een belangrijke rol blijven spelen in het retail-landschap.

Ondertussen vertraagt de groei van e-commerce sinds 2022 waardoor grote internationale spelers zoals Amazon maar ook ons eigen Bol.com, hun uitbreidingsplannen voor distributie- en sorteercentra bij hebben gesteld. Tegelijkertijd investeerden een aantal grote retailers en merken meer in fysieke winkels. En ook opticien Pearl introduceert een nieuw winkelconcept: Pearl Studio. My Jewellery heeft in een paar jaar 35 winkels geopend

⁴ Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma.

⁵ Bijvoorbeeld Polestar en Volvo. Nio,, de Chinese concurrent van Tesla, opent dit jaar een showroom in de Amsterdamse Leidsestraat.

⁶ Bron: Unibail-Rodamco-Westfield/@FoodClicks

“Internationaal zie je dat voedsel en verzorging groeiende trends zijn. Combineer dat met het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens, meer eenzaamheid, ZZP-ers, steeds meer thuiswerken... dan snap je dat de behoefte aan nieuwe ontmoetingsplekken zal groeien. Die behoefte aan community en contact kan in fysieke winkels en aantrekkelijke winkelstraten gevonden worden. Kijk naar een stad als Rotterdam, dat is eigenlijk ook een verzameling van wijken en dorpen, niet alleen de city. In de dorpen van Rotterdam heb je die community.”

Francine Houben, architect⁷

en Rituals opent bijna elke week een fysieke winkel. Daarnaast spelen winkels in toenemende mate een belangrijke rol in het afhandelen van pakketten, zowel bij bezorging als retournering. Bovendien blijkt dat webwinkels die verbonden zijn met fysieke winkels relatief gezien een aanzienlijk marktaandeel behouden. Zo kan het sluiten van winkels meer gevolgen hebben dan slechts het verlies van directe winkel opbrengsten.

Daarom is onze conclusie op dit punt dat het hybride concept van online en offline inkopen de toekomst heeft. De retailsector moet ervoor zorgen dat de fysieke locaties alle manieren waarop consumenten graag winkelen, ondersteunen. Dus ook online. Een aantrekkelijke winkel of showroom op een juiste locatie is daarvoor essentieel. Het beschikken over voldoende voorraadruimte is ook een must, evenals een aantrekkelijke plek om online bestellingen te verwerken en klaar te zetten voor click & collect, verzending en (lokale) bezorging.

HUURPRIJSONTWIKKELING

Uit de meeste onderzoeken blijkt dat de passantenstromen in de grotere winkelgebieden na Corona grotendeels zijn hersteld ten opzichte van de periode vlak vóór Corona. Wat echter voor het Fonds van belang is, is de verhouding tussen de bezoekersaantallen en de huurprijzen. Fluctuaties in bezoekersaantallen zijn immers relatief zolang de huurprijs hierop afgestemd is. En terwijl de bezoekersaantallen van fysieke winkels afgelopen tien jaar met name door de opkomst van het online-segment en de impact van Corona zijn teruggelopen, was het neerwaartse effect daarvan op de huurprijsontwikkeling veel sterker. Huurprijzen zijn soms gedaald tot minder dan de helft -ook, zij het in mindere mate, in het A-segment. Daardoor is de balans tussen bezoekersaantallen en huurprijs voor de huurder weer 'kernegezond' te noemen en is, vanuit het perspectief van de belegger die ratio op dit moment te kwalificeren als 'bijzonder interessant'. Tenslotte heeft de eigenaar baat bij stabiele huurinkomsten omdat dat het beleggingsrisico dempt. Dat de huurprijs volgens ons nu de bodem heeft aangetikt, betekent dat het operationele rendement alleen maar omhoog kan gaan, wat straks een prijsopdrijvend effect heeft als (internationale) institutionele beleggers weer interesse gaan tonen in het Nederlandse retail-vastgoed.

Behalve passantenstromen is ook het beschikbare winkelaanbod van invloed op de huurprijsontwikkeling. De tophuren bleven in het afgelopen jaar in vrijwel alle primaire kernwinkelgebieden stabiel. De bestaande voorraad was genoeg om de toegenomen vraag op te vangen, maar wij ontwaren de eerste signalen dat er ruimte ontstaat voor huurgroei op plekken waar het aanbod van courante ruimte schaars is. Die ruimte is van strategisch belang voor een huurder en blijft daardoor in trek bij zowel huurders als beleggers.

WINKELAANBOD: GEVECHT OM DE RUIMTE

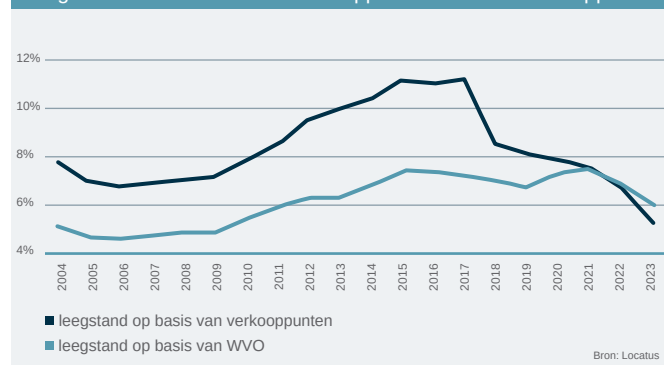
Niet alleen de traditionele winkels zoeken ruimte in de stadscentra, maar ook nieuwe spelers. Dat kunnen internationale retailers zijn, of producenten die rechtstreeks aan de consument willen verkopen, internetplatforms die fysiek willen gaan en tegenwoordig ook discounters. De stadscentra worden levendiger, multifunctioneler en krijgen een nieuwe dynamiek. Er is extra concurrentie vanwege de ruimtebehoefte van andere functies als wonen, zorg, cultuur, horeca, baliefuncties voor zakelijke dienstverleners en bedrijven die ruimte zoeken voor inspirerende werkplekken. In sterk groeiende steden wordt winkelruimte daardoor in toenemende mate schaarser. Leegstand zal daarom in die zin een tijdelijk fenomeen zijn, want het wordt niet geaccepteerd dat gebouwen lang leegstaan, terwijl de woningnood hoog is. Gemeenten stimuleren dit ook door bijvoorbeeld het invoeren van leegstandsverordeningen.

In 2024 ligt de leegstand rond de 6%, hetgeen gezien wordt als normale frictieleegstand. Dit kwam niet alleen doordat nieuwe huurcontracten werden afgesloten, maar ook doordat bestaande winkelruimten werden onttrokken of getransformeerd naar andere functies, waardoor de voorraad afnam.

De voorraad nam vooral af in de segmenten van verspreide bewinkeling en in de kleinere kernwinkelgebieden, waar winkelmeters plaats maakten voor andere functies, dus in het B- en C-segment.

De combinatie van deze *shake-out*, het verdwijnen van verouderde winkelformules, genormaliseerde huurprijzen en krimpende winkelgebieden, zorgen voor een nieuwe en gezonde balans tussen vraag en aanbod in de betere winkelstraten van Nederland. Hierdoor is het kaf van het koren gescheiden.

Leegstand als % van aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlak



⁷ Rethinking Retail Rotterdam pag. 11

FAILLISSEMENTEN

Wij zien een stijging van het aantal faillissementen van retail-bedrijven dit afgelopen jaar, hoe komt dit en wat zijn de oorzaken hiervan? Niet ondanks maar juist dankzij de landelijke lockdown en bijbehorende ruimhartige Coronasteun van onze overheid hebben veel toen al slecht functionerende retailbedrijven hun faillissement tijdelijk kunnen uitstellen. Nu wij deze nare periode achter ons hebben gelaten en de steun wegvalt, wordt de harde werkelijkheid voor een deel van deze bedrijven zichtbaar. Deze correctie op het lage aantal faillissementen tijdens de Coronajaren was dan ook te verwachten. Wat voor velen misschien een slecht voorteken lijkt voor dit marktsegment, is voor betrokken partijen zoals verhuurders en makelaars van winkelruimte verre van verrassend. Voor hen was deze ontwikkeling voorzienbaar.

Als we beter kijken naar de retailformules die nu in de problemen zijn gekomen, kunnen we een duidelijk onderscheid maken tussen twee typen formules:

1 Verouderde formules, die onvoldoende mee zijn gegroeid met de snelle opkomst van e-commerce en al jaren tegenvallende resultaten lieten zien. Het terugbetalen van de overheidssteun alsmede de kostenstijging door inflatie hebben deze retailers het laatste zetje gegeven. Een doorstart voor deze formules valt niet snel te verwachten en zij zullen dan ook niet terugkeren in het straatbeeld.

2 Formules met potentie om te blijven bestaan, maar door een te grote expansiedrift te snel en te groot zijn gegroeid en door lopende huurovereenkomsten en hoge personeelskosten topzwaar geworden zijn. Het terugbetalen van de overheidssteun en de opgelopen exploitatiekosten maakt het voor hen onhaalbaar om in de huidige vorm door te kunnen gaan. Deze formules maken een goede kans op een doorstart in afgeslankte vorm waarbij het aantal vestigingen en personeelsbestand door de nieuwe eigenaar kan worden teruggebracht naar een gezond volume.

Wat betekent dit voor de top 25 winkelstraten van Nederland? Door een shake-out van verouderde onaantrekkelijke formules uit het straatbeeld, krijgen winkelstraten de mogelijkheid om weer nieuwe aantrekkelijke formules te huisvesten die beter inspelen op de behoefte van klanten waardoor een winkelgebied extra aantrekkelijk wordt om te bezoeken. Het stimuleren van inbreiding van kernwinkelgebieden door lokale overheden kan dit proces ondersteunen, waardoor de leeggekomen ruimten sneller ingevuld kunnen worden. De formules die een doorstart maken, zullen zich hoofdzakelijk gaan richten op de betere winkelsteden met een sterk verzorgingsgebied, zij zullen hun succesformule als kleiner maar gezond bedrijf verder voortzetten en leegstand als gevolg van een faillissement in deze steden is van deze categorie retailers niet snel te verwachten.

Wij zijn van mening dat een tijdelijke stijging van faillissementen al door marktpartijen bij hun waardering is ingeprijsd en geen grote negatieve gevolgen meer zal hebben voor de waarde-ontwikkeling van het winkelvastgoed. Daarnaast zal deze ontwikkeling bijdragen aan het versneld verbeteren en aantrekkelijker maken van de

beste winkelstraten van Nederland. Bij de opbouw van de portefeuille voeren wij een *due diligence* uit naar de financiële gegoedheid van de huurder, zorgen wij voor diversificatie van winkelketens en soorten huurders van verschillende branches waardoor wij het risico op faillissementen binnen onze portefeuille minimaliseren.

HUURACTIVITEIT

Tussen maart 2020 en februari 2022 werd de markt beïnvloed door de impact van het Coronavirus. Om huurverliezen te beperken werden huurprijzen aangepast op basis van het negatieve sentiment, terwijl betrouwbare referentiepunten ontbraken vanwege verminderde transacties. Het aanpassen van veel huurcontracten heeft uiteindelijk geleid tot een relatief lage hoeveelheid faillissementen. De leegstand lag afgelopen jaar gemiddeld rond de 6 %. Waar leegstand voorheen vooral afnam door omvorming naar andere functies, daalt deze nu ook door nieuwe huurcontracten en verlengingen. Deze trend is zichtbaar in de huurprijzen, die na enkele kwartalen van daling nu stabiel blijven. Vooral grotere ruimtes worden momenteel gevraagd. Bovendien geeft de huidige huuractiviteit aan dat verdere daling van de huurprijzen onwaarschijnlijk is en op bepaalde locaties lijkt de bodem bereikt te zijn. De verwachting is eerder dat de huurprijzen langzaam zullen gaan stijgen, voornamelijk door stabiele tot dalende aanvangsrendementen. Immers: hoe hoger het aanvangsrendement hoe hoger de risico's door investeerders worden ingeschat. Dus bij stabilisatie lijkt het risico minder groot te worden geschat, bij daling is er zelfs weer veel vertrouwen.

Naar verwachting zal deze herstelperiode twee tot drie jaar in beslag nemen, waarna de retailmarkt opnieuw een gezond evenwicht zal laten zien. De belangstelling van institutionele investeerders, pensioenfondsen en buitenlandse investeerders zal dan weer toenemen. Dergelijke investeerders kunnen en willen geen grote risico's nemen en zijn bereid om genoegen te nemen met lage initiële rendementen zodra zich een goed opgebouwde beleggingsportefeuille aandient met gestabiliseerde huurinkomsten.

Zo'n portefeuille willen wij opbouwen en over vijf tot zeven jaar in delen of in haar geheel verkopen; *buy low, sell high*. Wij stappen in op een moment dat de meeste pijn is genomen door de vorige beleggers.

DE BELEGGINGSMARKT

Het aantal transacties in beleggingen is nu nog beperkt, deels omdat banken nog nauwelijks financieren. Het duurt ook even voordat het besef bij beleggers is ingedaald dat het kantelpunt in het retail-vastgoed is bereikt en dat de angst uit de markt is verdwenen.

De Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt vertoont tekenen van herstel na de scherpe daling in 2023. In 2024 steeg het totale beleggingsvolume met 30% naar circa €9,8 miljard, en voor 2025 wordt een verdere groei verwacht tot €11,6 miljard, een toename van bijna 20%. Deze ontwikkeling onderstreept de veerkracht van de sector, ondanks uitdagende marktomstandigheden zoals rente-ontwikkelingen en economische onzekerheid. Beleggers tonen hernieuwde interesse in vastgoed, gedreven door een

stabiliserend rendementsperspectief en een groeiende focus op duurzame en toekomstbestendige investeringen.

Ook de winkelmarkt kende in 2024 een sterk jaar, met een stijging van het beleggingsvolume met 25% tot ongeveer €1 miljard. Voor 2025 wordt een verdere, zij het bescheiden, groei verwacht naar €1,3 miljard. De retailsector blijft zich aanpassen aan veranderende consumententrends, waarbij digitalisering, een focus op A-locaties en de transformatie naar multifunctionele ruimtes centraal staan. Hoewel het aantal fysieke winkels afneemt, blijven online verkopen een steeds groter aandeel innemen en vertegenwoordigen zij gemiddeld 34% van de totale retailomzet. De inkrimping van het winkelareaal draagt bij aan een beter evenwicht tussen vraag en aanbod, wat een positief effect heeft op de leegstand binnen de sector.

Sinds december 2024 hanteert de ECB een rente van 3,18%. Dit bemoeilijkt transacties voor kopers die afhankelijk zijn van leningen, vooral omdat banken weinig gunstige financiering bieden. Voor full-equity kopers biedt de markt juist kansen, met een groeiend aanbod en aantrekkelijke investeringsmogelijkheden.

En precies dáár ligt ook het waarom van het initiatief tot het Fonds. Dankzij ons uitgebreide netwerk van institutionele beleggers en onze degelijke reputatie krijgt Innova High Streets momenteel vrijwel alle interessante beleggingsobjecten aangeboden die op de markt komen, waardoor we voortdurend beschikken over een reservoir aan kwalitatieve winkelbeleggingen binnen onze focus. Om onze armslag te vergroten en optimaal gebruik te kunnen maken van dit momentum, heeft Innova High Streets het initiatief genomen om een fonds op te richten om op grotere voet selectief te kunnen winkelen. In 2024 en 2025 willen we in eerste instantie doorgroeien naar een institutioneel beleggingsvolume van € 100 miljoen.



4 ANTICYCLISCH BELEGGEN

In dit hoofdstuk vergelijken we de cyclus van de retailmarkt met die van de kantorenmarkt en geven we de macro-economische verwachtingen weer voor zover relevant voor het besteedbaar inkomen van consumenten.

CYCLISCHE BEWEGINGEN BINNEN DE KANTORENMARKT

Elke sector in de vastgoedmarkt kent zijn eigen dynamiek en cyclus. Met onze gedegen kennis, ruime ervaring op het gebied van de Nederlandse vastgoedmarkt en onze posities in deze markt, houden wij nauwlettend de kansen en uitdagingen per sector in de gaten en stappen vervolgens in, in die sector die het grootste potentieel belooft qua rendementsverwachting.

Elke sector in het vastgoed kent zijn eigen cyclische bewegingen, zijn eigen pieken en dalen. Niet alle sectoren in het vastgoed vertonen tegelijkertijd dezelfde bewegingen. Vastgoed reageert vertraagd op economische ontwikkelingen en is illiquide. Als voorbeeld nemen we de kantorenmarkt: als de economie groeit en er meer vraag is naar kantoorruimte, duurt het geruime tijd voordat nieuwe kantoorgebouwen voltooid zijn vanwege lange vergunningstrajecten en bouw tijden. Dit weerspiegelt de trage reactie van de vastgoedmarkt, vergelijkbaar met een logge olietanker die moeilijk bij te sturen is.

Doordat de vraag naar kantoren groeit, terwijl het aanbod beperkt is, zal de huurprijs stijgen. De schaarste aan beschikbare kantoorgebouwen vergroot de interesse van beleggers, aangezien zij hierdoor verzekerd zijn van een continue huurstroom in de toekomst. Als gevolg hiervan stijgen de prijzen van kantoorbeleggingen, terwijl banken soepel financieringen verstrekken en de concurrentie tussen beleggers groot is. Dit versterkt de prijsstijging nog verder.

Zodra er na jaren een groter aanbod is ontstaan door de oplevering van vele nieuwe kantoorgebouwen, terwijl inmiddels de vraag naar kantoorruimte afneemt, verschuift de markt van een situatie waarin verhuurders het voor het zeggen hebben naar een situatie waarin huurders meer invloed hebben. Dit betekent dat kantoorgebruikers nu over meer opties beschikken en eisen kunnen gaan stellen, waardoor de huurprijzen per vierkante meter dalen. Eigenaren van gebouwen moeten met andere verhuurders concurreren om huurders te strikken om een huurovereenkomst aan te gaan c.q. te paaien om te blijven huren.

Gebouwen op minder gunstige locaties worden vaak ingeruild voor betere panden op strategische locaties, die bovendien dan betaalbaarder zijn geworden. Hierdoor neemt de leegstand toe, met name op monofunctionele bedrijventerreinen. Tegelijkertijd tonen banken terughoudendheid bij het verstrekken van nieuwe leningen. Deze combinatie van factoren oefent een neerwaartse

druk uit op de prijzen van kantoorbeleggingen. Taxatiewaardes dalen en banken vorderen bestaande leningen op wanneer klanten een te hoge LTV-ratio⁸ hebben. Het handhaven van een evenwichtige markt is uitdagend, aangezien de vastgoedmarkt langzaam reageert op economische ontwikkelingen, wat het afstemmen van vraag en aanbod bemoeilijkt.

Het is daarom van cruciaal belang om op het goede moment in een vastgoedbelegging te stappen. Beleggers willen hoe dan ook vermijden om op het hoogtepunt van een cyclisch bewegende markt op het verkeerde moment in te stappen, om daarna geconfronteerd te worden met dalende huurprijzen, met overaanbod aan beschikbare panden, terugvallende vraag en dalende rendementen. Beleggen in vastgoed is een langetermijninvestering waarbij timing essentieel is. Hoewel er aanzienlijke winsten behaald kunnen worden, bestaat altijd ook het risico van substantieel verlies. Maar dat risico is maximaal te mitigeren door op het juiste moment in te stappen.

Nadat in 2009 de kredietcrisis uit de VS de Nederlandse vastgoedmarkt raakte, hebben bepaalde partijen op de vastgoedmarkt juist extreem gunstige jaren doorgemaakt. Direct na de crisis heerste er wantrouwen op de markt voor kantoren en logistiek en zelfs woningbeleggingen waren niet in trek. Er was een overvloed aan aanbod en slechts een beperkt aantal kopers. Banken waren terughoudend en beleggingen kregen met grote waardedalingen te maken van soms wel dertig tot vijftig (!) procent. Toen in 2014 de bodem was bereikt kwamen deze kopers als eerste terug. Het voordeel was dat door de lage prijzen leegstaande gebouwen een andere functie konden krijgen; veel kantoorgebouwen werden bijvoorbeeld omgezet in woningen of hotels. Investerings in deze panden waren aantrekkelijk vanwege de lage aankooprijzen en de gunstige vooruitzichten bij transformaties. Bovendien daalde de rente in die periode gestaag, waarbij geld bijna gratis beschikbaar kwam. Kopers in die tijd hebben enorme waardeinstijgingen meegemaakt, terwijl verkopers uit die periode grote verliezen hebben geleden. Een betere illustratie van het gezegde 'de een zijn dood is de ander zijn brood' was nauwelijks denkbaar.

De prijzen in die segmenten zijn de afgelopen jaren te sterk gestegen en het vertrouwen van zowel nationale als internationale beleggers was grenzeloos. Het is duidelijk dat deze trend niet eeuwig kan voortduren. Uiteindelijk stopt de muziek en beleggers willen niet de laatste zijn die bij deze stoelendans een plekje hebben.

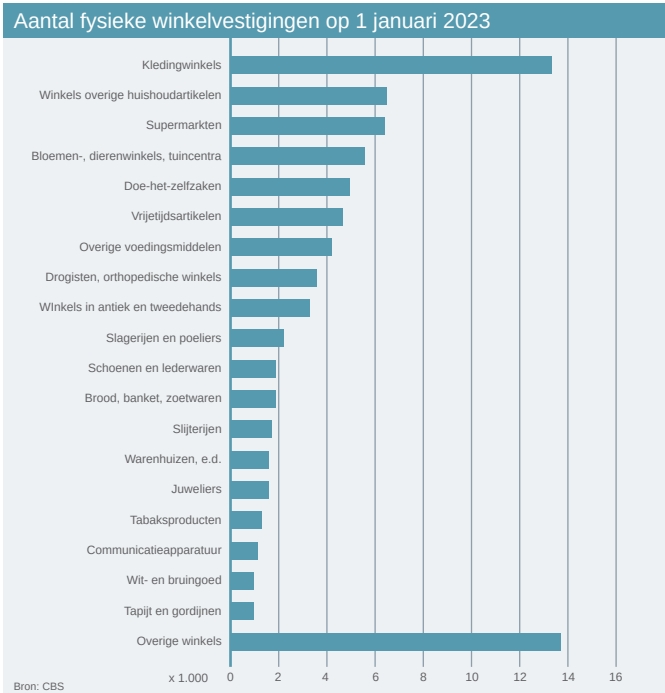
⁸ Loan-to-Value: verhouding tussen hoogte van de lening en de waarde van het onroerend goed.

CYCLISCHE BEWEGINGEN BINNEN DE RETAILMARKT

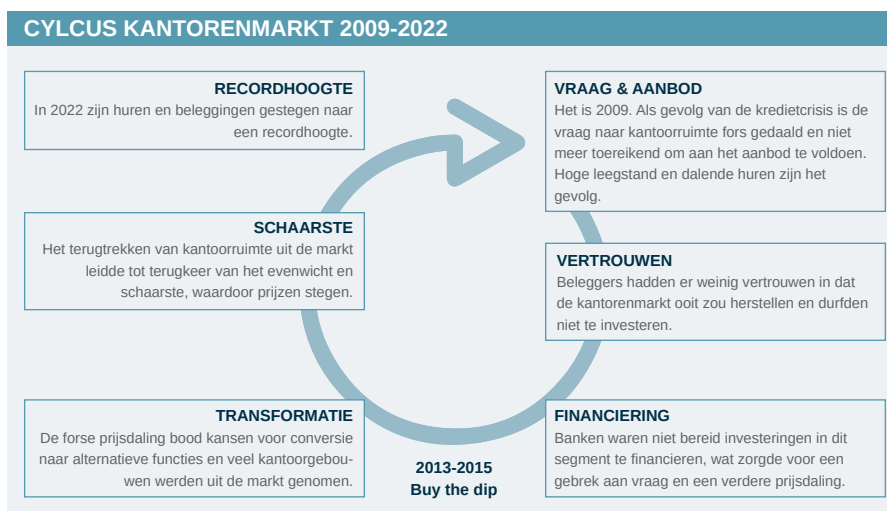
Ten opzichte van de kantorenmarkt liet de retailmarkt juist het spiegelbeeld zien. Vanaf 2013 nam het aanbod van winkels gestaag toe, wat resulteerde in dalende huurprijzen en uiteindelijk een stagnerende winkelbeleggingsmarkt vanaf 2018. Banken werden terughoudend met het verstrekken van nieuwe leningen. Dit proces heeft zich gedurende enkele jaren voortgezet en heeft -versterkt door het effect van de Coronamaatregelen- geleid tot aanzienlijke prijsdalingen in het huurniveau en in een stijging van de aanvangsrendementen. Inmiddels zijn veel winkels, met name in de aanloopstraten, omgevormd naar andere gebruiksfuncties, zoals horeca, wonen, kantoren met baliefunctie etc., en zijn de huren gedaald met soms dertig tot vijftig (!) procent ten opzichte van de all-time high huren.

Voor de kredietcrisis van 2009 telde Nederland meer dan 106.000 detailhandelspanen. Dit aantal is sindsdien gedaald tot ongeveer 83.000 fysieke winkels op 1 januari 2024, een afname van bijna 22 procent. Grote nationale en internationale winkelketens hebben hun winkelbestand herzien, waarbij winkels op minder gunstige locaties zijn vervangen door een kleiner aantal vestigingen op toplocaties in grote steden met een groot verzorgingsgebied. Lokale retailers kunnen bovendien, dankzij de gedaalde huurprijzen, verhuizen naar nu betaalbare A-locaties. Dat proces van 'inbreiden' van het kernwinkelgebied wordt zelfs door gemeenten gestimuleerd door het verstrekken van verhuisvergoedingen.⁹

De vrees dat online verkopen de fysieke winkels zouden laten verdwijnen, blijkt dan ook ongegrond. Het klopt dat verouderde winkelformules niet langer rendabel zijn, getuige ook het aantal



faillissementen. Ondertussen is de leegstand op A-locaties in de top 25 steden gering en ligt onder de zes procent. Datzelfde kan niet gezegd worden van dorpen en kleinere steden die met hogere leegstandspercentages kampen. Voor winkelpanden op deze locaties zien wij geen levensvatbare toekomst, maar deze leegstandspercentages duwen wel het algemene leegstandspercentage omhoog.



⁹ Zie bijvoorbeeld gemeente Tiel

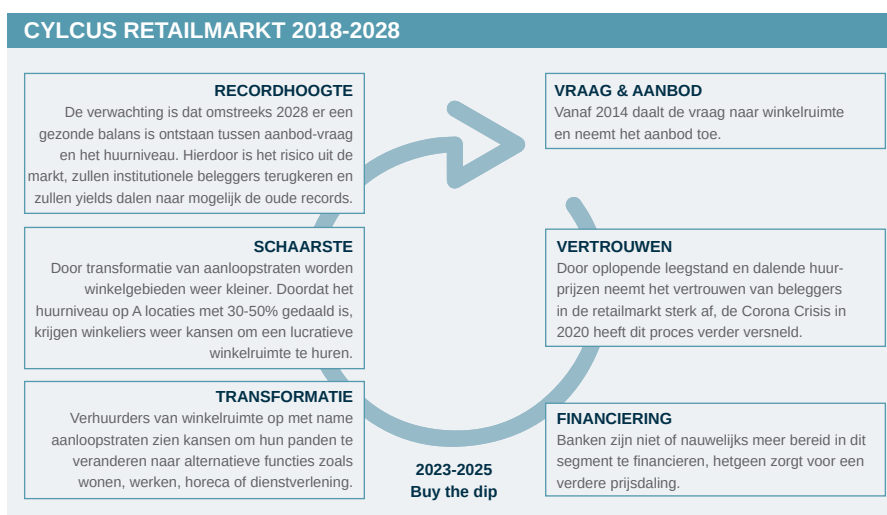
Bovendien vindt er verdere urbanisatie plaats als gevolg van economische, sociale en technologische factoren. De stedelijke omgeving oefent aanzienlijke aantrekkingskracht uit door een breed scala aan voorzieningen dat wordt geboden, met betere kansen op het gebied van werkgelegenheid, onderwijs, gezondheidszorg, recreatie en culturele activiteiten. Deze migratie naar grotere steden gaat echter ten koste van dorpen en kleinere steden.

Gebouwen die een bestemmingstransformatie ondergaan, kunnen meestal niet meer teruggebracht worden naar hun oorspronkelijke bestemming, met name niet als ze zijn getransformeerd naar woningen. Dit heeft tot gevolg dat het aanbod van winkelpanden verder afneemt. Uitbreiding binnen stedelijke gebieden is vaak niet mogelijk, maar het samenvoegen van aangrenzende winkels komt daarentegen wel voor. Dit leidt tot grotere verkoopoppervlakten voor winkels, wat resulteert in een nog verdere afname van het aantal beschikbare winkelpanden.

Een meer geconcentreerd kernwinkelgebied is een positieve ontwikkeling, waarbij de beste winkelketens zich richten op het meest levenskrachtige deel, ondersteund door nabijgelegen horecagelegenheden. Hoewel tijdelijke leegstand in een winkelstraat kan toenemen, lost dit zich uiteindelijk op, vooral in kansrijke en sterk stedelijke gebieden, omdat de kans op alternatieve gebruiksmogelijkheden veel groter is. Over het algemeen hebben deze winkelstraten een geschiedenis van honderden jaren en kennen ze de cycli van groei en teruggang. Vergelijkbaar met een tuinman die soms oude planten moet snoeien en onkruid moet verwijderen om de bloei te bevorderen, heeft de winkelmarkt ook een fase van 'snoeien en herstellen' doorgemaakt.

Afgelopen decennium van overaanbod en hoge huurprijzen was uitdagend en leidde tot verslechterde rendementen. Echter, door deze moeilijke periode te beschouwen als een kans om zwakkere elementen te verwijderen en ruimte te maken voor vernieuwing, ontstaat een gezondere markt die weer ruimte biedt voor succesvolle groei in de toekomst.

Met dit fonds streven we ernaar om anticyclisch te beleggen op de meest gunstige locaties in winkelstraten (A-locaties) binnen de kernwinkelgebieden van de meest veelbelovende steden.





5 NEDERLAND VANUIT MACRO-ECONOMISCH PERSPECTIEF

In dit hoofdstuk kijken we naar macro-economische factoren voor zover van invloed op het besteedbaar inkomen van consumenten.

VOORUITZICHTEN NEDERLANDSE ECONOMIE 2025

Volgens het Centraal Planbureau (CPB) groeide het bruto binnenlands product (bbp) in 2024 met 0,6%. De overheidsconsumptie en investeringen in vaste activa droegen hier significant aan bij. Voor 2025 verwacht het CPB een bbp-groei van 1,5%, gestimuleerd door stijgende reële lonen en een voortzetting van het expansieve overheidsbeleid. De koopkracht herstelt zich aanzienlijk dankzij loonstijgingen en afnemende inflatie. Opmerkelijk is dat deze groeicijfers slechts marginaal lager zijn dan het gemiddelde vóór de coronaperiode (2,1% over 2014–2019), ondanks remmende factoren zoals de energiecrisis, stijgende prijzen en een afkoelende wereldeconomie. Het overheidstekort zal op de middellange termijn toenemen door stijgende uitgaven aan rente, klimaat en zorg, wat ook de overheidsschuld zal verhogen.

In het derde kwartaal van 2024 bedroeg het werkloosheidspercentage in Nederland 3,7%, met 374 duizend werklozen. Deze stijging werd voornamelijk veroorzaakt door een toename van het aantal mensen dat op zoek was naar werk. Ondanks deze toename blijft het aantal beschikbare vacatures hoog, waardoor mensen die hun baan in de ene sector verliezen, waarschijnlijk snel in een andere branche werk kunnen vinden.

Volgens het Centraal Planbureau (CPB) daalt de inflatie (CPI) naar verwachting naar 3,2% in 2025, terwijl de lonen met circa 4,2% stijgen. Hierdoor neemt de mediane koopkracht met 0,7% toe.

ARBEIDSMARKT EN LOONONTWIKKELING

De werkloosheid loopt licht op naar 3,9% in 2025. De arbeidsmarkt is in 2023 krap gebleven; ondanks de lichte krimp van de economie bleef de werkgelegenheid groeien. Met enige vertraging gaan we de conjuncturele neergang van de afgelopen kwartalen op de arbeidsmarkt zien, ook omdat de lonen flink stijgen. Het aantal faillissementen en ontslagen zal toenemen, al blijven deze historisch gezien laag. Omdat er op andere plekken nog veel vacatures zijn, neemt de werkloosheid maar beperkt toe.

De werkloosheid stijgt naar verwachting licht tot 3,9% in 2025, terwijl de arbeidsmarkt krap blijft. Ondanks een lichte economische krimp in 2024 bleef de werkgelegenheid groeien. Met enige vertraging zullen de effecten van de economische neergang op de arbeidsmarkt zichtbaar worden, mede door de stijgende lonen. Het aantal faillissementen en ontslagen zal toenemen, hoewel deze historisch gezien laag blijven. Aangezien er elders nog veel vacatures zijn, zal de werkloosheid slechts beperkt stijgen.

De contractloonstijging bereikte in 2024 een hoogtepunt met 6,6% en blijft in 2025 historisch hoog met een verwachte stijging van 3,8%. Deze percentages liggen aanzienlijk boven het gemiddelde van 1,9% in het afgelopen decennium.

CONSUMENTEN PESSIMISTISCH MAAR BLIJVEN BESTEDEN

Ondanks de aanwezige inflatie en het pessimisme onder consumenten, vertoont de consumptie een voortdurende groei. Opvallend genoeg was de consumptiegroei zelfs opmerkelijk sterk in 2022, met een stijging van 6,6%. Dit is verrassend gezien het historisch lage niveau van het consumentenvertrouwen en de aanzienlijke inflatie. Het is echter belangrijk om op te merken dat 2021 nog werd gekenmerkt door talrijke beperkingen als gevolg van de Corona-crisis. Bovendien heeft de aanzienlijke groei van de werkgelegenheid in 2022 bijgedragen aan het beschikbare huishoudinkomen, en de spaarbuffers die tijdens de lockdowns zijn opgebouwd, kunnen mogelijk hebben bijgedragen aan een verminderde financiële druk voor bepaalde huishoudens. In de komende jaren zal het effect van Corona afnemen, wat zal resulteren in een afname van de consumptiegroei, maar deze zal desondanks positief blijven. Afname van de inflatie, van pensioen-indexering, van compensatiemaatregelen door de overheid en stijgende lonen zullen ervoor zorgen dat consumenten in de toekomst over een groter besteedbaar inkomen de beschikking hebben, terwijl de private spaarreserves toch al hoog te noemen zijn.

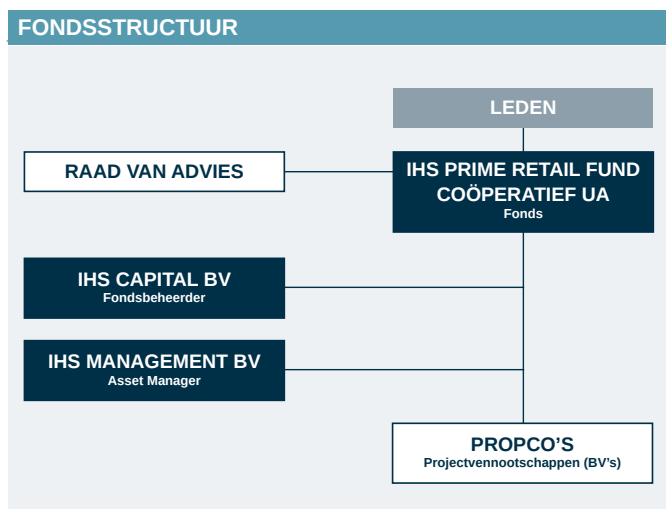
CONSUMPTIE EN HUIZENPRIJZEN

De correctie op de vastgoedmarkt van woningen oefent enige druk uit op de consumptie, maar verwacht wordt dat dit effect minder significant zal zijn dan in eerdere periodes van dalende huizenprijzen. Historisch gezien is in Nederland het consumptiepatroon sterk verbonden geweest met schommelingen in de huizenprijzen. Ook tijdens de crisis van 2008–2013 hadden dalende huizenprijzen een verlagend effect op de particuliere uitgaven. Er zijn echter argumenten om aan te nemen dat dit effect nu minder intens zal zijn. Een van de redenen hiervoor is dat hypotheekschulden, mede door strengere leenrichtlijnen, aanzienlijk lager zijn dan tijdens de kredietcrisis, terwijl de gemiddelde looptijden langer zijn. Bovendien wordt de verwachte correctie in vergelijking met de recente prijsstijgingen als minder uitgesproken beschouwd dan tijdens de financiële crisis het geval was. Hierdoor zullen slechts weinig huishoudens te maken krijgen met een negatief eigen vermogen bij deze correctie. Als gevolg hiervan wordt voorspeld dat het effect op de consumptie minder ingrijpend zal zijn. De spaarquote is nog steeds heel hoog en een verdere daling daarvan naar het langjarig gemiddelde, kan een positieve impuls betekenen voor de economie.



6 JURIDISCHE STRUCTUUR

Het doel van dit fonds is het bijeenbrengen van vermogen om retail-vastgoedobjecten aan te kopen volgens het beleggingsbeleid en deze ter belegging aan te houden. De verwachting is dat het vastgoed tussen de 5-7 jaar wordt aangehouden, waarna het zal worden verkocht.



DE RECHTSVORM

Een coöperatie kan gezien worden als een combinatie van een vereniging en een bv. Evenals een vereniging bestaat een coöperatie uit leden, met dit verschil dat een coöperatie winstuitkeringen aan haar leden mag doen. Het hoogste besluitvormende orgaan van de coöperatie wordt gevormd door haar leden.

Het Fonds is een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid naar Nederlands recht. Dit houdt in dat niet de leden (persoonlijk) aansprakelijk zijn voor tekorten of schulden, maar dat de coöperatie in zijn geheel aansprakelijk is. Het door de leden ingebrachte vermogen valt direct onder deze aansprakelijkheid.

In de statuten van het Fonds is onder andere opgenomen wat het doel en de activiteiten zijn van de coöperatie, welke bevoegdheden het bestuur heeft, hoe nieuwe leden kunnen toetreden en haar aansprakelijkheid. Zie appendix 1, bijlage 1.

DE FONDSBEHEERSOVEREENKOMST

De Fondsbeheersovereenkomst is een overeenkomst tussen de Fondsbeheerder en de Coöperatie. Hierin is vastgelegd dat de Fondsbeheerder overeenkomstig het beleggingsbeleid alle beleggingsbeslissingen zal nemen en het beheer gaat voeren over de beleggingen en de objecten van het Fonds. Voor deze werkzaamheden heeft de Fondsbeheerder recht op een vergoeding passend bij zijn werkzaamheden. Zie appendix 1, bijlage 3.

DE ASSETMANAGEMENTOVEREENKOMST

De Assetmanagementovereenkomst is een overeenkomst tussen de Asset Manager en de Coöperatie. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de Asset manager verantwoordelijk is voor het strategisch beheer van de objecten waar het Fonds in deelneemt. De Asset Manager voert het operationele, commerciële en strategische beheer over de objecten van het Fonds en de Projectvennootschappen overeenkomstig de instructie van de Fondsbeheerder en het beleggingsbeleid van het Fonds. De Asset Manager heeft voor het beheren van het vastgoed van het Fonds recht op een vergoeding die passend is bij zijn werkzaamheden. Zie appendix 1, bijlage 5.

TOEKOMSTIGE WETSWIJZIGING

Indien bij de inwerkingtreding van een toekomstige wetswijziging blijkt dat bepalingen uit voornoemde Statuten en/of Overeenkomsten in strijd zijn met een veranderde wetgeving, dan wel naar het oordeel van de Fondsbeheerder optimalisering behoeven in verband met de voornoemde wetgeving, zal de Fondsbeheerder gerechtigd zijn deze bepalingen te vervangen door bepalingen met gelijke economische strekking die in overeenstemming zijn met de nieuwe wetgeving.



7 HET TEAM

Sinds 1997 is Alexander Bijkerk met zijn bedrijf Innova Investments uit Amsterdam actief met het investeren in commercieel onroerend goed. De anticyclische investeringsstrategie is daarbij altijd een belangrijke factor geweest. Het nauwlettend volgen van marktontwikkelingen en daar op het juiste moment van profiteren, is voor Innova vaak succesvol gebleken in sectoren als de kantoren- en woningmarkt. De ontwikkelingen in de retailmarkt zijn daarbij niet onopgemerkt gebleven en hebben vanaf 2021 tot een focus op retail geleid.

In 2022 heeft Alexander daarom een samenwerking gezocht met Kjell Peters, gespecialiseerd adviseur van A1-winkelvastgoed. De ruime ervaring van Alexander als investeerder gecombineerd met de specialistische marktkennis van het A1-winkelsegment van Kjell heeft geresulteerd in de oprichting van Innova High Streets. In 2023 is het team versterkt met de komst van Chrissy van Hoof, verantwoordelijk voor de juridische processen en het Asset Management. Naarmate de portefeuille van Innova High Streets groeit, zal het team verder worden uitgebreid met Asset Managers en acquisiteurs.



mr. drs. Alexander Bijkerk heeft 35 jaar ervaring in commercieel vastgoed. Hij begon zijn carrière als vastgoedadviseur bij DTZ Zadelhoff en Colliers in Amsterdam en startte Innova Investments in 1997. De laatste 25 jaar is Alexander zeer actief op de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt als adviseur/partner en belegger met zijn focus op institutioneel vastgoed met (inter)nationale partners. Alexander heeft voor meer dan € 750 miljoen aan beleggingstransacties begeleid in Nederland.



Kjell Peters heeft 20 jaar ervaring in commercieel vastgoed met een focus op winkelvastgoed. Hij begon zijn carrière als adviseur winkelvastgoed bij JLL in Amsterdam en was lid van het PAN-Europese winkelteam in Londen. Na een korte periode bij Savills, startte hij in 2010 als adviseur/partner zijn eigen kantoor in Amsterdam en is sinds 2022 als partner bij Innova toegetreden. Kjell heeft meer dan 200 huur- en kooptransacties begeleid op A1-winkellocaties in Nederland.



mr. Chrissy van Hoof is verantwoordelijk voor het asset management en de juridische zaken. Voor haar komst bij IHS heeft zij haar studie Rechtsgeleerdheid aan de Vrije Universiteit van Amsterdam afgerond, waarbij zij zich tijdens haar Master heeft gespecialiseerd in Bouwrecht. Tijdens haar studie heeft Chrissy bij verschillende gerenommeerde advocatenkantoren, waaronder Van Doorne en Stibbe aan de Zuidas in Amsterdam, ervaring opgedaan.



drs. Robert Weisz RA heeft 45 jaar ervaring in het beleggen in commercieel vastgoed met een focus op retail vastgoed. Hij begon zijn carrière bij het beursgenoteerde Wereldhave en werkt sinds 1982 als zelfstandig belegger. Hij studeerde bedrijfseconomie en accountancy aan de Erasmus Universiteit van Rotterdam, is al vele jaren parttime docent aan de Amsterdam School of Real Estate en was als visiting professor verbonden aan de TU Eindhoven op het gebied van beleggen en financiering in vastgoed. Robert vervult de functie als lid van de Raad van Advies van IHS Prime Retail Fund.



8 DEELNAME

Belangstellenden kunnen zich door middel van het inschrijfformulier (zie appendix 3) aanmelden voor deelname in het Fonds. Inschrijving voor deelname staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen, mits zij in staat zijn om de verbonden risico's zelfstandig of met behulp van een eigen adviseur te beoordelen. Participanten dienen zich ervan bewust te zijn dat deze investeringsgelegenheid een beleggingshorizon heeft van 5 - 7 jaar en dienen tevens te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen – tot maximaal het belegde bedrag – te kunnen dragen.

PARTICIPATIES

Investeerders kunnen deelnemen vanaf € 100.000,- en ontvangen in ruil daarvoor meerdere participatierechten. Elk participatierecht vertegenwoordigt het recht op een proportioneel aandeel in de netto activa van het Fonds. De actuele uitgifteprijs c.q. handelskoers is terug te vinden in de meest recente vooraankondiging van het Fonds.

HANDELSKOERS

De Handelskoers kan per kwartaal worden vastgesteld op basis van de netto-activawaarde. Ten minste aan het einde van elk boekjaar wordt de Handelskoers vastgesteld. Indien nodig, naar eigen oordeel van de Fondsbeheerder, kan de Handelskoers vaker worden vastgesteld op basis van de netto-activawaarde. De Fondsbeheerder heeft te allen tijde de bevoegdheid om de Handelskoers met een marge van 2,5% ten opzichte van de netto-activawaarde aan te passen, zowel naar boven als naar beneden.

Er is geen limiet aan het aantal keren dat de Handelskoers binnen een kalenderjaar kan worden gewijzigd. De Fondsbeheerder verwacht echter, behoudens uitzonderlijke en langdurige omstandigheden, niet dat de Handelskoers vaker dan vier keer per jaar zal worden aangepast. Buiten de genoemde marge van 2,5%, het moment van tussentijdse vaststelling van de netto activawaarde en het moment van aanpassing van de Handelskoers, heeft de Fondsbeheerder geen verdere invloed op de Handelskoers. Eventuele resultaten als gevolg van aanpassing van de Handelskoers vloeien toe aan het Fonds.

De nettovermogenswaarde van het Fonds wordt vastgesteld volgens appendix 1, bijlage 4 van de Ledenovereenkomst. Tenzij er sprake is van ernstige nalatigheid van de Fondsbeheerder bij het vaststellen van de Handelskoers en nettovermogenswaarde, zijn (voormalige) Investeerders niet gerechtigd tot compensatie voor eventuele onjuiste berekeningen. Zie appendix 1, bijlage 4.

INSCHRIJVING

U kunt inschrijven voor deelname aan het Fonds door het volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier (appendix 3) met aanvullende stukken te sturen naar de Fondsbeheerder. Door het inschrijfformulier te ondertekenen, verklaart u onder andere dat u deze Prospectus en bijbehorende bijlagen grondig heeft bestudeerd. U bevestigt daarmee ook dat u over voldoende kennis en expertise beschikt om de risico's die gepaard gaan met investeren in het Fonds te kunnen inschatten. Verder verleent u een onherroepelijke volmacht aan de Fondsbeheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en u tot het Fonds te laten toetreden als Participant, en verplicht u zich onherroepelijk tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Hierbij geldt een volledige inlegeis, waarbij het aangaan van een uitgestelde verplichting om aan het bedrag van € 100.000,- te voldoen niet voldoende is.¹⁰

¹⁰ Zie artikel 2:66a lid 1 sub b Wft.

9 RISICOFACTOREN

Hieronder worden significante risico's beschreven die samenhangen met een investering in IHS Prime Retail Fund Coöperatief UA, kortweg 'het Fonds'. Deze risico's kunnen elkaar onderling beïnvloeden. Over het algemeen hebben deze risico's betrekking op schommelingen in de waarde van de betreffende vastgoedobjecten, veroorzaakt door veranderingen in de verhouding tussen vraag en aanbod, bredere economische ontwikkelingen, rentetarieven en inflatie. Daarnaast is het mogelijk dat er andere, niet genoemde risico's ontstaan die op een bepaald moment van invloed kunnen zijn op de waarde van de Investering. De Beheerder kan dus niet garanderen dat de genoemde risicofactoren een volledig overzicht bieden van alle mogelijke risico's die verbonden zijn aan de deelname in het Fonds.

MARKTRISICO'S

Het rendement van een Investering in het Fonds wordt deels beïnvloed door de waardeontwikkeling van de vastgoedobjecten en de mogelijkheid om deze objecten te verkopen, inclusief de hoogte van de verkoopprijs. Het kan gebeuren dat de marktomstandigheden veranderen, wat kan resulteren in lagere verkoopopbrengsten dan oorspronkelijk verwacht, of dat de uiteindelijke verkoop pas profijtelijk is op een later tijdstip dan gepland. Dit kan een negatieve impact hebben op het rendement dat Investeerders kunnen behalen.

Marktwaarderisico

Er bestaat ook een risico met betrekking tot de marktwaarde. Het is mogelijk dat de verkoopprijzen van vastgoed in het algemeen dalen, wat effect kan hebben op het algemene prijsniveau van de vastgoedobjecten waarin het Fonds heeft geïnvesteerd. Dit kan op zijn beurt de winstgevendheid van het Fonds beïnvloeden. Dit scenario zou kunnen leiden tot een vermindering van de winst voor de Investeerders en in het meest ongunstige geval zelfs tot een vermindering van de waarde van de Investering.

Renterisico

Een andere factor die van invloed is op de waarde van een investering, is de rente die het Fonds aan de hypotheekverstrekker moet betalen. Een stijgende rente kan een negatieve impact hebben op de kasstroom, op de uiteindelijke verkoopopbrengst en daarmee op het rendement dat Investeerders kunnen behalen. De hoogte van de rente wordt beïnvloed door bredere economische factoren en als gevolg daarvan het beleid van centrale banken. Dit ligt buiten de invloedssfeer van de Initiatiefnemers.

Inflatierisico

De waarde van een investering wordt mede beïnvloed door hoe de huurinkomsten zich ontwikkelen. De ontwikkeling van huurinkomsten wordt onder andere beïnvloed door inflatie. Als de waarde van geld daalt, wordt dit, indien mogelijk gecompenseerd

door het indexeren van huurcontracten. Desondanks kan inflatie nog steeds een negatieve invloed hebben op het rendement dat Investeerders behalen.

Tijdens de looptijd van het Fonds kunnen marktomstandigheden veranderen. De huurprijzen die zijn opgenomen in de rendementsprognose in de Prospectus kunnen daarom hoger of lager uitvallen.

Spreidingsrisico

De Portefeuille zal verspreid zijn over diverse locaties in Nederland, waarbij elke locatie haar eigen bevolkingsdichtheid, bevolkingsgroei en economische ontwikkeling kent. Nadelige lokale veranderingen op het gebied van demografie, nieuwbouw, plaatselijke economie of gemeentepolitiek zullen dus minder invloed hebben.

(HER)ONTWIKKELRISICO

Een opvallend kenmerk van een groeifonds is de voortdurende verandering van de beleggingsportefeuille gedurende de levensduur van een fonds. Gedurende deze tijd zullen voornamelijk objecten worden verworven, maar ook zal er geïnvesteerd worden in projecten voor nog te bouwen of te renoveren woningen. Hierdoor blijft het ontwikkelingsrisico (zoals hieronder beschreven) gedurende een groot deel van de looptijd van het Fonds op het Fonds van invloed.

Risico van aankoopprijs

Bij de ontwikkeling, renovatie en/of herontwikkeling van de bovenverdiepingen komen verschillende extra risico's om de hoek kijken in vergelijking met de aankoop van bestaande retailobjecten. Hierbij moeten aannames worden gedaan over verwachte huuropbrengsten en de interesse van potentiële huurders. Er bestaat een risico dat de werkelijke cijfers afwijken van de verwachte huurinkomsten door tegenvallende interesse of negatieve marktontwikkelingen. Bovendien kan de aankoopprijs

van te (her)ontwikkelen woningen negatief afwijken van de oorspronkelijke taxatiewaarde. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren bij een verkeerde inschatting van de marktwaarde (en daarmee de aankoopprijs) door de Beheerder. Dit kan leiden tot een afname van de waarde van de Participaties.

Risico van bouwkosten

Vertragingen in de oplevering van objecten kunnen ontstaan als gevolg van faillissement van de bouwonderneming/aannemer of andere onvoorziene omstandigheden. Daarnaast kunnen bouwkosten hoger uitvallen dan verwacht of kan de bouwkwaliteit van de opgeleverde woningen ondermaats blijken. Deze risico's kunnen resulteren in hogere aankoopkosten, onverwacht hoge exploitatiekosten, verminderde huuropbrengsten en meer leegstand. Risico's verbonden aan (her)ontwikkeling kunnen leiden tot een lager dan verwacht rendement voor aangekochte retailobjecten, en daardoor uiteindelijk een lager dan verwacht rendement op de Participaties in het Fonds.

Bouwvergunningsrisico

Het kan voorkomen dat niet alle benodigde bouwvergunningen definitief zijn op het moment dat een vastgoedobject aan het Fonds wordt geleverd. De vertraging die hierdoor kan ontstaan in het geplande investeringsproces, kan een negatieve invloed hebben op de waarde van het vastgoedobject en de resultaten van het Fonds.

Risico met betrekking tot Rijksmonumenten

Vastgoedobjecten kunnen zijn aangewezen als Rijksmonument. Dit brengt beperkingen met zich mee met betrekking tot de mogelijkheden voor renovatie en herontwikkeling van deze objecten. De Beheerder voert in voorkomende gevallen bouw-historisch onderzoek uit en overlegt met de monumenten-commissies over de ontwikkelingsplannen. Monumenten-commissies kunnen aanbevelingen doen die eventueel extra kosten en/of vertragingen in het proces tot gevolg kunnen hebben. Dit kan een negatieve impact hebben op de waarde van een vastgoedobject en de resultaten van de Investing.

TEGENPARTIJRISICO'S

Huurdersrisico

Dit verwijst naar het risico dat een huurder niet in staat is of weigert om aan zijn betalingsverplichtingen aan het Fonds te voldoen. Het rendement van de Investing wordt deels beïnvloed door de daadwerkelijke huuropbrengsten en de mate van bezetting van de vastgoedobjecten. In situaties waarin winkel-huurders te maken krijgen met financiële moeilijkheden c.q. faillissement of ervoor kiezen hun vestiging te sluiten of te verplaatsen, kan er sprake zijn van inkomstenderving door gemiste huur. Dit kan een negatieve invloed hebben op het rendement dat Investeerders kunnen behalen.

Aannemersrisico

Wanneer de aannemer die verantwoordelijk is voor de bouw, verbouwing of renovatie van een vastgoedobject niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, bestaat het risico dat een andere aannemer moet worden ingeschakeld. Dit kan leiden tot vertraging en bijkomende kosten.

OPERATIONELE RISICO'S

Onderhoudskostenrisico

De vastgoedobjecten van het Fonds vereisen jaarlijks in verschillende mate onderhoud en reparaties. Er bestaat het risico dat de kosten voor jaarlijks onderhoud hoger uitvallen dan aanvankelijk begroot. In het geval van een dergelijke situatie zal het Fonds worden geconfronteerd met extra onderhoudskosten. Deze bijkomende kosten kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële resultaten van het Fonds.

Milieurisico

Het risico van milieuvervuiling met betrekking tot de oorspronkelijke Portefeuille is door de Initiatiefnemers onderzocht voordat de grond voor de bouw van de vastgoedobjecten werd verworven. Echter, als blijkt dat er toch enige vorm van milieuverontreiniging aanwezig is, ondanks eerdere onderzoeken die het tegendeel aantoonde, kan dit een negatief effect hebben op de waarde van de vastgoedobjecten en op de financiële resultaten van het Fonds.

Politiekrisico

Een onzekere factor bij vastgoedinvesteringen betreft de invloed van lokale, nationale en mondiale politieke ontwikkelingen. Regulering met betrekking tot bijvoorbeeld bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, bouwvoorschriften, huurwetgeving en fiscale regelgeving kan het rendement van vastgoedinvesteringen beïnvloeden. Wijzigingen in bestaande wet- en regelgeving of de invoering van nieuwe regels kunnen leiden tot veranderingen in de financiële resultaten van vastgoedinvesteringen en daarmee het mogelijke rendement voor Investeerders negatief beïnvloeden.

Natuurrampen en terrorisierisico

Er bestaat een risico dat calamiteiten als overstromingen, aardbevingen, oorlog en terrorisme schade toebrengen aan de vastgoedobjecten, wat op zijn beurt de opbrengsten uit verhuur en/of verkoop kan vertragen of verminderen. Dergelijke gebeurtenissen kunnen hoge renovatiekosten met zich meebrengen of zelfs voor één of meerdere vastgoedobjecten leiden tot wat in verzekeringstermen een 'total loss' genoemd wordt. Dit zou een negatieve impact hebben op het rendement dat Investeerders kunnen behalen. Uiteraard zijn de vastgoedobjecten verzekerd, maar schade als gevolg van oorlog en een aardbeving zijn uit hoofde van overmacht aan de zijde van de verzekeraar niet-verzekeraar, schade als gevolg van overstromingen zijn mogelijk pas vanaf 2025 volledig verzekeraar, terwijl uitkeringen in verband met andere oorzaken soms aan een maximum gebonden zijn. Andere factoren die kunnen leiden tot vertraging en extra kosten zijn onder meer brand, rellen, stakingen en onvoorziene wijzigingen in wetgeving en uitvoeringsregelingen na het aangaan van de Investing, en onverwachte aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in de bodem, waardoor vergunningen vertraagd worden of ingetrokken, wat kan resulteren in uitstel of stopzetting van verbouw en renovatie.

Aansprakelijkheidsrisico's als eigenaar van de vastgoedobjecten zijn voor zover mogelijk en onder aanvaardbare voorwaarden afgedekt door verzekeraars. Er bestaat echter een risico dat schade wordt veroorzaakt door gebeurtenissen die niet verzekeraar zijn en derhalve zijn uitgesloten van dekking. In dergelijke

gevallen zal het fonds zelf de kosten van de schade moeten dragen. Deze situatie kan een negatieve invloed hebben op de financiële resultaten van het fonds.

LIQUIDITEITSRISICO'S

Als er zich onvoorziene uitdagingen voordoen in de exploitatie van de vastgoedobjecten die groter zijn dan de beschikbare liquiditeitsreserve, of als deze uitdagingen van zodanige omvang zijn dat het onverantwoord zou zijn om uitkeringen te doen aan de deelnemers, dan zal er geen uitkering plaatsvinden. Dit zou een negatieve invloed hebben op het rendement dat de deelnemers kunnen behalen. In feite, als deze uitdagingen een aanzienlijke omvang bereiken, kan dit zelfs de voortzetting van het fonds in gevaar brengen. In het meest extreme geval is het risico niet uit te sluiten dat de som die de deelnemers hebben ingelegd, geheel of gedeeltelijk verloren kan gaan.

KREDIETRISICO'S

Een deel van de beleggingen van het Fonds kan gefinancierd worden door middel van leningen om het potentiële rendement te vergroten. Bij de verkoop van een vastgoedobject moet eerst de hypothecaire lening worden afgelost voordat Investeerders een uitkering ontvangen. In vergelijking met fondsen die niet met geleend geld investeren, lopen Investeerders een groter risico.

Risico bij herfinanciering

Er bestaat het risico dat wanneer de looptijd van de lening afloopt, de waarde van het vastgoedobject lager is dan wat de financier vereist voor een nieuwe lening of verlenging ter vervanging van de op dat moment uitstaande lening. In een dergelijk geval kan het nodig zijn dat Investeerders of het fonds zelf bijstorten.

RISICO'S MET BETREKKING TOT DE PARTICIPATIES

Looptijdrisico

Het Fonds heeft vooraf een bepaald beleid voor de verkoop van beleggingen of een vastgestelde termijn waarin het Fonds wordt beëindigd. Deze termijn kan worden verlengd, wat het risico met zich meebrengt dat de deelnemer langer aan de belegging in het Fonds is gebonden dan verwacht of zelfs gewenst.

Verhandelbaarheidsrisico

Vanwege de gekozen coöperatieve fondsstructuur kan beperkte overdracht van Participaties worden gerealiseerd. Hoewel de Participaties overdraagbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. De beperkte verhandelbaarheid kan de waarde van de Participaties beïnvloeden, aangezien er mogelijk weinig of geen andere deelnemers of geïnteresseerden zijn die bereid zijn de Participaties tegen de gevraagde prijs over te nemen.

Aansprakelijkheidsrisico

De Fondsbeheerder is verantwoordelijk voor alle handelingen namens het Fonds. Iedere Deelnemer is aansprakelijk tot het bedrag van zijn investering in het Fonds, tenzij deze handelingen van beheer verricht.

Risico van toekomstige Investerings

Het Fonds heeft als doel om binnen een aantal jaren te groeien naar een belegd vermogen van € 100 miljoen. Hoewel toekomstige aankopen in lijn moeten zijn met het beleggingsbeleid, bestaat het risico dat deze van mindere kwaliteit zullen zijn en/of minder rendement zullen opleveren dan de beleggingen in de bestaande portefeuille. Bovendien moet de Beheerder, zodra het belegd vermogen van het Fonds méér dan € 100 miljoen bedraagt, een AIFMD-vergunning aanvragen van De Autoriteit Financiële Markten. Er bestaat het risico dat deze vergunning niet wordt verleend of dat het proces langer duurt dan verwacht, waardoor de Beheerder niet langer gemachtigd is om haar taken uit te voeren. Bovendien zijn er kosten verbonden aan de aanvraag, wat ten koste kan gaan van het rendement voor de deelnemers.

DUURZAAMHEIDSRISICO'S

De Europese Unie vereist dat fondsen rapporteren over duurzaam beleggen. Verordening (EU) 2019/2088 ("Sustainable Finance Disclosures Regulation") vereist dat Innova High Streets uitlegt hoe het omgaat met duurzaamheidsrisico's en duurzaamheidsfactoren. Hoewel duurzaamheidsrisico's niet primair worden meegenomen in beleggingsbeslissingen, kunnen ze gebeurtenissen of omstandigheden omvatten die, als ze zich voordoen, een daadwerkelijk of potentieel negatief effect op de waarde van de belegging kunnen hebben. Dan gaat het om gebeurtenissen of omstandigheden van ecologische of sociale aard -denk aan de eerbiediging van mensenrechten en werkgelegenheidskwesties- of op het gebied van de governance (behoorlijk bestuur) van of met betrekking tot het Fonds, zoals de strijd tegen corruptie en omkoping.

10 FISCALE ASPECTEN

Het Fonds is opgericht in de juridische vorm van een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, 'IHS Prime Retail Fund Coöperatie UA'. Het Fonds kan direct vastgoed verwerven, maar zal het vastgoed voornamelijk aankopen en houden via aparte vastgoedvennootschappen.

De aparte vastgoedvennootschappen onder het Fonds zullen besloten vennootschappen naar Nederlands recht zijn die regulier zijn onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. Op de voordelen uit de vastgoedvennootschappen is de deelnemingsvrijstelling van toepassing, waardoor voordelen zonder heffing van vennootschapsbelasting door het Fonds ontvangen worden. Investeerders in het Fonds kunnen bestaan uit individuele Investeerders of rechtspersonen.

INDIVIDUELE INVESTEERDERS

Natuurlijke personen welke participeren zullen veelal hiervoor in box 3 belast worden, tenzij een natuurlijke persoon een belang verkrijgt dat ten minste recht geeft op 5% van de jaarwinst van het Fonds dan wel op ten minste 5% van hetgeen bij liquidatie van het Fonds wordt uitgekeerd. In dat geval zou de investering in box 2 belast worden. Door de gekozen fondsstructuur zullen de

winstuitkeringen door het Fonds aan de Nederlandse participanten (natuurlijke personen), veelal zonder inhouding van dividendbelasting kunnen worden uitgekeerd.

RECHTSPERSONEN

Door de gekozen fondsstructuur kunnen de winstuitkeringen door IHS Prime Retail Fund Coöperatie UA aan de meeste Nederlandse Participanten (rechtspersonen), vrijgesteld van dividendbelasting worden uitgekeerd. Afhankelijk van de fiscale positie van de (Nederlandse) Participanten zal gebruik kunnen worden gemaakt van de deelnemingsvrijstelling. De fiscale aspecten van de gekozen fondsstructuur zijn nader uitgewerkt in een separaat fiscaal memorandum, dat we in dit hoofdstuk integraal opnemen. Het is de verantwoordelijkheid van de Investeerder zelf en/of zijn adviseur(s) om te bepalen of deelname via een rechtspersoon of als natuurlijk persoon gedaan wordt.



FISCAAL MEMORANDUM

Dit overzicht is gebaseerd op de vermelde feiten en de Nederlandse wet en regelgeving en jurisprudentie zoals die per heden (Q1 2025) gelden. Wetgeving en jurisprudentie kunnen aan verandering (al dan niet met terugwerkende kracht) onderhevig zijn.

VOORAF

De beschreven fiscale aspecten betreffen een algemene globale weergave van de wijze van belastingheffing bij de Investeerders onder de huidige Nederlandse wet- en regelgeving. De onderwerpen die besproken worden met betrekking tot Investeerders, hebben betrekking op Nederlandse natuurlijke personen die in Nederland wonen en rechtspersonen die in Nederland gevestigd zijn en onderworpen zijn aan de Nederlandse vennootschapsbelasting. De uiteindelijke fiscale behandeling van inkomsten zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden, welke per Investeerder kunnen verschillen.

De belastingheffing van buitenlandse belastingplichtigen is in dit fiscaal memorandum niet of slechts zeer beperkt in hoofdlijnen opgenomen. Ook wordt niet nader ingegaan op de positie van zogenoemde kwalificerende buitenlandse belastingplichtigen. Evenmin worden pensioenfondsen, fiscale beleggingsinstellingen en vrijgestelde beleggingsinstellingen behandeld. Als u dienaangaande specifieke helderheid wenst over fiscale implicaties in uw situatie, is het raadzaam om contact op te nemen met uw belastingadviseur.

2 INVESTEERDERS

Bij de beschrijving van de fiscale aspecten wordt onderscheid gemaakt tussen natuurlijke personen en vennootschappen (rechtspersonen) die rechtstreeks investeren in het Fonds. Eerst worden de fiscale aspecten beschreven van natuurlijke personen die in het Fonds investeren. Vervolgens worden de fiscale aspecten beschreven van vennootschappen (rechtspersonen) die in het Fonds investeren.

2.1 NATUURLIJKE PERSONEN

In Nederland woonachtige particulieren, zijn inkomstenbelastingplichtig in Nederland voor hun wereldinkomen. Dit betekent dat de inkomsten die de Investeerders uit het Fonds genieten, opgenomen dienen te worden in de Nederlandse aangifte inkomstenbelasting.

2.1.1 KWALIFICATIE VAN DE INKOMSTEN

Het Fonds heeft de juridische structuur van een coöperatie en is zelf onderworpen aan de vennootschapsbelasting waarbij de activiteiten van het Fonds niet direct toegerekend wordt aan de Leden (Investeerders). Bij deelname door natuurlijke personen zal belastingheffing in privé aan de orde zijn over de voordelen ontvangen uit het Fonds. Belastingheffing bij de Investeerders zal hoofdzakelijk plaatsvinden in de vermogensrendementsheffing van box 3. In specifieke gevallen kan het voorkomen dat deelname in box 1 of box 2 wordt belast.

Box 3: Inkomen uit sparen en beleggen

Voor natuurlijke personen die investeren in het Fonds en waarbij de Participatie niet wordt beschouwd als vermogen van een onderneming, 'resultaat uit overige werkzaamheden' of een aanmerkelijk belang (box 2) wordt de Participatie belast als 'inkomen uit sparen en beleggen' (box 3). In box 3 wordt inkomstenbelasting geheven over de 'rendementsgrondslag'.

De rendementsgrondslag is de waarde in het economische verkeer van de aan box 3 toerekenbare bezittingen minus de aan box 3 toerekenbare schulden op 1 januari van enig aangiftejaar, waarbij Nederlandse belastingschulden buiten beschouwing dienen te worden gelaten. Onder de aan box 3 toerekenbare bezittingen wordt onder andere de Participatie in het Fonds gerekend. Onder de aan box 3 toerekenbare schulden worden onder andere de schulden gerekend die door de Investeerder (dan wel zijn of haar fiscale partner) zijn aangegaan ter financiering van de Participatie. Het inkomen uit sparen en beleggen wordt vastgesteld aan de hand van een forfaitair rendement van de rendementsgrondslag aan het begin van het kalenderjaar, voor zover de rendementsgrondslag meer bedraagt dan het heffingsvrije vermogen (2024: €57.684, partners €115.368). Over het berekende forfaitaire rendement is vervolgens belasting verschuldigd naar een tarief van 36%. Onderstaande opsomming geeft inzicht in de rendementspercentages van box 3 over de rendementsgrondslag aan het begin van het kalenderjaar, voor zover deze rendementsgrondslag meer bedraagt dan het heffingsvrije vermogen.

Dit zijn de rendementspercentages voor 2024:

- Bank- en spaartegoeden en contant geld: 1,44%¹¹
- Beleggingen/andere bezittingen: 5,88%%
- Schulden: 2,62%¹²

De daadwerkelijke dividenden en (on)gerealiseerde vermogenswinsten/ verliezen verkregen uit de participatie(s) worden vooralsnog niet (apart) belast. De Hoge Raad heeft eind 2021 geoordeeld dat de forfaitaire wijze waarop het belastbaar inkomen uit box 3 is bepaald in 2017 en 2018, strijdig is met het recht op eigendom en het verbod op discriminatie dat is vastgelegd in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM) in de gevallen waarin het forfaitaire berekende rendement hoger uitvalt dan het werkelijk behaalde rendement.

¹¹ Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen staat al vast. De percentages voor bank- en spaartegoeden en schulden zijn nog voorlopig. Begin 2026 worden de percentages definitief vastgesteld.

¹² Idem als in noot 11.

De gevolgen van het arrest van de Hoge Raad worden door het kabinet in kaart gebracht. De opvolger van de vermogensrendementsheffing kan waarschijnlijk pas in 2028 verwacht worden. De hiervoor beschreven box 3 heffing zal dan (substantieel) worden gewijzigd.

Box 1: Winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden

Als de Participatie in het Fonds wordt beschouwd als deel van het ondernemingsvermogen van de Investeerder of als vermogen dat bijdraagt aan het genereren van een 'resultaat uit overige werkzaamheden', of als de activiteiten van het Fonds (na verloop van tijd) worden geclassificeerd als het bedrijven van een onderneming of het uitvoeren van overige werkzaamheden, dan zal het inkomen uit de Participatie worden belast als 'inkomen uit werk en woning' (box 1). Indien deze situatie op u van toepassing is adviseren wij u uw belastingadviseur te raadplegen.

Box 2: Inkomen uit aanmerkelijk belang

Als de Participaties in het Fonds, worden beschouwd als een 'aanmerkelijk belang' en de deelname in het Fonds, niet als 'ondernemingsvermogen' of als 'resultaat uit overige werkzaamheden' wordt beschouwd, dan zullen de ontvangen dividenden uit de vennootschap en de gerealiseerde vermogenswinsten daaruit worden belast als inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2) tegen het op dat moment geldende tarief (2025: 24,5% bij een inkomen tot €67.804/€135.608¹³ bij fiscaal partners en daarboven 31% belast in 2025). Eventuele verliezen die voortkomen uit het aanmerkelijk belang kunnen worden verrekend met winsten uit aanmerkelijk belang van het voorgaande kalenderjaar en gedurende de zes kalenderjaren na het verliesjaar.

Een 'aanmerkelijk belang' is aanwezig als een Investeerder, eventueel samen met zijn of haar fiscale partner, direct of indirect, Participaties verkrijgt die ten minste recht geven op 5% van de jaarwinst van het Fonds dan wel op ten minste 5% van hetgeen bij liquidatie van het Fonds wordt uitgekeerd. Ook wordt het als een 'aanmerkelijk belang' beschouwd wanneer een Investeerder Participaties verkrijgt, al dan niet samen met zijn/haar fiscale partner, welke minder dan 5% recht geven van de jaarwinst of liquidatie van het Fonds, maar bloedverwanten of aanverwanten in rechte lijn van de Investeerder of diens/haar fiscale partner wel zo'n belang bezit. Specifieke stemrechten, winstbewijzen en rechten om Participaties te verkrijgen, worden ook meegewogen bij het vaststellen of een Investeerder een 'aanmerkelijk belang' heeft in het Fonds.

Als in de toekomst nieuwe Participaties worden uitgegeven, kan het belang van een Investeerder verwateren en in bepaalde situaties kan dit ertoe leiden dat er geen aanmerkelijk belang meer aanwezig is. Wanneer er geen aanmerkelijk belang meer is, wordt aangenomen dat de Investeerder het aanmerkelijk belang heeft overgedragen. Dit impliceert dat de Investeerder in principe belasting verschuldigd is aan de Belastingdienst over de winst die tot dat moment is behaald met de Participaties in box 2. Als er sprake is van een winst, kan de Investeerder een verzoek indienen om de belastingclaim door te schuiven naar het daadwerkelijke

moment van realisatie. Indien u een aanmerkelijk belang in het fonds verkrijgt, adviseren wij u een adviseur te raadplegen.

2.2 RECHTSPERSONEN (VENNOOTSCHAPPEN)

In Nederland gevestigde rechtspersonen zijn onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting voor hun inkomen. Dit betekent dat de inkomsten verkregen uit het Fonds moeten worden opgenomen in de Nederlandse vennootschapsbelasting-aangifte. De berekening van de resultaten moet hierbij voldoen aan de algemene fiscale regels voor winstbepaling¹⁴. Onder de deelnemingsvrijstelling zijn voordelen verkregen uit hoofde van een kwalificerend belang vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Een Participatie in een coöperatie is in beginsel aan te merken als een kwalificerend belang voor de toepassing van de deelnemingsvrijstelling, ongeacht de mate van winstgerechtigdheid. Aangezien het Fonds alsmede de onderliggende vastgoedvennootschappen zijn onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting en de activa van het Fonds voor minder dan de helft bestaat uit zogenaamde laag-belaste vrije beleggingen. Naar verwachting kunnen in Nederland gevestigde vennootschappen de deelnemingsvrijstelling daarom toepassen op de voordelen verkregen uit de Participaties in het Fonds.

2.3 NIET-INGEZETEN NATUURLIJKE PERSONEN EN NIET GEVESTIGDE RECHTSPERSONEN

Een niet-ingezeten natuurlijk persoon is als buitenlands belastingplichtige doorgaans niet onderworpen aan de inkomstenbelasting voor een lidmaatschapsrecht in een Nederlandse coöperatie. Ook een niet in Nederland gevestigde rechtspersoon is doorgaans niet als buitenlands belastingplichtige onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor een Participatie in een Nederlandse coöperatie.

De dividendbelasting kan wel een rol spelen voor zowel Nederlandse als buitenlandse houders van een lidmaatschapsrecht in een Nederlandse coöperatie. Hierop gaan we in het volgende onderdeel in.

3. DIVIDENDBELASTING

Voor in Nederland woonachtige Nederlandse natuurlijke personen en in Nederland gevestigde rechtspersonen fungeert de dividendbelasting als een voorheffing op hun inkomstenbelasting respectievelijk vennootschapsbelasting. Echter, voor buitenlandse investeerders wordt de Nederlandse dividendbelasting niet beschouwd als een voorheffing.

Met ingang van 1 januari 2018 is een zogenaamde houdstercoöperatie in bepaalde omstandigheden verplicht om dividendbelasting in te houden. Er is sprake van een houdstercoöperatie op het moment dat de feitelijke werkzaamheden voor meer dan 70% bestaan uit het aanhouden van deelnemingen of het (in) direct financieren van een verbonden lichaam. De beoordeling of sprake is van een houdstercoöperatie wordt gebaseerd op de balans, omzet en winst van de coöperatie. Naar verwachting zal het grootste deel van de activa van het Fonds

¹³ Vanaf 2025 telt naast het box 1-inkomen ook het inkomen uit box 2 en box 3 mee bij de bepaling van heffingskortingen.

¹⁴ Het kabinet wilde per 2025 de €1 miljoen-drempel in de earningsstrippingmaatregel voor vastgoedlichamen schrappen om opknipgedrag te voorkomen. Dit plan is via een amendement geschrapt, waardoor de bestaande renteafgreepbeperking (max. 24,5% van de EBITDA of €1 miljoen) ongewijzigd blijft.

uit deelnemingen bestaan, en gezien het feit dat het Fonds geen eigen personeel heeft maar voornamelijk deelnemingen beheert, wordt het Fonds in beginsel beschouwd als een houdstercoöperatie en is het verplicht tot het inhouden van dividendbelasting.

Een kwalificatie als houdstercoöperatie heeft tot gevolg dat het Fonds dividendbelasting dient in te houden bij het uitkeren van opbrengsten op zogenoemde kwalificerende lidmaatschapsrechten (Participaties). Een Investeerder heeft een kwalificerende Participatie als hij of zij, alleen of samen met verbonden personen of lichamen volgens artikel 10a van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, recht heeft op ten minste 5% van de jaarlijkse winst of ten minste 5% van de opbrengst bij liquidatie. Bij de beoordeling of dividendbelasting moet worden ingehouden, moet een onderscheid worden gemaakt tussen rechtspersonen en natuurlijke personen die participeren in het Fonds.

3.1 DIVIDENDBELASTING NATUURLIJKE PERSONEN

Als natuurlijke personen een kwalificerende (>5%) Participatie in het Fonds bezitten, is het Fonds doorgaans verplicht om dividendbelasting in te houden. Als u als natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang in het Fonds verkrijgt, raden wij aan om uw adviseur te raadplegen.

3.2 DIVIDENDBELASTING RECHTSPERSONEN

Indien in Nederland gevestigde of niet in Nederland gevestigde rechtspersonen een kwalificerende Participatie in het Fonds bezitten, is het Fonds in principe verplicht om dividendbelasting in te houden, tenzij de inhoudingsvrijstelling van toepassing is. Voor in Nederland gevestigde rechtspersonen fungeert de dividendbelasting als een voorheffing op hun vennootschapsbelasting. Deze voorheffing kan worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting tot het bedrag van de verschuldigde vennootschapsbelasting vóór verrekening van de voorheffing in het jaar van ontvangst. Een eventueel niet-verrekend bedrag wordt doorgeschoven naar een volgend jaar. Voor niet in Nederland gevestigde rechtspersonen geldt de Nederlandse dividendbelasting niet als voorheffing en is niet verrekenbaar met Nederlandse vennootschapsbelasting.

3.2.1 INHOUDINGSVRIJSTELLING DIVIDENDBELASTING

De Wet op de dividendbelasting 1965 voorziet onder voorwaarden in een inhoudingsvrijstelling van dividendbelasting als gevolg waarvan geen dividendbelasting hoeft te worden ingehouden. De inhoudingsvrijstelling is in binnenlandse verhoudingen onder andere van toepassing indien de deelnemingsvrijstelling van toepassing is. Zoals in onderdeel 2.2 beschreven kunnen in Nederland gevestigde vennootschappen de deelnemingsvrijstelling naar verwachting toepassen op de Participatie in het Fonds, daarmee is ook de inhoudingsvrijstelling van toepassing. Voor in het buitenlandse gevestigde rechtspersonen kan de Inhoudingsvrijstelling ook toegepast worden, hiervoor gelden wel aanvullende voorwaarden. Voor toepassing van het gebruik van de inhoudingsvrijstelling in buitenlandse situaties gelden de volgende voorwaarden:

- a De opbrengstgerechtigde is een lichaam gevestigd in een andere EU/EER-staat of in een staat waarmee Nederland een

bilateraal belastingverdrag (met dividendartikel) heeft afgesloten. Het lichaam wordt niet tevens geacht inwoner te zijn van een andere staat.

- b Als de opbrengstgerechtigde gevestigd zou zijn in Nederland, zou de deelnemingsvrijstelling van toepassing zijn geweest op het belang in de inhoudingsplichtige.
- c De opbrengstgerechtigde verricht niet een vergelijkbare functie als een beleggingsinstelling.
- d De opbrengstgerechtigde is de uiteindelijk gerechtigde.
- e De inhoudingsvrijstelling wordt niet toegepast in gevallen van misbruik. Zo wordt de inhoudingsvrijstelling geweigerd als:
 - de opbrengstgerechtigde het belang aanhoudt met als hoofddoel, of één van de hoofddoelen, om de heffing van belasting bij een ander te ontgaan (de subjectieve toets); en
 - er sprake is van een kunstmatige constructie of transactie of reeks van constructies of een samenstel van transacties (de objectieve toets).

Met name de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van een misbruiksituatie, is van groot belang bij het toepassen van de inhoudingsvrijstelling in grensoverschrijdende situaties. Juridische uitspraken wijzen erop dat er discussie kan ontstaan met de Belastingdienst over het toepassen van de inhoudingsvrijstelling als de Participatie in het Fonds wordt gehouden via een inactieve buitenlandse vennootschap met onvoldoende economische realiteit (substantie). De beoordeling hiervan is situatie afhankelijk en we raden aan om in een dergelijk geval contact op te nemen met uw adviseur.

3.2.2 TERUGGAVE VAN DIVIDENDBELASTING

Een buitenlandse rechtspersoon¹⁵ gevestigd in de EER kan verzoeken om een teruggaaf van ingehouden dividendbelasting. De inhouding van dividendbelasting moet dan hebben geleid tot een hogere belastingdruk in vergelijking met de situatie waarin de belastingplichtige in Nederland zou zijn gevestigd. In dat geval kan de ingehouden dividendbelasting worden teruggevraagd. Dit dient per buitenlandse Investeerder van de coöperatie te worden beoordeeld. De beoordeling hiervan is situatie afhankelijk en we raden aan om in een dergelijk geval contact op te nemen met uw adviseur.

4. OVERDRACHTSBELASTING

Een Participatie in een coöperatie kan onder omstandigheden kwalificeren als een zogenoemde fictieve onroerende zaak in de zin van artikel 4 WBR. Een onroerendesaaklichaam, (artikel 4-WBR; hierna OZL) is een vennootschap waarvan de (waarde in het economische verkeer van de) bezittingen op het tijdstip van de verkrijging of op enig tijdstip in het daaraan voorafgaande jaar grotendeels (voor meer dan 50%) bestaan of hebben bestaan uit onroerende zaken, mits de onroerende zaken, als geheel genomen, op dat tijdstip geheel of hoofdzakelijk (70% of meer) dienstbaar zijn of waren aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van die onroerende zaken. Op basis van de thans beschikbare cijfers lijkt het aannemelijk dat het Fonds als een OZL kwalificeert/ gaat kwalificeren.

¹⁵ Een niet-ingezeten natuurlijk persoon kan onder voorwaarden ook voor een teruggave in aanmerking komen. Een natuurlijk persoon zal naar verwachting geen kwalificerend lidmaatschapsrecht in het Fonds hebben en als gevolg daarvan zal ook geen dividendbelasting worden ingehouden bij natuurlijke personen. Indien een natuurlijke persoon een aanmerkelijk belang in het Fonds verkrijgt, adviseren wij een adviseur te raadplegen.

Overdrachtsbelasting is verschuldigd over de verkrijging indien een groter belang dan 1/3 in een OZL wordt verkregen en indien een belang van 1/3 wordt uitgebreid met inachtneming van belangen van verbonden personen/lichamen en verkrijgingen die in de twee jaar ervoor hebben plaatsgevonden. Indien deze situatie op u van toepassing is, adviseren wij u een adviseur te raadplegen.

5. ERF- EN SCHENKBELASTING

Bij het overlijden van een natuurlijk persoon (inwoner Nederland), of in het geval van een schenking door een natuurlijk persoon, wordt de waarde in het economische verkeer van de Participatie in de heffing van de Nederlandse erfbelasting dan wel de schenkbelasting betrokken. De hoogte van het belastingtarief (variërend van 10% tot 40%) en eventuele toepassing van vrijstellingen, zijn afhankelijk van de graad van verwantschap. Indien deze situatie op u van toepassing is, adviseren wij u een adviseur te raadplegen.





11 BETROKKEN PARTIJEN

INITIATIEFNEMERS

A.E.C. Bijkerk & K. Peters

Emmalaan 23c
1075 AT Amsterdam

JURIDISCH/FISCAAL

Baker & McKenzie Amsterdam N.V.

Claude Debussylaan 54
1082 MD Amsterdam

RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

De Advocaten van Van Riet

Euclideslaan 201
3584 BS Utrecht

ADVISEUR

Dinkelberg & Partners Adviseurs en Accountants

Ekkersrijt 4609
5692 DR Son

TECHNISCH EN ADMINISTRATIEF BEHEER

Prominus Vastgoedbeheer

Laarderhoogtweg 7
1101 DZ Amsterdam

DISCLAIMER

Dit is de Prospectus van IHS Prime Retail Fund Coöperatief UA, een beleggingsfonds dat participaties aanbiedt via IHS Capital BV. De Fondsbeheerder draagt verantwoordelijkheid voor de informatie in deze Prospectus. De Fondsbeheerder verklaart dat de gegevens in dit document, na het nemen van alle redelijke maatregelen om nauwkeurigheid te waarborgen en voor zover bekend, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid. Er zijn geen gegevens weggelaten die de aard van deze Prospectus zouden veranderen. We benadrukken dat potentiële beleggers, ook wel 'Participanten' genoemd, zich bewust moeten zijn van de financiële risico's die gepaard gaan met beleggen. Het is essentieel dat ze de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen grondig lezen en begrijpen voordat ze een beslissing nemen over het verwerven van Participaties in het Fonds.

Het verstrekken van informatie in deze Prospectus en de uitgifte of inkoop van Participaties betekent geenszins dat de informatie in deze Prospectus op een later tijdstip (dus na de verschijningsdatum van deze Prospectus) nog steeds geldig is. De Fondsbeheerder zal de gegevens bijwerken wanneer dit nodig is. Alleen de Fondsbeheerder is gemachtigd om informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen met betrekking tot de inhoud van deze Prospectus. Als iemand anders dergelijke informatie verstrekt of verklaringen aflegt, moet hier niet op worden vertrouwd alsof het informatie of verklaringen betreft die zijn geautoriseerd door of namens het Fonds.

Het verspreiden van deze Prospectus, evenals het aanbieden, verkopen en leveren van Participaties, kan onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen in bepaalde rechtsgebieden. Deze Prospectus is geen aanbod of uitnodiging om een aanbod te doen in een rechtsgebied waar een dergelijk aanbod of uitnodiging niet is toegestaan, of aan een persoon aan wie het niet is toegestaan om een dergelijk aanbod te doen. De Fondsbeheerder verzoekt iedereen die dit document in handen krijgt, op de hoogte te zijn van en te handelen conform deze beperkingen. De Fondsbeheerder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schending van deze beperkingen, en dus ook niet als de beperkingen van toepassing zijn op een (potentiële) koper van Participaties.

Met betrekking tot alle vermeldingen van (verwachte) rendementen in deze brochure, moet worden opgemerkt dat de waarde van een Participatie kan variëren. Voor toekomstgerichte verklaringen geldt dat ze inherente risico's en onzekerheden met zich meebrengen, omdat ze betrekking hebben op gebeurtenissen die al dan niet in de toekomst zullen plaatsvinden.

Het minimumbedrag voor deelname is €100.000,-. De handelskoers bij de uitgifte van de eerste emissie bedraagt €1.000,-. Dit betekent dat de Fondsbeheerder voor dit aanbod geen vergunning nodig heeft volgens de Wet op het financieel toezicht (Wft), en er wordt geen toezicht gehouden op grond van het 'Deel Prudentieel toezicht financiële ondernemingen' en het 'Deel Gedrags-toezicht financiële ondernemingen'. Bovendien is er voor dit aanbod geen goedgekeurd prospectus vereist door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

APPENDIX

Appendix 1: Ledenovereenkomst	42
Bijlage 1: Statuten van de Coöperatie	62
Bijlage 2: Beleggingsbeleid	84
Bijlage 3: Fondsbeheerovereenkomst	86
Bijlage 4: Handelskoers en waarderingsgrondslagen	93
Bijlage 5: Assetmanagementovereenkomst	103
Appendix 2: Kostendefinities	110
Appendix 3: Inschrijfformulier	113

APPENDIX 1

LEDENOVEREENKOMST

LEDENOVEREENKOMST

gedateerd

29 maart 2024

Inzake

IHS PRIME RETAIL FUND COÖPERATIEF U.A.

Inhoudsopgave

1.	Definities en interpretatie	4
2.	Beleggingsdoelstelling en -strategie.....	7
3.	Financiering.....	7
4.	Toelating	7
5.	Toekomstige uitgifte van Participaties	8
6.	Inkoop van Participaties	9
7.	Overdracht van Lidmaatschap en toetreding.....	10
8.	Uitkeringen. Onttrekkingen	11
9.	Bestuur	11
10.	Raad van Advies.....	12
11.	Looptijd en Verkoop Objecten.....	14
12.	Tussentijdse verkoop van Objecten	15
13.	Financiële informatie	15
14.	Risicoprofiel.....	15
15.	Duur en beëindiging.....	16
16.	Overige bepalingen	16
17.	Mededelingen aan derden.....	17
18.	Aanzeggingen of overige mededelingen.....	17
19.	Afstand recht op ontbinding en vernietiging.....	17
20.	Kosten	17
21.	Slotbepalingen	18
22.	Rechts- en forumkeuze.....	18

Deze **LEDENOVEREENKOMST** (de “**Overeenkomst**”) is gesloten op en effectief per 29 maart 2024 tussen:

- 1) **IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A.**, een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 93080905 (de “**Coöperatie**”);
- 2) **IHS Capital B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 91871883 (de “**Beheerder**”); en
- 3) namens de Leden zoals opgenomen in het ledenregister van de Coöperatie.

OVERWEGENDE DAT:

- A. De Coöperatie op 27 februari 2024 werd opgericht en haar Statuten werden vastgesteld bij notariële akte van oprichting verleden voor mr. Paul Jacob Arjan Goedvolk, notaris te Amsterdam. De Statuten van de Coöperatie luiden op heden niet anders dan zoals zij bij voormelde akte werden vastgesteld. Een kopie van het afschrift van de akte van oprichting is als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehecht.
- B. Aan de Leden is informatie verschaft over de activiteiten en de daarmee samenhangende risico's van de Coöperatie.
- C. De Leden zich ervan bewust zijn dat (i) voor het rendement van de door de Coöperatie te verwerven Objecten geldt dat de waarde van de beleggingen kan fluctueren, (ii) aan een belegging financiële risico's zijn verbonden, en (iii) in het verleden behaalde rendementen geen garantie voor de toekomst bieden.
- D. De Leden hebben, wat betreft de fiscale, juridische en financiële overwegingen in verband met deze belegging en hun toetreding als Lid tot de Coöperatie, advies ingewonnen van en zich uitsluitend gebaseerd op het advies van, of in overleg met, eigen fiscaal, juridisch en financieel adviseurs.
- E. Het initiële (fonds-)vermogen van de Coöperatie bedraagt zeven miljoen vijfhonderdduizend euro (EUR 7.500.000), bijeen te brengen door de Leden, waarvan ten minste een percentage van twee procent (2%) bijeengebracht wordt door IHS Investments B.V.
- F. De Coöperatie is een beleggingsinstelling in artikel 1:1 Wft. De Beheerder en de Coöperatie zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:66a Wft geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten. Participaties kunnen uitsluiten worden verkregen voor een minimale initiële inleg van tweehonderdduizend euro (EUR 200.000) per Lid. Gelet op de omvang van de minimale deelname van een Lid is géén vergunning vereist van de Autoriteit Financiële Markten. Daarenboven is op grond van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft en het Besluit prudentiële regels Wft geen toezicht van de Autoriteit Financiële Markten op de Beheerder en op de Coöperatie.
- G. Partijen willen bij deze Overeenkomst hun overeenstemming terzake van hun verhouding als Lid in de Coöperatie, naast hetgeen zoals is bepaald in de Statuten van de Coöperatie, vastleggen.

KOMEN HET NAVOLGENDE OVEREEN:**1. Definities en interpretatie****1.1 In deze Overeenkomst gelden de volgende definities:**

Adviseur	heeft de betekenis die daaraan is gegeven in Artikel 10.2.
Algemene Vergadering	is het orgaan dat wordt gevormd door de Leden dan wel de bijeenkomst van de Leden.
Artikel	is ieder artikel van deze Overeenkomst.
Assetmanagementovereenkomst	betekent de vastgoedbeheersovereenkomst tussen de Assetmanager en de Coöperatie, waarvan een concept als <u>Bijlage 5</u> aan deze Overeenkomst is gehecht.
Assetmanager	is IHS Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68042353.
Beheerder	is IHS Capital B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 91871883.
Beleggingsbeleid	betekent het beleggingsbeleid (c.q. - strategie) van de Coöperatie, zoals vastgesteld door de Beheerder en van tijd tot tijd gewijzigd, waarvan een kopie als <u>Bijlage 2</u> aan deze Overeenkomst is gehecht.
Bestuur/Bestuurder(s)	is het bestuur en zijn de bestuurder(s) van de Coöperatie in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Coöperatie	is IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A., een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 93080905.
Capital Call	betekent het verzoek tot storting van (een deel van) het door het betreffende Lid toegezegde kapitaal ter investering in de Coöperatie.
Eerste Closingdatum	is de datum waarop de eerste Leden als lid tot de Coöperatie zijn toegetreden, zijnde op of omstreeks eind maart / begin april 2024.

Fondsbeheersovereenkomst	betekent de fondsbeheersovereenkomst tussen de Beheerder en de Coöperatie, waarvan een concept als <u>Bijlage 3</u> aan deze Overeenkomst is gehecht.
Handelskoers	betekent het bedrag dat aan de Coöperatie dient te worden betaald voor een Participatie, zoals nader uiteengezet in <u>Bijlage 4</u> .
Inkoopverzoek	betekent het onvoorwaardelijke en onherroepelijke verzoek tot inkoop van alle of een deel van de door het betreffende Lid gehouden Participaties zoals aangegeven in het verzoek.
Inschrijfformulier	betekent het door een Lid die wenst deel te nemen in de Coöperatie in te dienen formulier ter aanvaarding voor toelating tot de Coöperatie door de Beheerder overeenkomstig Artikel 2, welk inschrijfformulier luidt zoals door de Beheerder bepaald en van tijd tot tijd gewijzigd.
Lid	is een lid of zijn de leden van de Coöperatie.
Looptijd	heeft de betekenis die daaraan is gegeven in Artikel 11.1.
Objecten	heeft de betekenis die daaraan is gegeven in Artikel 2.
Opvolgende Closingdatum	is de door de Beheerder overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst vast te stellen datum waarop de Beheerder (i) nieuwe Leden kan toelaten, of (ii) een bestaand Lid aanvullende Participaties kan verkrijgen.
Participatie	betekent een participatie in de Coöperatie die onder meer het recht geeft tot een deel van de winst en/of opbrengsten van de Coöperatie.
Partij	is een partij bij onderhavige Overeenkomst.
Projectvennootschap	is iedere entiteit die direct of indirect door de Coöperatie wordt gehouden, geheel of gedeeltelijk ten behoeve van de Coöperatie en die een of meer Objecten houdt.
Prospectus	is het prospectus, opgesteld door de Beheerder, inzake de Coöperatie van oktober 2023.
Raad van Advies	is de raad van advies van de Coöperatie, ingesteld of in te stellen overeenkomstig Artikel 10.
Reglement	is een reglement als omschreven in artikel 30 van de Statuten.
Statuten	zijn de statuten van de Coöperatie, zoals vastgesteld bij oprichting van de Coöperatie en zoals van tijd tot

	tijd gewijzigd.
Verbonden Persoon	is ten aanzien van een rechtspersoon c.q. personenvennootschap: • een persoon die direct of indirect meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering van die vennootschap kan uitoefenen, dan wel meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen van die rechtspersoon c.q. personenvennootschap kan benoemen en ontslaan; • een lid van een orgaan van die rechtspersoon c.q. vennootschap of van een groepsmaatschappij van die rechtspersoon c.q. personenvennootschap, en is ten aanzien van een natuurlijk persoon: • de echtgeno(o)te c.q. geregistreerd partner van die persoon; • bloed- en aanverwanten van die persoon tot in de tweede graad; • een rechtspersoon c.q. personenvennootschap ten aanzien waarvan die persoon direct of indirect meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering van die vennootschap kan uitoefenen, dan wel meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen van die rechtspersoon c.q. personenvennootschap kan benoemen en ontslaan; • een rechtspersoon ten aanzien waarvan die persoon lid is van een orgaan van die rechtspersoon.
Werkdag	betekent iedere dag (behoudens zaterdag, zondag en een in Nederland algemeen erkende feestdag) waarop de banken in Amsterdam open zijn voor de gebruikelijke dienstverlening.

1.2 Tenzij uit de context anders blijkt, geldt in deze Overeenkomst dat:

- (a) de Bijlagen bijlagen zijn bij deze Overeenkomst, daarvan deel uitmaken en dezelfde kracht en werking hebben als wanneer zij zouden zijn opgenomen in de hoofdtekst van deze Overeenkomst, en iedere verwijzing naar deze Overeenkomst vormt tevens een verwijzing naar de Bijlagen, tenzij hierin uitdrukkelijk anders wordt vermeld;
- (b) dan de opschriften (kopjes) boven de onderscheidene bepalingen van deze Overeenkomst geen zelfstandige betekenis toekomt en deze opschriften niet van invloed zijn op de uitleg van de bepalingen van deze Overeenkomst;
- (c) een verwijzing naar een wetsartikel of wettelijke bepaling een verwijzing is naar het artikel of de bepaling zoals het is, of van tijd tot tijd wordt gewijzigd;
- (d) het enkelvoud moet worden gelezen als het meervoud en het meervoud moet worden gelezen als het enkelvoud; en

rechtspersonen (ongeacht waar deze zijn opgericht), verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid en personenvennootschappen.

2. Beleggingsdoelstelling en -strategie

De Coöperatie heeft ten doel het voorzien in bepaalde stoffelijke behoeften en belangen van haar Leden door met hen overeenkomsten te sluiten in het bedrijf dat zij te dien einde ten behoeve van haar Leden uitoefent of doet uitoefenen. De Coöperatie tracht haar doel *onder meer* te verwezenlijken door het direct of indirect (via een Projectvennootschap) verkrijgen, exploiteren en vervreemden van hoogwaardige retail vastgoedobjecten op A1 of A2-locaties in de top 25 Nederlandse winkelsteden vanaf eenhonderd duizend (100.000) inwoners met een historische binnenstad (de “**Objecten**”), zoals nader uiteengezet in het Beleggingsbeleid.

3. Financiering

- 3.1 Het is de Beheerder toegestaan om voor rekening van de Coöperatie leningen aan te gaan en garanties te verstrekken, mits tegen marktconforme commerciële voorwaarden dat de totale waarde van de beheerde activa inclusief activa verkregen middels financiering niet meer dan eenhonderd miljoen euro (EUR 100.000.000) mag bedragen.
- 3.2 Een Projectvennootschap is slechts bevoegd leningen aan te gaan en garanties te verstrekken, al dan niet gedekt door Objecten ten behoeve van:
 - (a) het financieren van de verwerving van Objecten; en/of
 - (b) het renoveren en/of (her-)ontwikkelen van Objecten, en
 mits tegen marktconforme commerciële voorwaarden.
- 3.3 De Coöperatie zal bij voorkeur eigen vermogen verstrekken aan haar Projectvennootschappen, maar kan tevens (achtergestelde) leningen verstrekken aan haar Projectvennootschappen.

4. Toelating

Toelating

- 4.1 Het Bestuur mag met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst uitsluitend Leden tot de Coöperatie toelaten die door ondertekening van een Inschrijfformulier verklaren te zijn gebonden aan de voorwaarden van deze Overeenkomst.
- 4.2 Een persoon wordt toegelaten tot de Coöperatie:
 - (a) op het moment waarop door of namens hem/haar een Inschrijfformulier is ondertekend en is voorzien van alle bijlagen;
 - (b) door het Lid alle nodige informatie over zijn Uiteindelijke Belanghebbende (UBO) en Politiek Prominent Personen (PEP), zoals vereist door de wet is verstrekt; en
 - (c) het Inschrijfformulier namens de Coöperatie is geaccepteerd.
- 4.3 Vanaf het moment van toetreding is het Lid Partij bij deze Overeenkomst. Voor toetreding van enig Lid is geen toestemming vereist van overige Leden.
- 4.4 Toetreding als Lid en verkrijging van het daarmee samenhangende lidmaatschapsrecht vindt op grond van dit Artikel plaats per Eerste Closingdatum of een Opvolgende Closingdatum.

Investerings

- 4.5 Het minimum bedrag van een investering door een Lid bedraagt tweehonderdduizend euro (EUR 200.000), bestaande uit tweehonderd (200) Participaties van duizend euro (EUR 1.000)

elk.

Het Bestuur kan, op eigen discretie, besluiten een Lid toe te laten met een minimum investering van eenhonderd duizend euro (EUR 100.000), bestaande uit eenhonderd (100) Participaties van duizend euro (EUR 1.000) elk, met dien verstande dat het Bestuur hier niet van zal afwijken indien de Beheerder daardoor niet langer in aanmerking zou komen voor het registratieregime zoals bedoeld in artikel 2:66a Wft.

4.6 Participaties worden uitgegeven per de datum van een Capital Call.

4.7 Er worden uitsluitend Participaties op naam uitgegeven.

Capital Calls

4.8 Een lid is verplicht binnen tien (10) Werkdagen na een Capital Call het bedrag te voldoen op een door de Coöperatie aan te geven bankrekening. Capital Calls kunnen alleen naar rato van het aantal gehouden Participaties worden opgevraagd.

4.9 Indien een Lid zijn Capital Call niet tijdig voldoet, is het betreffende Lid gedurende de periode van verzuim een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente voor handelstransacties. Daarenboven is niet tijdige betaling een grond waarop het Bestuur het betreffende Lid kan schorsen. Voorts is het lid aansprakelijk voor alle eventuele schade, waaronder maar niet beperkt tot overdrachtsbelasting, die in verband met de in dit artikel bedoelde niet tijdige betaling van zijn Capital Call ten laste van het (fonds)vermogen van de Coöperatie dan wel een ander Lid mocht komen.

4.10 Wellicht ten overvloede, aan geschorste Leden kan gedurende hun schorsing geen uitkering worden gedaan en een geschorst Lid heeft geen toegang tot de Algemene Vergadering, behoudens de Algemene Vergadering waarin het besluit tot schorsing (en/of opzegging of ontzetting) wordt behandeld.

4.11 Blijft een Lid in gebreke en zijn er meer dan dertig (30) werkdagen verstreken sinds de Capital Call, dan is het Bestuur gerechtigd het Lidmaatschap op te zeggen overeenkomstig artikel 9 van de Statuten. Het betreffende Lid is bij opzegging door het Bestuur overeenkomstig de Statuten gerechtigd tot de waarde van zijn Participaties, welke alsdan gewaardeerd wordt op de Handelskoers verminderd met tien procent (10%). Het lid is aansprakelijk voor alle eventuele schade waaronder maar niet beperkt tot overdrachtsbelasting die in verband met de in dit artikel bedoelde opzegging ten laste van het (fonds)vermogen van de Coöperatie dan wel een ander Lid mocht komen.

Prijsbepaling

4.12 Participaties worden bij de Eerste Closingdatum uitgegeven tegen een koers van EUR 1.000 per Participatie. Bij iedere Opvolgende Closingdatum worden Participaties uitgegeven tegen de op dat moment geldende Handelskoers.

5. Toekomstige uitgifte van Participaties

5.1 Gedurende de Looptijd kan door de Coöperatie aanvullend kapitaal worden aangetrokken indien nieuwe aankopen van Objecten of herbeleggingen in Objecten worden verwacht, door de Beheerder naar goedgevoelen te bepalen. Kapitaal zal worden aangetrokken door uitgifte van Participaties op een Opvolgende Closingdatum.

5.2 Het aantal uit te geven Participaties per enige Opvolgende Closingdatum wordt door en ter discretie van de Beheerder vastgesteld.

5.3 Met inachtneming van Artikel 5.4 geeft de Coöperatie Participaties uit op een Opvolgende Closingdatum in de volgende volgorde:

- (a) ten eerste zal de Coöperatie aan bestaande Leden het recht bieden om extra kapitaal te investeren (naar rata van de door hen gehouden Participaties);

- (b) ten tweede kunnen, indien één of meer Leden niet (volledig) investeren in overeenstemming met het aantal door hen gehouden Participaties, de resterende Participaties worden uitgegeven aan één of meer personen met inachtneming van Artikel 2.
- 5.4 Indien een nieuw Lid op een Opvolgende Closingdatum tot de Coöperatie wordt toegelaten of indien een bestaand Lid op een Opvolgende Closingdatum zijn Participaties uitbreidt:
 - (a) zal door ieder Lid een Inschrijfformulier worden ingediend voor het door het Lid gecommitteerde (aanvullende) kapitaal; en
 - (b) voor elke Participatie die op of met betrekking tot de Opvolgende Closingdatum aan het desbetreffende Lid wordt uitgereikt, wordt de Handelskoers op het moment van uitgifte betaald zoals opgenomen in het aan het Lid te verstrekken Capital Call.
- 6. Inkoop van Participaties**
- 6.1 In beginsel worden er géén Participaties ingekocht op verzoek van een Lid.
- 6.2 Inkoop van Participaties kan alleen plaatsvinden naar eigen en volledige discretie van de Beheerder, en:
 - (a) na ontvangst van een door een Lid ingediend Inkoopverzoek;
 - (b) indien er voldoende liquiditeit in de Coöperatie beschikbaar is, al dan niet door de uitgifte van Participaties of door het aanwenden van opbrengsten als gevolg van (her-)financiering van een Object;
 - (c) op een Opvolgende Closingdatum of op een andere door de Beheerder vast te stellen datum.
- 6.3 De Beheerder zal de Leden informeren over een voorgenomen Opvolgende Closingdatum. Een Inkoopverzoek kan worden ingediend onder verwijzing naar een Opvolgende Closingdatum of met het verzoek om Participaties in te kopen per een andere datum. De Beheerder zal de Leden naar aanleiding van een Inkoopverzoek informeren of het Inkoopverzoek (gedeeltelijk) wordt aanvaard. De Beheerder is hiertoe in geen geval verplicht. De Beheerder kan alsdan (naar eigen discretie) besluiten de Participaties aan te bieden aan de overige Leden overeenkomstig het in Artikel 7 bepaalde.
- 6.4 Indien een Lid slechts een deel van zijn Participaties aanbiedt, mag de inkoop er niet toe leiden dat het betreffende Lid Participaties houdt met een totale waarde van minder dan tweehonderdduizend euro (EUR 200.000).

Indien een Lid, overeenkomstig Artikel 4.5, Participaties houdt met een totale waarde van minder dan tweehonderdduizend euro (EUR 200.000), mag de inkoop er niet toe leiden dat het betreffende Lid Participaties houdt met een totale waarde van minder dan eenhonderd duizend euro (EUR 100.000).
- 6.5 De inkoop van Participaties op een Opvolgende Closingdatum zal plaatsvinden voor een prijs die gelijk is aan de Handelskoers, welk bedrag zal worden uitgekeerd aan het aanbiedende Lid, na aftrek van belastingen en kosten. Indien de inkoop van Participaties niet op een Opvolgende Closingdatum plaatsvindt, zullen Participaties worden ingekocht tegen zevenennegentig vijf/tiende procent (97,5%) van de Handelskoers op de datum van inkoop van de betreffende Participaties, welk bedrag zal worden uitgekeerd aan het aanbiedende Lid, na aftrek van belastingen en kosten.
- 6.6 Het Bestuur zal geen medewerking verlenen aan een inkoop van Participaties, indien de Beheerder daardoor niet langer in aanmerking zou komen voor het registratieregime als bedoeld in artikel 2:66a Wft.

7. Overdracht van Lidmaatschap en toetreding

7.1 Participaties zijn overdraagbaar mits:

- (a) met voorafgaande toestemming van het Bestuur; en
- (b) de in artikel 5 van de Statuten opgenomen bepalingen voor toelating worden nageleefd; en
- (c) de in artikel 6 van de Statuten opgenomen bepalingen voor overdracht worden nageleefd; en
- (d) degene aan wie de desbetreffende Participaties worden overgedragen, zich door middel van het ondertekenen van Inschrijfformulier schriftelijk verbindt tot naleving van de bepalingen van de Statuten, het Prospectus en alle Reglementen, op dezelfde wijze als het overdragende Lid.

7.2 Een Lid kan het Bestuur verzoeken, zijn Participaties voor overdracht aan te bieden aan de overige Leden, tegen de prijs die zal worden vastgesteld op de wijze als vermeld in Artikel 7.3. Het Bestuur brengt het aanbod binnen zes (6) weken nadat het is ontvangen ter kennis van de Leden. Indien het Bestuur daartoe niet binnen deze termijn overgaat, is het Lid (hierna de “Aanbieder”) zelf tot het doen van deze kennisgeving bevoegd. Het Bestuur is verplicht de Aanbieder daarvoor van alle benodigde inlichtingen te voorzien.

7.3 De prijs waarvoor de Participaties door de overige Leden kunnen worden overgenomen, wordt vastgesteld door de Aanbieder en het Bestuur. Indien zij niet tot overeenstemming komen binnen vier (4) weken nadat de onderhandelingen over de prijs zijn aangevangen, wordt de prijs vastgesteld door een onafhankelijke deskundige, op verzoek van het Bestuur, tenzij de Aanbieder en het Bestuur onderling overeenstemming over de benoeming van een andere deskundige bereiken. De in de vorige volzin bedoelde deskundige is gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de Coöperatie en tot het verkrijgen van alle inlichtingen die hij nodig heeft om de prijs van de Participaties vast te stellen.

7.4 Binnen twee (2) weken nadat de door de onafhankelijke deskundige vastgestelde prijs aan het Bestuur is medegedeeld, stelt het Bestuur alle Leden hiervan op de hoogte.

7.5 Het overige Lid/de overige Leden die de aangeboden Participaties wil/willen kopen, geeft/geven daarvan kennis aan het Bestuur binnen twee (2) weken nadat het Bestuur de vastgestelde prijs aan hen heeft medegedeeld.

7.6 Het Bestuur wijst de aangeboden Participaties toe aan de gegadigde(n) en geeft daarvan kennis aan alle Leden. Indien en voor zover geen toewijzing heeft plaatsgehad, geeft het Bestuur daarvan eveneens kennis aan alle Leden.

7.7 Indien twee (2) of meer Leden tezamen op de Participaties reflecteren, zullen de aangeboden Participaties tussen hen worden verdeeld zoveel mogelijk naar evenredigheid van de door de reflecterende Leden gehouden Participaties.

7.8 De Aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken middels een kennisgeving aan het Bestuur, mits deze geschiedt binnen vier (4) weken nadat hem bekend is geworden aan welke gegadigde(n) hij de Participaties kan overdragen en tegen welke prijs.

7.9 Binnen vier (4) weken na verloop van de termijn gedurende welke het aanbod door de Aanbieder kan worden ingetrokken, worden de aangeboden Participaties tegen gelijktijdige betaling van de koopsom aan de gegadigde(n) overgedragen.

7.10 Indien vaststaat dat de overige Leden het aanbod niet aanvaarden of dat niet alle Participaties tegen contante betaling wordt overgenomen, vervalt (dat deel van) het aanbod. Het Lid kan alsdan niet eerder dan twaalf (12) maanden na het eerste verzoek overeenkomstig Artikel 7.2 het Bestuur (opnieuw) verzoeken die Participaties aan te bieden.

- 7.11 De kosten van de prijsvaststelling komen ten laste van de Aanbieder voor de helft en het verkrijgende Lid/de verkrijgende Leden voor de andere helft indien alle Participaties door het verkrijgende Lid/de verkrijgende Leden worden verkregen, met dien verstande dat elk verkrijgend Lid in de kosten bijdraagt in verhouding tot de door hem verkregen Participaties, en ten laste van de Aanbieder in alle andere gevallen.
- 7.12 Indien en zodra een Lid geen Participaties meer houdt, zal hij zijn lidmaatschap opzeggen conform artikel 9 van de Statuten.
- 7.13 Een Lid zal het door hem/haar gehouden Participaties niet bezwaren of enig beperkt recht daarop vestigen, tenzij met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het Bestuur.

8. Uitkeringen. Onttrekkingen

Winst

- 8.1 Na vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering, besluit het Bestuur of de winst van de Coöperatie, zoals die blijkt uit de vastgestelde jaarrekening, wordt uitgekeerd aan de Leden.
- 8.2 Het Bestuur kan besluiten voorzieningen te treffen voor toekomstige kosten. Echter, in aanvulling op het bepaalde in Artikel 8.1, zal het Bestuur, voor zover het eigen vermogen van de Coöperatie groter is dan de reserves die de Coöperatie moet aanhouden, ten minste één (1) keer per jaar besluiten een uitkering aan de Leden te doen uit de uitkeerbare winst zoals vastgesteld door het Bestuur. Het Bestuur neemt het besluit tot uitkering alleen, indien het weet of redelijkerwijs voorziet dat de Coöperatie na de uitkering zal kunnen voortgaan met het betalen van haar opeisbare verplichtingen. Daarbij zal het Bestuur de volgende uitgangspunten hanteren:
- (a) De uitkeerbare winsten die met de Objecten in de Projectvennootschappen gerealiseerd zijn, zullen zoveel mogelijk worden uitgekeerd aan de Coöperatie ten behoeve van uitkering aan de Leden, voor zover die niet worden geherinvesteerd in overeenstemming met deze Overeenkomst, de Assetmanagementovereenkomst en/of de Beheersovereenkomst;
 - (b) De hoogte van de winstuitkering wordt bepaald met inachtneming van de wet, de Statuten, de statuten van de Projectvennootschappen, de verwachte liquiditeitsbehoefte van de Coöperatie gedurende de komende twaalf (12) maanden en de betreffende uitkering.

Uitkeringen

- 8.3 Overeenkomstig artikel 20 van de Statuten, zijn de Leden gerechtigd tot uitkeringen van de Coöperatie, naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.
- 8.4 Uitkeringen op grond van dit Artikel 8 vinden uitsluitend plaats aan Leden die volgens het ledenregister van de Coöperatie Lid waren op het moment van de uitkering.
- 8.5 Uitkeringen vinden uitsluitend plaats in geld.
- 8.6 Indien een lidmaatschap gedurende een boekjaar eindigt, deelt een lid voor dat gedeelte van het boekjaar dat nog resteert, niet in het resultaat.
- 8.7 Het Bestuur kan voorts besluiten tot het doen van tussentijdse uitkeringen. Een Lid kan nimmer een verzoek doen tot (een tussentijdse) uitkering.

9. Bestuur

- 9.1 Het bestuur van de Coöperatie ligt in handen van het Bestuur.
- 9.2 Het Bestuur zal bestaan uit één of meerdere Bestuurders, die worden benoemd en ontslagen door de Algemene Vergadering. Bestuurders kunnen worden aangewezen uit de Leden of

daarbuiten. Het huidige Bestuur wordt gevormd door dhr. K. Peters en dhr. A.E.C. Bijkerk.

- 9.3 Het Bestuur zal besturen casu quo beheren overeenkomstig het vastgestelde beleggingsbeleid van de Coöperatie, zoals neergelegd in het Prospectus.
- 9.4 De Algemene Vergadering bepaalt de vergoeding (en de andere voorwaarden van benoeming) van Bestuurders. De vergoeding van de Beheerder is vastgelegd in een Fondsbeheersovereenkomst. De vergoeding van de Assetmanager is vastgelegd in een Assetmanagementovereenkomst.

10. Raad van Advies

- 10.1 De Coöperatie heeft een Raad van Advies, bestaande uit een door de Algemene Vergadering vast te stellen aantal van één (1) of meer natuurlijke personen.

Benoeming

- 10.2 De leden van de Raad van Advies (een “Adviseur”) worden benoemd door de Algemene Vergadering. Leden van de Raad van Advies kunnen niet zijn (a) Bestuurders, (b) bestuurders van de Beheerder, en (c) bestuurders van de Assetmanager. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
- 10.3 Indien een Lid méér dan vijftientig procent (25%) van de Participaties houdt, is het betreffende Lid bevoegd één (1) Adviseur te benoemen.

Aftreden, schorsing en ontslag

- 10.4 Iedere door de Algemene Vergadering benoemde Adviseur kan te allen tijde door de Algemene Vergadering worden geschorst en ontslagen.
- 10.5 In geval van benoeming van een Adviseur overeenkomstig Artikel 10.3, kan deze Adviseur worden geschorst en ontslagen door het Lid dat bevoegd is tot benoeming. Indien genoemd Lid niet langer méér dan vijftientig procent (25%) van de Participaties houdt, kan deze Adviseur te allen tijde door de Algemene Vergadering worden geschorst en ontslagen.
- 10.6 Elke schorsing kan één of meer malen worden verlengd doch in totaal niet langer duren dan drie (3) maanden. De schorsing eindigt na verloop van die tijd, tenzij een besluit is genomen omtrent de opheffing van de schorsing of het ontslag van de Adviseur voor het eind van voornoemde periode.

Vergoeding

- 10.7 De Algemene Vergadering kan aan iedere Adviseur een vergoeding toekennen.

Taak en bevoegdheden

- 10.8 De Raad van Advies heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het Bestuur, de Beheerder en de Assetmanager en op de algemene gang van zaken in de Coöperatie en de met haar verbonden onderneming.
- 10.9 De Raad van Advies zal niet de activiteiten en aangelegenheden van de Coöperatie beheersen en controleren en heeft geén recht of bevoegdheid om op te treden namens de Coöperatie of deze te binden, om deel te nemen of zich op enigerlei wijze te bemoeien met de bedrijfsvoering of het beheer van de Coöperatie. Hoewel de Beheerder en de Assetmanagers rekening zullen houden met de adviezen of aanbevelingen van de Raad van Advies, zijn zij niet verplicht te handelen naar of in overeenstemming met adviezen of aanbevelingen. Wel zullen de Beheerder en de Assetmanager een afwijking van het advies of aanbeveling van de Raad van Advies toelichten op de eerstvolgende Algemene Vergadering,
- 10.10 Voorts heeft de Raad van Advies de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- (a) het adviseren van de Assetmanager en de Beheerder over (potentiële) investeringen en

desinvesteringen door de Coöperatie, waarbij door de Assetmanager in ieder geval advies zal worden gevraagd in de volgende gevallen:

- (i) ingeval een voorgenomen wijziging van de Waarderingsgrondslagen (zoals gedefinieerd in Bijlage 4);
- (ii) indien een individuele (des-)investering een belang vertegenwoordigt dan ten minste gelijk is aan het hoogste van:
 - (A) vijftig procent (50%) van de Netto Vermogenswaarde (als gedefinieerd in Bijlage 4);
 - (B) vijftien miljoen euro (EUR 15.000.000);
- (iii) indien ten behoeve van een specifieke investering wordt afgeweken van de beleggingsdoelstelling en strategie als bedoeld in Artikel 2;
- (iv) voor desinvesteringen met een waarde van meer dan vijftig procent (50%) van de Netto Vermogenswaarde (als gedefinieerd in Bijlage 4) van de Coöperatie;
- (b) het dienen van de belangen van de Leden in geval van klachten met betrekking tot de Coöperatie, het Bestuur, de Beheerder en/of de Assetmanager;
- (c) het beoordelen of een transactie of verplichtingen door de Coöperatie aangegaan kunnen worden, indien in de betreffende situatie sprake is van een tegenstrijdig belang bij de Beheerder, de Assetmanager, een aan de Beheerder en/of de Assetmanager Verbonden Persoon of hun bestuurders.

10.11 Het Bestuur, de Beheerder en de Assetmanager verschaffen de Raad van Advies tijdig de voor de uitoefening van de taak van de Raad van Advies noodzakelijke gegevens. Zij stellen ten minste één (1) keer per jaar de Raad van Advies schriftelijk op de hoogte van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de Coöperatie.

10.12 De Raad van Advies heeft toegang tot de gebouwen en terreinen van de Coöperatie en is bevoegd de boeken en bescheiden van de Coöperatie in te zien. De Raad van Advies kan één (1) of meer personen uit zijn midden of een deskundige aanwijzen om deze bevoegdheden uit te oefenen. De Raad van Advies kan zich door deskundigen laten bijstaan.

Vergaderingen en besluitvorming

10.13 De Raad van Advies benoemt uit zijn midden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter die eerstgenoemde bij diens afwezigheid vervangt. Hij benoemt al dan niet uit zijn midden een secretaris en treft een regeling voor diens vervanging.

10.14 Bij afwezigheid van de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter in een vergadering wijst de vergadering zelf een voorzitter aan.

10.15 De Raad van Advies vergadert telkenmale wanneer de voorzitter, dan wel twee (2) andere Adviseurs, dan wel het Bestuur, de Beheerder of de Assetmanager zulks nodig acht.

10.16 De vergaderingen van de Raad van Advies worden gehouden in Nederland of elders op zodanige plaats als door de voorzitter mocht worden bepaald, mits dit voor zijn leden redelijkerwijze doenlijk is. Iedere Adviseur is bevoegd om, in persoon of bij een schriftelijke volmacht aan een mede Adviseur of door middel van een elektronisch communicatiemiddel, aan de vergadering deel te nemen, tenzij alle Adviseurs met betrekking tot een bepaalde vergadering anderszins overeenkomen. Voor de toepassing van het voorgaande is in ieder geval vereist dat de Adviseur via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. Tevens kan een Adviseur via het elektronisch communicatiemiddel

deelnemen aan de beraadslaging.

- 10.17 Elke Adviseur is bevoegd een vergadering van de Raad van Advies bijeen te roepen. Tenzij alle Adviseurs unaniem anderszins overeenkomen, wordt iedere Adviseur tot elke voorgenomen vergadering opgeroepen met inachtneming van een termijn van tenminste acht (8) dagen voor de dag der vergadering, zulks middels schriftelijke oproepingsbrieven onder bijvoeging van de agenda en (voor zover mogelijk) afschriften van alle stukken die naar verwachting in de betreffende vergadering aan de orde zullen komen, een en ander behoudens dringende of aan uiterste termijn gebonden aangelegenheden, in welk geval een in de omstandigheden geschikte oproepingstermijn in acht wordt genomen. In alle oproepingsbrieven worden tijdstip en plaats van de betreffende vergadering vermeld.
- 10.18 Van het verhandelde in de vergadering van de Raad van Advies worden notulen gehouden door de secretaris. De notulen worden in dezelfde vergadering of in een volgende vergadering van de Raad van Advies vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris ondertekend.
- 10.19 Alle besluiten van de Raad van Advies worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 10.20 De Raad van Advies kan in een vergadering alleen geldige besluiten nemen, indien de meerderheid van de Adviseurs ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.
- 10.21 Een Adviseur kan zich door een mede Adviseur bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen. Een Adviseur kan voor niet meer dan één (1) mede Adviseur als gevolmachtigde optreden.
- 10.22 Een Adviseur die een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de Coöperatie neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming. Wanneer hierdoor geen besluit kan worden genomen door de Raad van Advies, wordt het besluit genomen door de Algemene Vergadering of een daartoe door de Algemene Vergadering aangewezen orgaan, welk orgaan - ongeacht het bepaalde in artikel 16 lid 2 van de Statuten en in dit lid - tevens de Raad van Advies kan zijn, maar niet het Bestuur.
- 10.23 De Raad van Advies kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle Adviseurs met deze wijze van besluitvorming instemmen en zich schriftelijk omtrent het voorstel hebben uitgelaten.
- 10.24 De Raad van Advies vergadert tezamen met het Bestuur, de Beheerder en/of de Assetmanager zo dikwijls één van hen zulks nodig acht.

11. Looptijd en Verkoop Objecten

Looptijd

- 11.1 De looptijd van de Coöperatie (als fonds) is closed-end en bedraagt in principe zeven (7) jaar, welke periode maximaal twee (2) keer met één (1) jaar kan worden verlengd door het Bestuur (de “**Looptijd**”). Het besluit van het Bestuur tot verlening van de Looptijd, is onderworpen aan de goedkeuring van de Raad van Advies.
- 11.2 In verband met de uiteindelijke verkoop van Objecten (casu quo Projectvennootschappen) na het einde van de Looptijd kan de Coöperatie langer blijven bestaan in verband met de afwikkeling daarvan, dit is uitdrukkelijk géén verlenging van de Looptijd.
- 11.3 Na verloop van de termijn van (in totaal) negen (9) jaar als bedoeld in Artikel 11.1, kan de Algemene Vergadering besluiten de Looptijd te verlengen, welke Looptijd steeds voor een periode van één (1) jaar kan worden verlengd. Het besluit tot verlenging kan genomen met ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte : vergadering waarin alle stemgerechtigde Leden aanwezig of vertegenwoord

is opgeroepen met de mededeling dat aldaar verlening van de Looptijd zal worden voorgesteld. Is het vereiste quorum niet vertegenwoordigd, dan wordt een tweede (2e) vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee (2) en niet later dan vier (4) weken na de vergadering, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde afgevaardigden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen.

12. Tussentijdse verkoop van Objecten

- 12.1 De Coöperatie heeft geen verplichting om het geheel van de Objecten dan wel een individueel Object binnen een bepaalde periode te verkopen. Objecten met voldoende rendement kunnen onderdeel blijven uitmaken van het vermogen van de Coöperatie. Desalniettemin zullen desinvesteringsmogelijkheden worden overwogen, in het bijzonder indien er mogelijkheden zijn om een bovengemiddeld rendement te behalen door de verkoop van een Object.
- 12.2 Opbrengsten uit verkoop zullen, na aftrek van eventuele kosten en vergoedingen, zoals bedoeld in de Assetmanagementovereenkomst en de Beheersovereenkomst, worden uitgekeerd aan de Leden in verhouding tot het aantal door hen gehouden Participaties, tenzij de Beheerder deze opbrengsten wenst te gebruiken voor nieuwe of (her-)investeringen. De Beheerder kan, naar eigen discretie, besluiten om met de opbrengst een nieuw Object te verkrijgen. Voor zover nodig, stemmen de Leden hiermee (bij voorbaat) in.

13. Financiële informatie

- 13.1 Het Bestuur en de Beheerder zullen de Leden halfjaarlijks de volgende (financiële) gegevens verstrekken over de afgelopen periode, een en ander betreffende de Coöperatie, haar Projectvennootschappen en Objecten:
- (a) overzichten van inkomsten en kosten (inclusief bruto resultaat);
 - (b) verwachte afwijkingen ten opzichte van het Beleggingsbeleid; en
 - (c) alle overige informatie zoals in redelijkheid verzocht door een Lid.
- 13.2 De Coöperatie zal aan ieder van de Leden steeds de door hen in redelijkheid verzochte informatie verschaffen.

14. Risicoprofiel

- 14.1 De Leden zijn zich ervan bewust dat aan een belegging in de Coöperatie risico's zijn verbonden. Hoewel de formule van de Coöperatie zodanig is gekozen dat deze naar verwachting zo veel als mogelijk worden beperkt, kunnen onder meer de risico's zoals hierna omschreven worden onderscheiden.
- 14.2 De markt waarbinnen geschikte Objecten worden geïdentificeerd en verworven kan als concurrerend worden aangemerkt en brengt een hoge mate van onzekerheid met zich mee. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat de Coöperatie aantrekkelijke Objecten kan lokaliseren, verkrijgen en/of exploiteren, of dat de Coöperatie het gecommiteerd (fonds-)vermogen volledig kan investeren.
- 14.3 Objecten zijn niet altijd op het gewenste moment te gelde te maken. Bovendien kan, onder meer, het economische klimaat bepalend zijn voor de mogelijkheid om een (gedeeltelijke) vervreemding van een Object tegen een optimale opbrengst te creëren, wat langer kan duren bij ongunstige omstandigheden. Dit kan de verwachte periode waarin de Coöperatie haar Objecten aanhoudt verlengen. Na vervreemding van een Object kan het voorkomen dat bepaalde aansprakelijkheid van de Coöperatie blijft bestaan als gevolg van tijdens het verkoopproces afgegeven garanties en vrijwaringen. Het vervreemden van een Object kan ook verliezen met zich meebrengen. Het kan echter van goed beleid getuigen door tijdig een

verlies te nemen in plaats van een verbetering op de langere termijn af te wachten. Indien de Coöperatie niet in staat is om een (gedeeltelijke) vervreemding van een Object tegen een optimale opbrengst te realiseren, houdt dit in dat een Lid langer moet wachten alvorens een eventueel rendement te kunnen realiseren.

- 14.4 De belastingwetgeving, de interpretatie, dan wel de toepassing ervan in relatie tot de Coöperatie en/of de Objecten van de Coöperatie, kunnen gedurende de periode waarin de Coöperatie actief is veranderen. Daarbij bestaat er geen garantie dat veranderingen in de wet - en regelgeving de resultaten van de Coöperatie niet op directe dan wel indirecte wijze zouden beïnvloeden.
- 14.5 Het succes van de Coöperatie is voor een groot deel afhankelijk van het Bestuur, de Beheerder, de Assetmanager en het managementteam. Er bestaat geen garantie dat het huidige managementteam gedurende de periode waarin de Coöperatie actief is werkzaam blijft bij de Coöperatie. De Coöperatie vrijwaart dhr. K. Peters, dhr. A.E.C. Bijkerk, de Beheerder en de Assetmanager (alsmede iedere directeur van de Beheerder en de Assetmanager) voor iedere aansprakelijkheid die voortvloeit uit alle beheersdaden die vallen binnen het kader van de Statuten en deze Overeenkomst.
- 14.6 Door de Coöperatie gegenereerde rendementen kunnen onvoldoende zijn om een Lid op een adequate wijze te compenseren voor de bedrijfs- en financiële risico's die hij draagt. Een Lid kan zijn investering in de Coöperatie volledig of ten dele verliezen. Rendementen uit het verleden bieden geen garantie voor toekomstige prestaties van de Coöperatie. Een Lid moet dergelijke overwegingen en potentiële risico's zorgvuldig betrekken in het besluitvormingsproces om Lid van de Coöperatie te worden.
- 14.7 Een zorgvuldige en evenwichtige spreiding van de Objecten over meerdere locaties is geen garantie voor positieve winst- en waardeontwikkeling van de Coöperatie. Een zorgvuldige en evenwichtige spreiding van Objecten over meerdere locaties vermindert het risico echter aanzienlijk, een en ander zoals uiteengezet in het Beleggingsbeleid. Het Bestuur, de Beheerder en de Assetmanager zullen proberen de risico's zoveel mogelijk te beperken door een zorgvuldige beoordeling van mogelijke Objecten, een gedegen due diligence onderzoek voorafgaande aan een definitieve overeenkomst tot verkrijging van een Object, een besluitvorming waarbij alle positieve en negatieve factoren zorgvuldig worden afgewogen, het inwinnen van advies en actief beheer van de Objecten. Adviezen die door het Bestuur, de Beheerder en/of de Assetmanager zijn ingewonnen zijn vrijblijvend; het al dan niet opvolgen van een advies kan, achteraf gezien, onjuist of onterecht zijn geweest.

15. Duur en beëindiging

- 15.1 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege:
 - (a) met onmiddellijke ingang indien en zodra een Lid geen Lid meer is;
 - (b) met onmiddellijke ingang, indien de Coöperatie in faillissement komt te verkeren; en
 - (c) met onmiddellijke ingang, indien de Coöperatie ophoudt te bestaan.
- 15.2 In geval de Overeenkomst eindigt op de wijze als hiervoor genoemd, zal een dergelijk einde geen betrekking hebben op dit Artikel 15.2, noch op Artikel 16 (Overige bepalingen), Artikel 17 (Mededelingen aan derden), Artikel 18 (Aanzeggingen en overige mededelingen) en Artikel 22 (Rechts- en forumkeuze), die tussen Partijen onverminderd van kracht zullen blijven.

16. Overige bepalingen

- 16.1 Leden zullen in de periode dat zij lid zijn, alsmede gedurende een periode van twee (2) jaar nadat hun lidmaatschap is geëindigd, niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Coöperatie en de andere Leden, direct of indirect werknemers, afnemers, leveranciers of andere bij de Coöperatie betrokken (rechts)personen, personenvennootschappen of

organisaties ertoe bewegen of trachten te bewegen hun contacten met de Coöperatie geheel of gedeeltelijk te verbreken.

- 16.2 Behoudens voor zover wettelijk vereist of noodzakelijk voor de interne besluitvorming op het niveau van de Leden, zullen Partijen geen enkele informatie welke betrekking heeft op een (mogelijk) vertrouwelijk of geheim aspect van de Coöperatie, inclusief maar niet beperkt tot informatie over (potentiële) Objecten, leads en soortgelijke informatie, direct of indirect publiceren, vrijgeven of anderszins voor derden toegankelijk maken, dan wel, ongeacht of deze informatie vertrouwelijk dan wel geheim is, enige lijst of andere informatie met betrekking tot personen of instanties die met de Coöperatie zaken doen of hebben gedaan direct of indirect gebruiken, publiceren, vrijgeven of anderszins voor derden toegankelijk maken
- 16.3 Ieder Lid staat er jegens de andere Leden voor in dat de verplichtingen als opgenomen in Artikel 16.1 en Artikel 16.2 eveneens door alle met hen Verbonden Personen zullen worden nagekomen als hadden zij zich daartoe rechtstreeks jegens de andere Leden verbonden.

17. Mededelingen aan derden

Behoudens voor zover vereist op grond van een wettelijke bepaling, beurs- of andere reglement of noodzakelijk in verband met een fondspublicatie van de individuele Leden, in welk geval de betrokken partij zich verplicht met het Bestuur vooraf te overleggen, zal een Partij geen informatie verstrekken aan derden of enige openbare mededeling doen dan wel anderszins informatie verstrekken met betrekking tot deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

18. Aanzeggingen of overige mededelingen

- 18.1 Onverminderd de wettelijke bepalingen terzake dienen aanzeggingen en overige mededelingen aan Partijen verband houdende met deze Overeenkomst te worden gedaan aan de genoemde adressen op pagina 1 van deze Overeenkomst (of aan een zodanig ander adres als met inachtneming van dit Artikel door een Partij aan de andere Partij is meegedeeld) per aangetekende brief, en een kopie daarvan per email.
- 18.2 Aanzeggingen en overige mededelingen welke op de hierna genoemde wijzen zijn verzonden worden geacht door de geadresseerde te zijn ontvangen op de volgende dagen en tijdstippen:
- (a) indien per koerier verzonden: op het tijdstip en de dag van afgifte door koerier aan geadresseerde;
 - (b) indien verzonden per aangetekende brief, op het tijdstip en de dag vermeld op het bericht van ontvangst;
 - (c) indien verzonden per e-mail (met gelijktijdige verzending van een exemplaar van de e-mail diezelfde dag per gewone post), op het tijdstip en de dag volgend op de dag van verzending zoals blijkt uit het verzendrapport.

19. Afstand recht op ontbinding en vernietiging

Partijen doen hierbij onherroepelijk afstand van het recht om deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden of te vernietigen dan wel geheel of gedeeltelijke ontbinding of vernietiging, en/of wijziging van deze Overeenkomst te vorderen uit hoofde van artikelen 6:265 e.v. Burgerlijk Wetboek (tekortkoming in de nakoming), 6:258 e.v. Burgerlijk Wetboek (onvoorziene omstandigheden) en/of 6:228 jo. 6:230 Burgerlijk Wetboek (dwaling).

20. Kosten

- 20.1 Behoudens voor zover in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald, draagt ieder der Partijen haar eigen kosten, waaronder begrepen de kosten betreffende het verstrekken van opdrachten aan externe adviseurs, voortvloeiend uit of betrekking hebbende op de

totstandkoming en uitvoering van deze Overeenkomst.

- 20.2 De kosten van oprichting van de Coöperatie komen geheel voor rekening van de Coöperatie.

21. Slotbepalingen

- 21.1 De inhoud van de bijlagen vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd of aangevuld door middel van door alle Partijen ondertekende stukken.
- 21.2 Deze Overeenkomst bevat, naast hetgeen terzake is vastgelegd in de Statuten en de Reglementen, alle afspraken tussen Partijen met betrekking tot hun verhouding als Lid in de Coöperatie, en treedt in de plaats van alle andere eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken welke Partijen ter zake hebben gemaakt. Bij strijdigheid van deze Overeenkomst met de Statuten, prevaleren de bepalingen uit deze Overeenkomst.
- 21.3 Partijen zullen als Lid van een orgaan van de Coöperatie hun stemrecht aanwenden met inachtneming van de bepalingen van de Statuten en deze Overeenkomst, en waar nodig dienovereenkomstig stemmen. Partijen zullen ook overigens datgene doen waardoor wordt bewerkstelligd dat aan het bepaalde van deze Overeenkomst uitvoering wordt gegeven.
- 21.4 Indien een bepaling van deze Overeenkomst nietig dan wel onverbindend mocht blijken te zijn, dan blijven Partijen gebonden aan de overige bepalingen van deze Overeenkomst. Partijen zullen de nietige dan wel onverbindende bepalingen vervangen door een bepaling die wel verbindend is en waarvan de strekking/ gevolgen zo veel mogelijk dezelfde is/zijn als die van de te vervangen bepalingen.
- 21.5 Indien een Partij enig recht uit hoofde van deze Overeenkomst, waaronder begrepen het recht te vorderen dat een andere Partij haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst nakomt, niet of niet tijdig uitoefent, wordt zij niet geacht daarmee van dat recht afstand te hebben gedaan. Indien een Partij in een specifiek geval afstand doet van enig recht dat zij jegens de andere Partij heeft uit hoofde van het feit dat die Partij enige verplichting uit hoofde van de Overeenkomst niet, niet juist of niet volledig is nagekomen, wordt zij niet geacht daarmee afstand te hebben gedaan van enig ander recht dat haar in dat specifieke geval toekomt, noch van de mogelijkheid zich in andere gevallen op het desbetreffende recht te beroepen.
- ## **22. Rechts- en forumkeuze**
- 22.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing
- 22.2 Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

[Handtekeningenpagina volgt.]

Aldus overeengekomen en ondertekend op de datum zoals genoemd op de eerste pagina van deze Overeenkomst:



IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A.

Door: K. Peters

Titel: Bestuurder



IHS Capital B.V.

Door: K. Peters

Titel: Directeur

BIJLAGE 1

STATUTEN VAN DE COÖPERATIE



**Baker
McKenzie.**

20230125/01/PAG/LAG

Baker & McKenzie Amsterdam N.V.

Advocaten, Belastingadviseurs
en Notarissen

Postbus 2720
1000 CS Amsterdam

Tel: +31 20 551 7555
www.bakermckenzie.nl

OPRICHTING

IHS PRIME RETAIL FUND COÖPERATIEF U.A.

Heden, zesentwintig februari tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Paul —
Jacob Arjan Goedvolk, notaris te Amsterdam (de “**notaris**”): —
mevrouw Nicole Francisca Gerarda Maria Bongaerts, geboren te Beesel op tien november
negentienhonderd zesenzeventig, te dezen woonplaats kiezend ten kantore van de notaris —
(Claude Debussylaan 54, 1082 MD Amsterdam), —
handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —

1. **IHS Investments B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid,
statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT —
Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel —
onder nummer 88253198 (de “**Oprichter I**”); en —
2. **IHS Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte —
aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan
23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van —
Koophandel onder nummer 68042353 (de “**Oprichter II**” en gezamenlijk met de —
Oprichter I de “**Oprichters**”); —

De verschijnende persoon verklaarde voor en namens de Oprichters een coöperatie met —
uitsluiting van aansprakelijkheid op te richten, welke geregeerd wordt door de —
navolgende: —



Baker McKenzie.

STATUTEN

Begripsbepalingen

Artikel 1

In de statuten wordt onder de volgende definities het volgende verstaan:

- a. **algemene vergadering:** het orgaan dat wordt gevormd door de leden dan wel de bijeenkomst van de leden;
- b. **artikel:** een artikel van deze statuten, tenzij uit de context anders blijkt;
- c. **bestuur/bestuurder(s):** het bestuur/de bestuurder(s) van de coöperatie in de zin van het Burgerlijk Wetboek;
- d. **coöperatie:** deze coöperatieve vereniging;
- e. **ledenovereenkomst:** de ledenovereenkomst gesloten tussen, onder meer, de coöperatie en de leden, op grond waarvan de lidmaatschapsverhoudingen tussen de leden en de coöperatie worden vastgelegd en op grond waarvan de leden risicodragend kapitaal kunnen inbrengen in de coöperatie overeenkomstig de bepalingen van deze statuten en de voorwaarden van de betreffende ledenovereenkomst;
- f. **lid:** een lid van de coöperatie;
- g. **lidmaatschap:** de rechtspositie van het lid ten opzichte van de coöperatie;
- h. **participatie:** een participatie in de coöperatie die onder meer het recht geeft tot een deel van de winst en/of opbrengsten van de coöperatie;
- i. **reglement:** een reglement als omschreven in artikel 30;
- j. **schriftelijk:** elk via gangbare communicatiemiddelen, hieronder mede begrepen doch niet beperkt tot telefax of e-mail, overgebracht en op schrift ontvangen bericht, onverminderd het bepaalde in artikel 26 lid 3, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld.

Naam en zetel

Artikel 2

2.1 De coöperatie draagt de naam **IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A.**

2.2 De coöperatie heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam,

Doel

Artikel 3

3.1 De coöperatie heeft ten doel het realiseren van economische voordelen voor haar



Baker McKenzie.

leden en het voorzien in bepaalde stoffelijke behoeften en belangen van haar leden—
door met hen overeenkomsten te sluiten in het bedrijf dat zij te dien einde ten——
behoefte van haar leden uitoefent of doet uitoefenen. De coöperatie kan onder——
meer, ter realisering van haar doel, gelden aantrekken van haar leden ten einde——
deze gelden te investeren.——

De ledenovereenkomst bevat de overeenkomst als in de eerste zin van dit artikel——
bedoeld.——

3.2 De coöperatie tracht haar in lid 1 van dit artikel vermelde doel te verwezenlijken——
door het op eigen naam en voor eigen rekening en risico uitoefenen of doen——
uitoefenen van de volgende bedrijfsactiviteiten;——

- a. het investeren van het door de leden beschikbaar gestelde vermogen met als——
doel winst te realiseren ten bate van de leden;——
- b. het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van zaken, waaronder——
begrepen registergoederen; en——
- c. het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het vervreemden, het——
besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen;
- d. het financieren van ondernemingen en vennootschappen, het lenen, uitlenen——
en bijeenbrengen van gelden, daaronder begrepen het uitgeven van——
obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan——
van daarmee samenhangende overeenkomsten;——
- e. het verzorgen en verstrekken van adviezen aan ondernemingen en——
vennootschappen waarin de coöperatie een belang heeft;——
- f. het aangaan van overeenkomsten waarbij de coöperatie zich als borg of——
hoofdelijk medeschuldenaar verbindt;——
- g. het verstrekken van garanties, het verbinden van de coöperatie en het——
bezwaren van activa van de coöperatie ten behoeve van verplichtingen van——
de coöperatie, alsmede ten behoeve van verplichtingen van ondernemingen——
en vennootschappen waarmee de coöperatie in een groep is verbonden en——
voor verplichtingen van derden;——
- h. het verkrijgen, exploiteren en vervreemden van rechten van industriële en——
intellectuele eigendom,——

het vorenstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het——



Baker McKenzie.

verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmede direct of indirect —
verband houden, alles in de ruimste zin. —

- 3.3 De coöperatie kan overeenkomsten als die welke zij met haar leden sluit ook met —
anderen aangaan, doch niet in een zodanige mate dat de ledenovereenkomsten —
slechts van ondergeschikte betekenis zijn. —
- 3.4 De middelen van de coöperatie bestaan enerzijds uit inkomsten terzake van —
bijdragen van de leden en anderzijds uit inkomsten van de onderneming. Overigens
bestaat het vermogen van de coöperatie uit eventuele schenkingen, legaten en alle —
overige wettige baten. —

Leden —

Artikel 4 —

- 4.1 Leden mogen uitsluitend zijn: —
- natuurlijke personen; —
 - rechtspersonen naar Nederlands recht en hun respectieve equivalenten naar —
buitenlands recht; en —
 - (personen)vennootschappen zonder rechtspersoonlijkheid. —
- 4.2 Wanneer een lidmaatschap behoort tot een gemeenschap waarop Titel 7 van Boek —
3 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is, kunnen de gezamenlijke —
deelgenoten zich slechts door één (1) schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover —
de coöperatie doen vertegenwoordigen. —

Toelating —

Artikel 5 —

- 5.1 Een verzoek tot toelating als lid geschiedt schriftelijk aan het bestuur, onder —
opgave van de hoogte van de gewenste (initiële) storting. —
- 5.2 Het bestuur besluit tot toelating van leden. Indien het bestuur een verzoek tot —
toelating afwijst is de verzoeker bevoegd toelating aan de algemene vergadering te —
verzoeken die alsdan beslist. Bij reglement kunnen nadere regels worden gesteld —
ten aanzien van de toelating van de leden. —
- 5.3 Bij toelating dient een lid een kopie van een geldig legitimatiebewijs van het lid —
zelf dan wel van alle uiteindelijk belanghebbenden van een betreffend lid te —
versturen en indien de rechtsvorm waarmee wordt toegetreden is ingeschreven in —
het handelsregister van de Kamer van Koophandel (of soortgelijke organisatie in —



Baker McKenzie.

het buitenland), de op haar van toepassing zijnde overeenkomst of statuten en —
eventuele overige reglementen en een uittreksel uit het handelsregister van de —
Kamer van Koophandel (of een soortgelijke organisatie in het buitenland), alsmede
het adres van het lid. —

- 5.4 Bij de ledenovereenkomst of reglement kunnen nadere voorschriften worden —
gesteld. —

Overdracht en overgang. Vruuchtgebruik. Pandrecht. —

Artikel 6 —

- 6.1 Het lidmaatschap van de coöperatie is slechts overdraagbaar met toestemming van —
het bestuur, met inachtneming van het bepaalde in de ledenovereenkomst. Indien —
een lidmaatschap wordt overgedragen, gaan tevens alle participaties die door het —
betreffende lid worden gehouden over op de verkrijgende partij. —
Het lidmaatschap van een rechtspersoon kan daarnaast worden verkregen door —
juridische fusie of splitsing door de verkrijgende rechtspersoon, mits die fusie of —
splitsing is goedgekeurd door het bestuur. —
- 6.2 Het lidmaatschap van een natuurlijk persoon kan onder algemene titel overgaan —
krachtens erfrecht of door verdeling van een ontbonden —
huwelijksgoederengemeenschap of gemeenschap krachtens geregistreerd —
partnerschap waartoe het lidmaatschap behoort. Het bestuur is bevoegd in deze —
gevallen het lidmaatschap op te zeggen. —
- 6.3 Voor de overdracht van een lidmaatschap is vereist een daartoe strekkende —
notariële of onderhandse akte en schriftelijke mededeling aan de coöperatie van —
zodanige overdracht. —
- 6.4 Participaties kunnen niet worden bezwaard met een pandrecht of een recht van —
vruchtgebruik. —

Participaties —

Artikel 7 —

- 7.1 Participaties worden alleen op naam uitgegeven en kunnen alleen door leden —
worden gehouden. —
- 7.2 Het bestuur is bevoegd tot uitgifte van participaties. Uitgifte van participaties zal —
geschieden op de tijdstippen en onder de voorwaarden als door het bestuur te —
bepalen met inachtneming van het bepaalde in de ledenovereenkomst. —



Baker McKenzie.

- 7.3 Participaties zijn overeenkomstig het bepaalde in deze statuten en de _____ ledenovereenkomst overdraagbaar, mits met de voorafgaande goedkeuring van het bestuur. _____
- 7.4 Voor de overdracht van participaties is vereist een daartoe strekkende notariële of onderhandse akte en schriftelijke mededeling aan de coöperatie van zodanige _____ overdracht. _____

Ledenregister

Artikel 8

- 8.1 Het bestuur houdt een register, waarin de namen en adressen van de leden zijn opgenomen, met vermelding van de datum van het begin en het einde van het lidmaatschap en het aantal gehouden participaties. _____
- 8.2 Ieder lid is verplicht aan de coöperatie schriftelijk zijn adres op te geven. Indien tevens een elektronisch adres bekend wordt gemaakt ter opneming in het ledenregister, houdt deze bekendmaking tevens de instemming in om alle kennisgevingen en mededelingen alsmede oproepingen voor een algemene vergadering langs elektronische weg toegezonden te krijgen. _____
- 8.3 Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen in het register worden getekend door een bestuurder. _____
- 8.4 Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een lid kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn lidmaatschapsrecht. _____
- 8.5 Het bestuur legt het register ten kantore van de coöperatie ter inzage van de leden. _____

Einde van het lidmaatschap

Artikel 9

- 9.1 Het lidmaatschap eindigt: _____
- a. indien het lid is: _____
- een rechtspersoon: doordat die rechtspersoon ophoudt te bestaan, anders dan door juridische fusie of splitsing waarvoor voorafgaande goedkeuring is verkregen als bedoeld in artikel 6 lid 1; _____
 - een (personen)vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid: door de ontbinding van de desbetreffende (personen)vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid; _____
 - een natuurlijk persoon: wanneer hij het vrije beheer over zijn _____



Baker McKenzie.

vermogen verliest; _____

- b. door opzegging door het lid; _____
- c. door opzegging door de coöperatie; _____
- d. door ontzetting. _____

Tot slot kan het lidmaatschap met onmiddellijke ingang worden beëindigd met _____ wederzijds goedvinden van het lid en de coöperatie. _____

- 9.2 Opzegging door het lid kan slechts geschieden middels aangetekende post gericht aan het bestuur en tegen het einde van het boekjaar met inachtneming van een _____ opzegtermijn van ten minste twaalf (12) maanden. _____

Echter, het lidmaatschap kan onmiddellijk worden beëindigd, indien van de _____ coöperatie of van het lid redelijkerwijs niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren. _____

Een opzegging in strijd met het bepaalde in dit lid, doet het lidmaatschap eindigen op het vroegst toegelaten tijdstip, volgende op de datum waartegen was opgezegd. –

- 9.3 Opzegging door de coöperatie geschiedt door het bestuur. Opzegging door de _____ coöperatie kan geschieden: _____

- wanneer een lid heeft opgehouden te voldoen aan de vereisten door de _____ statuten voor het lidmaatschap gesteld; _____
- in alle gevallen waarin een lid het vrije beheer over zijn vermogen verliest per de datum waarop deze situatie intreedt; _____
- wanneer een lid zijn verplichtingen jegens de coöperatie niet nakomt; of _____
- wanneer redelijkerwijs van de coöperatie niet gevergd kan worden het _____ lidmaatschap te laten voortduren; _____
- indien de zeggenschap over de onderneming van een rechtspersoon-lid direct of indirect overgaat op een of meer anderen, zoals bedoeld in de SER-besluit Fusiegedragsregels 2015 over een rechtspersoon-lid wijzigt, ook indien die _____ regels niet van toepassing zijn; _____
- bij overgang van het lidmaatschap krachtens erfopvolging; _____
- wanneer het lidmaatschap behoorde tot een ontbonden gemeenschap en dit _____ lidmaatschap binnen twee (2) jaar na ontbinding van de gemeenschap is _____ toegedeeld aan een ander dan diegene van wiens zijde het lidmaatschap in de gemeenschap is gevallen. _____



Baker McKenzie.

- 9.4 Opzegging door het bestuur geschiedt door mededeling aan het betreffende lid ——— gemotiveerd, schriftelijk per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot onder — vermelding van de datum waarop het lidmaatschap een einde neemt en de grond — van de opzegging. ———
- 9.5 Ontzetting uit het lidmaatschap geschiedt door het bestuur. Het desbetreffende lid — wordt daartoe ten spoedigste schriftelijk van het besluit met opgave van redenen in- kennis gesteld. ———
- Ingeval van ontzetting eindigt het lidmaatschap per de datum waarop deze ——— ontzetting volgens mededeling van het bestuur in gaat. Het bestuur kan een lid uit — zijn lidmaatschap ontzetten wanneer een lid in strijd handelt met de statuten, — reglementen of besluiten van de coöperatie of de coöperatie op onredelijke wijze — benadeelt. ———
- Zowel het bestuur als het betreffende lid is gehouden aan de ——— (procedure)voorschriften als betrof het een opzegging van een lidmaatschap, met — dien verstande dat het lid waartegen ontzetting is uitgesproken met directe ingang — van de mededeling in de uitoefening van zijn rechten als lid is geschorst. ———
- 9.6 Van een besluit tot ontzetting of tot opzegging van het lidmaatschap door de ——— coöperatie staat de betrokkene binnen één (1) maand na de ontvangst van de ——— kennisgeving van het besluit beroep open op de algemene vergadering. Gedurende — de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst, met dien verstande — echter dat het geschorste lid toegang heeft tot de algemene vergadering waarin het — besluit wordt behandeld, en bevoegd is daarover het woord te voeren. ———
- 9.7 Een lid kan voorts zijn lidmaatschap met onmiddellijke ingang opzeggen binnen ——— één (1) maand nadat een besluit waarbij zijn rechten zijn beperkt of zijn ——— verplichtingen zijn verzwaard, hem is bekend geworden of medegedeeld; het ——— besluit is dan niet op hem van toepassing. Deze bevoegdheid van het lid geldt niet — voor het geval van wijziging van geldelijke rechten en verplichtingen. ———
- 9.8 Een lid kan zijn lidmaatschap ook met onmiddellijke ingang opzeggen binnen één — (1) maand nadat hem een besluit is meegedeeld tot omzetting van de coöperatie in — een andere rechtsvorm of tot juridische fusie of splitsing. ———
- 9.9 Indien het lidmaatschap eindigt verliest het lid de functies, die op grond van het — lidmaatschap in de coöperatie worden bekleed. Indien een natuurlijk persoon ———



Baker McKenzie.

functies in de coöperatie bekleed en deze natuurlijk persoon tevens bestuurder is —
van een rechtspersoon-lid dan eindigen deze functies ook indien het lidmaatschap —
van de rechtspersoon eindigt. _____

Aansprakelijkheid leden (uitsluiting aansprakelijkheid) _____

Artikel 10 _____

Iedere verplichting van de leden of oud-leden van de coöperatie om in een blijkend tekort
bij ontbinding van de coöperatie bij te dragen, is uitgesloten. _____

Bestuur. Benoeming. Schorsing en ontslag _____

Artikel 11 _____

11.1 Het bestuur bestaat uit een door de algemene vergadering vast te stellen aantal van —
één (1) of meer bestuurders. Iedere bestuurder van de coöperatie heeft de titel van —
directeur. _____

Bestuurders kunnen ook buiten de leden worden benoemd. _____

Zowel rechtspersonen als natuurlijke personen kunnen tot bestuurder worden —
benoemd. _____

11.2 De bestuurders worden voor onbepaalde tijd benoemd door de algemene —
vergadering. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien. _____

11.3 Elke bestuurder kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst. —
Elke schorsing kan één (1) of meer malen worden verlengd, maar in totaal niet —
langer duren dan drie (3) maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing —
genomen tot opheffing van de schorsing of tot ontslag, dan eindigt de schorsing. —

11.4 Iedere bestuurder kan te allen tijde door de algemene vergadering worden —
ontslagen. _____

11.5 Het bestuurslidmaatschap eindigt voorts: _____

- a. door zijn overlijden, of indien het een rechtspersoon betreft, ontbinding; _____
- b. wanneer hij het vrije beheer over zijn vermogen verliest; _____
- c. door zijn aftreden; of _____
- d. door het einde van het lidmaatschap. _____

Ontstentenis of belet _____

Artikel 12 _____

In geval van ontstentenis of belet van één (1) of meer bestuurders zijn de andere bestuurders —
of is de andere bestuurder tijdelijk met het bestuur van de coöperatie belast. In geval van —



Baker McKenzie.

ontstentenis of belet van alle bestuurders of van de enige bestuurder is de persoon die daartoe door de algemene vergadering wordt benoemd tijdelijk met het bestuur van de coöperatie — belast. _____

Bestuursfuncties _____

Artikel 13 _____

Indien het bestuur uit meer dan één (1) bestuurder bestaat, kan het bestuur uit zijn midden een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter, secretaris en een penningmeester — aanwijzen. De functies van plaatsvervangend voorzitter, secretaris en penningmeester — kunnen ook door één (1) persoon worden vervuld. _____

Bestuurstaak _____

Artikel 14 _____

- 14.1 Behoudens de beperkingen volgens de statuten, met inachtneming van het bepaalde in de wet is het bestuur belast met het besturen van de coöperatie. _____
- 14.2 Het bestuur kan, in aanvulling op hetgeen daarover in deze statuten is bepaald, een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven omtrent de besluitvorming — van het bestuur. _____
- 14.3 Het bestuur kan bij een taakverdeling bepalen met welke taak iedere bestuurder — meer in het bijzonder zal zijn belast. _____
- 14.4 Het bestuur is bevoegd onder zijn verantwoordelijkheid bepaalde onderdelen van — haar taak te doen uitvoeren door een commissie welke door het bestuur wordt — benoemd. _____

Bestuursvergaderingen _____

Artikel 15 _____

- 15.1 Het bestuur vergadert zo dikwijls als een bestuurder een vergadering verzoekt. —
- 15.2 Tot vergaderingen van het bestuur kan schriftelijk worden opgeroepen door iedere — bestuurder, onder vermelding van de te bespreken onderwerpen. Een dergelijke — oproeping vindt plaats niet later dan vijf (5) dagen voor de dag van de vergadering. —
- 15.3 De voorzitter van het bestuur leidt de bestuursvergaderingen. Bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in het voorzitterschap. De secretaris van het bestuur of de bij diens afwezigheid door de voorzitter aangewezen aanwezige houdt de — notulen. De notulen worden in dezelfde vergadering of in een volgende —



Baker McKenzie.

vergadering van het bestuur vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris ondertekend. _____

15.4 Een bestuurder kan zich ter vergadering door een medebestuurder bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen. Een bestuurslid mag echter maximaal twee (2) stemmen, waaronder zijn eigen stem, uitbrengen. _____

15.5 Omtrent onderwerpen die niet zijn opgenomen in de agenda, in de schriftelijke oproeping of welke niet op dezelfde manier zijn aangekondigd of binnen de gestelde oproepingstermijn, kan niet wettig worden besloten, tenzij alle bestuurders ermee hebben ingestemd dat de besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt. _____

Besluitvorming bestuur _____

Artikel 16 _____

16.1 Iedere bestuurder heeft het recht één (1) stem uit te brengen. _____

Ongeldige stemmen en blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. _____

Alle besluiten worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het aantal bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd is. _____

In geval van staking van stemmen beslist de algemene vergadering indien een bestuurder dat verlangt. Indien geen bestuurslid een beslissing van de algemene vergadering verlangt, is het voorstel verworpen. _____

Indien een bestuurslid dat verlangt, geschiedt de stemming schriftelijk bij gesloten-ongetekende briefjes. _____

16.2 Een bestuurder die een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de coöperatie en de met haar verbonden onderneming of organisatie neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming. Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering. _____

16.3 Het bestuur kan buiten vergadering besluiten nemen mits alle bestuurders met deze wijze van besluitvorming instemmen en zich schriftelijk omtrent het voorstel hebben uitgelaten. _____

Vertegenwoordiging _____

Artikel 17 _____

17.1 Het bestuur vertegenwoordigt de coöperatie. De bevoegdheid de coöperatie te _____



Baker McKenzie.

vertegenwoordigen komt mede aan iedere bestuurder toe. _____

- 17.2 Het bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte _____
 vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Elk van hen vertegenwoordigt de _____
 coöperatie met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun-
 titulatuur wordt door het bestuur bepaald. _____

Goedkeuring van bestuursbesluiten _____

Artikel 18 _____

- 18.1 De algemene vergadering is bevoegd bestuursbesluiten aan haar goedkeuring te _____
 onderwerpen. Die besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk –
 aan het bestuur te worden meegedeeld. _____
- 18.2 De goedkeuring van de algemene vergadering als bedoeld in lid 1 van dit artikel _____
 vereist een besluit van de algemene vergadering, genomen met ten minste twee _____
 derden (2/3) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin alle _____
 stemgerechtigde leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. _____
 Is het vereiste quorum niet vertegenwoordigd, dan wordt een tweede vergadering –
 bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de –
 vergadering, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de _____
 orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde afgevaardigden, kan _____
 worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee derden (2/3) van –
 de uitgebrachte stemmen. _____
- 18.3 Het ontbreken van goedkeuring als bedoeld in dit artikel tast de _____
 vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of de bestuurders niet aan. _____

Boekjaar. Jaarrekening _____

Artikel 19 _____

- 19.1 Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar. _____
- 19.2 Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging
 van deze termijn met ten hoogste vier (4) maanden door de algemene vergadering –
 op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het bestuur een jaarrekening op en
 legt het deze voor de leden ter inzage ten kantore van de coöperatie. Binnen deze –
 termijn legt het bestuur ook het bestuursverslag ter inzage voor de leden, tenzij _____
 artikel 2:396 lid 7 of artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de coöperatie geldt. _____
- 19.3 De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Ontbreekt de _____



Baker McKenzie.

- ondertekening van één (1) of meer bestuurders, dan wordt daarvan onder opgave — van reden melding gemaakt. _____
- 19.4 De coöperatie zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het bestuursverslag en de — krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens vanaf de — oproep voor de algemene vergadering, bestemd tot behandeling van de — jaarrekening, te haren kantore aanwezig zijn. De leden kunnen de stukken aldaar — inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen. _____
- 19.5 De jaarrekening wordt vastgesteld door de algemene vergadering die het bestuur — uiterlijk één (1) maand na afloop van de in lid 2 van dit artikel hiervoor genoemde — termijn doet houden. _____
- 19.6 Een besluit tot vaststelling van de jaarrekening strekt niet tevens tot kwijting aan — een bestuurder. De algemene vergadering kan besluiten tot het verlenen van gehele — of gedeeltelijke kwijting aan een of meer bestuurders. _____
- 19.7 De coöperatie zal, indien daartoe wettelijk verplicht, een daartoe gekwalificeerde — accountant opdracht verlenen tot het onderzoek van de boeken. De algemene — vergadering is bevoegd de accountant aan te wijzen. In het geval de algemene — vergadering niet tot aanwijzing overgaat, is het bestuur hiertoe bevoegd. De — aanwijzing van de accountant kan met inachtneming van het in artikel 2:393 lid 2 — Burgerlijk Wetboek bepaalde worden ingetrokken om gegronde redenen. _____
- 19.8 De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent — de getrouwheid van de jaarrekening. De accountantsverklaring wordt beschikbaar — gesteld aan de leden. Het bepaalde in artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek is zoveel — mogelijk van overeenkomstige toepassing. De accountant die de jaarrekening heeft — onderzoek heeft onderzocht, brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het — bestuur. _____
- 19.9 De wettelijke bepalingen zijn van toepassing op het bestuursverslag, de additionele — gegevens die moeten worden opgenomen, de accountantsverklaring en de — openbaarmaking van het bestuursverslag. _____

Winst en verlies. Uitkeringen. Onttrekkingen _____

Artikel 20 _____

- 20.1 Ieder lid heeft naar rato van het door hem gehouden aantal Participaties recht op — een deel van de winst en tot overige uitkeringen, voor het bedrag of de bedragen —



Baker McKenzie.

zoals vastgesteld door het bestuur overeenkomstig de ledenovereenkomst. _____

Aan geschorste leden kan gedurende hun schorsing geen uitkering worden gedaan. -

20.2 Na vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering, besluit het bestuur of de winst zal worden uitgekeerd aan de leden, dan wel zal worden toegevoegd aan de reserves van de coöperatie. _____

20.3 Het bestuur besluit tot het doen van tussentijdse uitkeringen. _____

20.4 Het bestuur kan besluiten tot het doen van uitkeringen anders dan in geld, mits een dergelijke uitkering in overeenstemming met de ledenovereenkomst wordt gedaan. -

Algemene vergaderingen _____

Artikel 21 _____

21.1 Aan de algemene vergadering komen alle bevoegdheden toe die niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen. _____

21.2 Jaarlijks, uiterlijk binnen zeven (7) maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering, wordt een algemene vergadering gehouden. In deze jaarvergadering komen onder meer aan de orde: _____

a. indien van toepassing: het bestuursverslag; _____

b. vaststelling van de jaarrekening; _____

c. het verlenen van kwijting aan de bestuurders voor het door hen in het afgelopen boekjaar gevoerde bestuur; _____

d. tenzij voor het volgende boekjaar reeds aan een accountant een opdracht als bedoeld in artikel 19 is verleend: benoeming van een accountant overeenkomstig artikel 19; _____

e. voorziening in eventuele vacatures; _____

f. voorstellen van het bestuur of de leden, aangekondigd bij de oproeping voor de vergadering. _____

21.3 Andere algemene vergaderingen worden bijeengeroepen zo dikwijls het bestuur dit wenselijk oordeelt, of wanneer het daartoe volgens de wet of de statuten verplicht is. _____

21.4 Op schriftelijk verzoek van ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een tiende (1/10) gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering, is het bestuur verplicht tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier (4) weken na indiening van het -



Baker McKenzie.

verzoek. Indien aan het verzoek binnen veertien (14) dagen geen gevolg wordt — gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan door oproeping — schriftelijk aan de adressen van de leden volgens het ledenregister of bij advertentie in ten minste één (1) landelijk dagblad, met inachtneming van een — oproepingstermijn van ten minste zeven (7) dagen. De verzoekers kunnen alsdan — anderen dan bestuurders belasten met de leiding der vergadering en het opstellen — der notulen. —

Bijeenroeping algemene vergadering —

Artikel 22 —

- 22.1 De algemene vergaderingen worden bijeengeroepen door het bestuur, — onverminderd het bepaalde in artikel 21 lid 4. De oproeping geschiedt schriftelijk — aan de adressen van de leden volgens het ledenregister alsmede aan de bestuurders. De termijn voor de oproeping bedraagt ten minste zeven (7) dagen. —
- 22.2 Bij de oproeping worden de plaats en het tijdstip van de vergadering alsmede de te — behandelen onderwerpen vermeld, onverminderd het bepaalde in de artikelen 28 en 29. —

Plaats van de algemene vergaderingen —

Artikel 23 —

Algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de coöperatie haar — statutaire zetel heeft, in de gemeente waar de coöperatie haar hoofdvestiging heeft dan — wel in de gemeente Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol). Een algemene vergadering — kan elders worden gehouden, mits alle vergadergerechtigden hebben ingestemd met de — plaats van de vergadering en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de — gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen. —

Voorzitterschap. Notulen —

Artikel 24 —

- 24.1 De algemene vergadering voorziet zelf in haar voorzitterschap. De voorzitter wijst — een secretaris aan. —
- 24.2 Van het verhandelde in elke vergadering worden notulen gehouden door de — secretaris. De notulen worden in dezelfde vergadering of in een volgende — vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris — ondertekend. De voorzitter of zij die de vergadering bijeenroepen kunnen een —



Baker McKenzie.

notarieel proces-verbaal van het verhandelde doen opmaken. De inhoud van de —
notulen of van het proces-verbaal wordt ter kennis van de leden gebracht. —

Vergaderrecht. Toegang —

Artikel 25 —

- 25.1 Toegang tot de algemene vergadering hebben alle leden van de coöperatie en de —
bestuurders die geen lid van de coöperatie zijn. Geen toegang hebben geschorste —
leden en bestuurders, met dien verstande echter dat het geschorste lid en de —
geschorste bestuurder wel toegang heeft tot de algemene vergadering waarin het —
besluit tot schorsing en/of opzegging of ontzetting wordt behandeld. —
Over toelating van andere personen, beslist de voorzitter van de vergadering. Bij —
niet-toelating kan de vergadering alsnog tot toelating besluiten. —
- 25.2 Ieder lid of zijn vertegenwoordiger die ter vergadering aanwezig is moet de —
presentielijst tekenen. —
De voorzitter van de vergadering kan ook bepalen dat de presentielijst moet —
worden getekend door andere personen die in de vergadering aanwezig zijn. —
Het lid dat of zijn vertegenwoordiger die door middel van een elektronisch —
communicatiemiddel aan de algemene vergadering deelneemt, wordt door de —
voorzitter van de vergadering geïdentificeerd op de wijze als bepaald in de —
voorwaarden als bedoeld in lid 3 van dit artikel. De naam van het lid en de naam —
van zijn eventuele vertegenwoordiger die door middel van een elektronisch —
communicatiemiddel aan de algemene vergadering deelneemt wordt aan de —
presentielijst toegevoegd. —
- 25.3 Het bestuur kan bepalen dat een lid of zijn vertegenwoordiger tevens bevoegd is —
om door middel van een elektronisch communicatiemiddel aan de algemene —
vergadering deel te nemen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te —
oefenen. Het bestuur stelt de voorwaarden voor elektronische deelname aan de —
vergadering als bedoeld in de vorige volzin vast en maakt deze bij de oproeping —
bekend. Deze voorwaarden bevatten in ieder geval de wijze waarop het lid of zijn —
vertegenwoordiger via het elektronische communicatiemiddel kan worden —
geïdentificeerd, op welke wijze het lid of zijn vertegenwoordiger rechtstreeks kan —
kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en op welke wijze het lid of —
zijn vertegenwoordiger het stemrecht kan uitoefenen. —



Baker McKenzie.

- 25.4 Een stemgerechtigde kan aan een andere stemgerechtigde schriftelijk volmacht — verlenen tot het uitbrengen van zijn stem. Een stemgerechtigde kan ook een niet-lid schriftelijk machtigen het betreffende lid ter vergadering te vertegenwoordigen. — Indien op de vergadering voor welke de volmacht is verstrekt een stemming — plaatsvindt over zaken waarvoor deze statuten een unaniem besluit voorschrijven, — dient in de volmacht uitdrukkelijk te zijn opgenomen dat het lid dat de volmacht — verstrekt vóór het betreffende voorstel is. —

Besluitvorming van de algemene vergadering

Artikel 26

- 26.1 Elke participatie geeft recht op één (1) stem in de algemene vergadering. Indien — een lid geen participaties houdt, kan dat lid één (1) stem uitbrengen in de algemene vergadering, —
- Een bestuurder die geen lid is van de coöperatie heeft een raadgevende stem. —
- 26.2 Voor zover door de wet of de statuten niet anders is bepaald, worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met volstrekte meerderheid van de — uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van de leden — aanwezig of vertegenwoordigd is. —
- Is het vereiste quorum niet vertegenwoordigd, kan een tweede vergadering worden gehouden, welke vergadering niet eerder dan twee weken en niet later dan zes — weken na de eerste vergadering zal worden gehouden, welke vergadering alsdan — besluiten kan nemen met een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, — ongeacht de ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden. —
- 26.3 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij de voorzitter bepaalt dat de — stemmen schriftelijk worden uitgebracht. Indien het betreft een verkiezing van — personen kan ook een aanwezige stemgerechtigde verlangen dat de stemmen — schriftelijk worden uitgebracht. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, — gesloten briefjes. Besluitvorming bij acclamatie is mogelijk, tenzij een — stemgerechtigde hoofdelijke stemming verlangt. —
- 26.4 Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht. —
- 26.5 Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstrekte meerderheid heeft — verkregen, vindt een tweede stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de — volstrekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij —



Baker McKenzie.

één (1) persoon de volstrekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee (2) — personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen — (waaronder niet is begrepen de tweede stemming) wordt telkens gestemd tussen de — personen, op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd — de persoon, op wie bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is — uitgebracht. Is bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op — meer dan één (1) persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van — die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden — uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee (2) personen de stemmen staken, beslist het lot. —

Staken de stemmen bij een andere stemming dan is het voorstel verworpen. —

26.6 Het ter algemene vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de — uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een — genomen besluit voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd — voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van een in dit lid bedoeld — oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien — de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet — hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. — Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke — stemming. —

26.7 Zolang in een algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen, mits met unanimitéit, omtrent alle aan — de orde komende onderwerpen — dus mede een voorstel tot statutenwijziging of tot — ontbinding — ook al is de oproeping niet op de voorgeschreven wijze geschied of is — enig ander voorschrift omtrent het oproepen en houden van vergaderingen of een — daarmee verband houdende formaliteit niet in acht genomen. —

Besluitvorming buiten vergadering —

Artikel 27 —

27.1 Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering — bijeen, heeft dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering. —

27.2 Ieder lid is verplicht ervoor zorg te dragen dat de conform lid 1 genomen besluiten — zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van het bestuur worden gebracht. Het —



Baker McKenzie.

bestuur maakt van de genomen besluiten aantekening. _____

- 27.3 De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid _____
gesteld om advies uit te brengen. _____

Statutenwijziging _____

Artikel 28 _____

- 28.1 In de statuten van de coöperatie kan geen verandering worden gebracht dan door —
een besluit van de algemene vergadering, genomen met ten minste twee derden —
(2/3) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin alle stemgerechtigde —
leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, waartoe is opgeroepen met de _____
mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. _____
Is het vereiste quorum niet vertegenwoordigd, dan wordt een tweede vergadering —
bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de —
vergadering, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de —
orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde afgevaardigden, kan _____
worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van de —
uitgebrachte stemmen. _____

- 28.2 Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel —
tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf (5) dagen vóór de —
vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging —
woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage —
leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden. _____

- 28.3 Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is —
opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is iedere bestuurder bevoegd. _____

Ontbinding en vereffening _____

Artikel 29 _____

- 29.1 De coöperatie kan worden ontbonden door een besluit van de algemene _____
vergadering, genomen met ten minste twee derden (2/3) van de uitgebrachte _____
stemmen in een vergadering waarin alle stemgerechtigde leden aanwezig of _____
vertegenwoordigd zijn. Het bepaalde in het vorige artikel is van overeenkomstige —
toepassing. _____
- 29.2 In geval van ontbinding van de coöperatie krachtens besluit van de algemene _____
vergadering blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht. —



**Baker
McKenzie.**

- 29.3 Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurder(s). De algemene vergadering kan besluiten om andere personen tot vereffenaar te benoemen.
- 29.4 Hetgeen na voldoening van alle schulden en de uitkering van het vermogen van de coöperatie is overgebleven, wordt aan de leden naar evenredigheid van de door hen gehouden participaties uitgekeerd.
- 29.5 Op de vereffening zijn voor het overige de bepalingen van Titel 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Reglementen

Artikel 30

- 30.1 De algemene vergadering kan een of meer andere reglementen vaststellen of wijzigen, waarin die onderwerpen worden geregeld die in deze statuten niet of niet-volledig zijn geregeld. Het bepaalde in artikel 28 is van overeenkomstige toepassing.
- 30.2 Een reglement mag niet in strijd zijn met de wet - ook waar deze geen dwingend recht bevat - en deze statuten.

Commissies

Artikel 31

- 31.1 De algemene vergadering kan overgaan tot het instellen van één (1) of meerdere commissies - waaronder begrepen een investeringscommissie - voor een bepaalde of onbepaalde tijd.
- 31.2 De in dergelijke commissies benoemde personen kunnen buiten de leden worden benoemd.
- 31.3 De bevoegdheid van een commissie gaat niet verder dan die van adviesorgaan.
- 31.4 Indien en voor zover het binnen commissies wenselijk wordt geacht middels besluitvorming het advies vast te stellen, dan wordt een dergelijk besluit genomen met een volstrekte meerderheid van stemmen.

Overgangsbepaling

Artikel 32

- 32.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 2 worden de eerste bestuurders van de coöperatie bij deze akte benoemd.
- 32.2 Het eerste boekjaar van de coöperatie eindigt op eenendertig december tweeduizend vierentwintig.



Baker McKenzie.

32.3 Dit artikel 32, inclusief opschrift, vervalt nadat het eerste boekjaar is geëindigd. —

SLOTVERKLARINGEN —

Ten slotte verklaarde de verschijnende persoon namens de Oprichters: —

a. De Oprichters zijn de eerste leden van de coöperatie. —

b. Voor de eerste maal wordt tot bestuurders van de coöperatie benoemd: —

- Kjell Peters; en —

- Alexander Edward Charles Bijkerk. —

c. Het adres van de coöperatie is Emmalaan 23A, 1075 AT Amsterdam. —

De in deze akte gebruikte onderstreepte opschriften zijn slechts indicatief bedoeld. —

Van de volmacht aan de verschijnende persoon blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht welke aan deze akte zijn gehecht. —

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend. —

WAARVAN AKTE, —

verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De inhoud is aan de verschijnende persoon opgegeven en toegelicht. De verschijnende persoon heeft — verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het — verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst — door de verschijnende persoon en vervolgens door mij, notaris. —

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

BIJLAGE 2

BELEGINGSBELEID

Bijlage 2: Beleggingsbeleid

Aankoopstrategie

- I. **Steden:** Top 25 Nederlandse winkelsteden vanaf 100.000 inwoners.

Amsterdam	Enschede	Nijmegen	Groningen	Tilburg
Rotterdam	Amersfoort	Apeldoorn	Alkmaar	Zaanstad
Den Haag	Den Bosch	Arnhem	Delft	Breda
Utrecht	Zwolle	Haarlem	Deventer	Leiden
Eindhoven	Leeuwarden	Dordrecht	Venlo	Maastricht
- II. **Locatie:** winkelruimte gelegen op A1 of A2 stand volgens de meest recente Locatus passantentellingen.
- III. **Object:** de focus ligt op hele panden met in ieder geval een winkelbestemming op de begane grond, bij uitzondering kan er worden gekeken naar een appartementsrecht.
- IV. **Metrage:** winkelruimte met een vloeroppervlak op de begane grond van minimaal 100 m² VVO.
- V. **Huursituatie:** de winkels moeten zijn verhuurd, wij kopen geen winkelleegstand. Bovengelegen verdiepingen kunnen wel leeg zijn voor optimalisatie naar bijvoorbeeld wonen.
- VI. **Koopsom:** beleggingsvolume > € 2,5 miljoen per object, bij uitzondering lagere koopsommen mogelijk, zoals in portefeulleverband.

Portefeuille strategie

- I. **Diversificatie:** de portefeuille zal zorgvuldig worden opgebouwd waarbij voortdurend de nadruk zal liggen op de spreiding van risico's. Er zal worden gestreefd naar een geografische spreiding van objecten over de geselecteerde steden en spreiding in branchering van de huurders.

BIJLAGE 3

FONDSBEHEEROVEREENKOMST

FONDSBEHEERSOVEREENKOMST

DEZE OVEREENKOMST (de “**Fondsbeheersovereenkomst**”) is gesloten op en effectief per 29 maart 2024 (de “**Effectieve Datum**”), TUSSEN

IHS Capital B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 91871883, hierna te noemen: de “**Beheerder**”; en

IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A., een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 93080905, hierna te noemen: het “**Fonds**”.

OVERWEGENDE DAT

- A. Het Fonds als doel heeft om winsten voor zijn leden (de “**Leden**”) te genereren door het direct of indirect (via een deelneming) verkrijgen, exploiteren en vervreemden van hoogwaardige (*retail*) vastgoedobjecten op A1 of A2-locaties in de top 25 Nederlandse winkelsteden vanaf 100.000 inwoners en met een historische binnenstad (een “**Object**” en de “**Objecten**”), zulks overeenkomstig het beleggingsbeleid van het Fonds, zoals vastgesteld door het bestuur van het Fonds en van tijd tot tijd gewijzigd, waarvan een kopie van deze Fondsbeheersovereenkomst is gehecht (Annex I). De Beheerder wordt in de aan- en verkoop en het onderhoud van de Objecten ondersteund door IHS Management B.V. (de “**Assetmanager**”).
- B. De Beheerder het beheer gaat voeren over het Fonds, zijnde een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (“**Wft**”) en de Beheerder een beheerder van een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 van de Wft.
- C. De Beheerder gebruikt maakt van het ‘*light*’-registratie regime op grond van artikel 2:66a Wft en dientengevolge als zodanig is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (“**AFM**”).
- D. De vennootschappen waarin de Objecten worden gehouden (de “**Projectvennootschappen**”) toe zullen treden tot deze Fondsbeheersovereenkomst wanneer deze Projectvennootschappen worden opgericht dan wel de aandelen in deze Projectvennootschappen worden verkregen door het Fonds. De bepalingen die gelden voor het Fonds en de Leden zijn van overeenkomstige toepassing op de Projectvennootschappen.
- E. De Beheerder voor het beheren van de beleggingen en de Objecten van het Fonds recht heeft op een vergoeding die passend is bij zijn werkzaamheden. Deze vergoeding zal worden afgedragen door het Fonds en/of de Projectvennootschappen.
- F. De Beheerder het primaat heeft in het voeren van het beleggingsbeleid en dientengevolge zal de Beheerder alle beleggingsbeslissingen nemen. Bij geschillen wordt verwezen naar de (leden-)overeenkomsten tussen de Leden van het Fonds en het Fonds en de statuten van het Fonds.
- G. De Beheerder vrij moet zijn om bij het nemen van beleggingsbeslissingen conform eigen inzicht te handelen. Om deze reden is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot gevallen van grove nalatigheid of opzet.
- H. Deze Fondsbeheersovereenkomst alle Leden van het Fonds bindt.

1. Beheerswerkzaamheden

- 1.1 De Beheerder voert zijn beheerswerkzaamheden uit in overeenstemming met het beleggingsbeleid van het Fonds. De Beheerder heeft kennisgenomen van dit beleggingsbeleid.

- 1.2 De Beheerder heeft volledige discretie in het (direct of indirect) aan- en verkopen van Objecten. Het bestuur van het Fonds noch de Leden hebben zeggenschap over het handelen van de Beheerder of het beleggingsbeleid.
- 1.3 Voor het afwijken van het beleggingsbeleid heeft de Beheerder expliciete goedkeuring nodig van het bestuur van het Fonds, welk besluit is onderworpen aan de goedkeuring van de raad van commissarissen van het Fonds. De Beheerder geeft daarbij gemotiveerd aan om welke redenen het een verzoek indient voor het afwijken van het beleggingsbeleid.
- 1.4 Bij het uitvoeren van zijn beheerswerkzaamheden zal de Beheerder alle vaardigheid, zorg en aandacht aan de dag leggen die redelijkerwijs mag worden verwacht van een professionele verlener van diensten en in lijn met de vereisten uit de Wft. De Beheerder zorgt ervoor dat de diensten worden verricht door personen met de vereiste vaardigheden, kwalificaties, deskundigheid en ervaring om de beheerswerkzaamheden te verrichten volgens de in deze Fondsbeheersovereenkomst vereiste norm en naar verwachting van het Fonds en diens Leden.
- 1.5 Tot de beheerswerkzaamheden behoren onder meer:
 - (a) de selectie, aan- en verkoop van activa van het Fonds, al dan niet uitgevoerd door de Assetmanager
 - (b) administratieve en boekhoudkundige zaken;
 - (c) het openen van één of meer bankrekeningen ten name van het Fonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Fonds noodzakelijk of gewenst zijn;
 - (d) de berekening van (netto-)inkomsten en prijs van deelnemingsrechten in het fonds;
 - (e) waardering van activa, waaronder mede begrepen het inschakelen van externe taxateurs voor de waardering van activa;
 - (f) het afsluiten van adequate verzekeringen om het Fonds te beschermen tegen alle gebruikelijke risico's en aansprakelijkheden;
 - (g) het verstrekken van informatie alsmede verdere communicatie over de gang van zaken van het Fonds aan de Leden;
 - (h) het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden, waaronder mede begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan toezichthouders, AFM of De Nederlandsche Bank;
 - (i) de verslaglegging en voorbereiding van de verdeling van inkomsten aan de Leden;
 - (j) (financiële) informatieverstrekking en documentatie, waaronder *doch niet* exclusief valt het verstrekken van halfjaarlijkse financiële informatie (overeenkomstig de (leden-)overeenkomsten tussen het Fonds en haar Leden);
 - (k) het jaarlijks opmaken van een jaarrekening, waaruit de winst of het verlies van het Fonds blijkt, voorzien van een toelichting;
 - (l) het verzorgen van alle overige rapportages overeenkomstig de Wft en daaronder uitgevaardigde regelgeving, zoals van tijd tot tijd geldend, met inachtneming van de daarin opgenomen termijnen en vereisten;
 - (m) besluitvorming voorbereiden betreffende (i) winstuitkeringen door het Fonds, en (ii) eventuele wijziging van de statuten van het Fonds;

- (n) het aansturen van het doen van belastingaangiften (waaronder BTW) van het Fonds en de Projectvennootschappen;
- (o) het opstellen van rendements- en liquiditeitsprognoses;
- (p) het aangaan van een of meer leningen (al dan niet in hypothecair verband) in verband met de verkrijging of herfinanciering van een Object, en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden,
- (q) investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het bijeenroepen en verzorgen van de ledenvergaderingen van het Fonds;
- (r) het begeleiden van uitgaven van participaties.

2. Vergoeding

- 2.1 De Beheerder ontvangt een vergoeding voor zijn beheerswerkzaamheden. Deze vergoeding wordt betaald door het Fonds en de Projectvennootschappen. Deze vergoeding behelst 0.30% (nul komma dertig procent) over het geïnvesteerde fondsvolume, zijnde de daadwerkelijk in het Fonds gebrachte gelden (inclusief, eventueel, vreemd vermogen) per kwartaal. Het totaal beheerde vermogen wordt vastgesteld per kwartaal.
- 2.2 De Beheerder ontvangt de vergoeding in vier termijnen. De eerste termijn vangt veertien dagen na afloop van een kwartaal.
- 2.3 Naast de vergoeding worden aan de Beheerder alle gedocumenteerde uitgaven en kosten vergoed die redelijkerwijs zijn gemaakt in verband met de uitvoering van zijn beheerswerkzaamheden uit hoofde van deze Fondsbeheersovereenkomst, bijvoorbeeld maar niet beperkt tot koeriersdiensten, reis- en verblijfskosten, representatiekosten, notariskosten, kosten voor handelsregisters, enz. Deze uitgaven en kosten worden betaald door het Fonds of de betrokken Projectvennootschap en voor zover mogelijk direct aan het Fonds of de betrokken Projectvennootschap, zonder tussenkomst van de Beheerder, gefactureerd.
- 2.4 Evenzo zullen alle kosten (waaronder begrepen, doch niet exclusief, kosten ten aanzien van externe property managers, kosten ten aanzien van taxaties van Objecten, honoraria van juridisch en fiscaal adviseurs, accountantskosten en kosten in het kader van belastingaangiften), uitgaven, belastingen of vergoedingen van derden die door de Beheerder namens het Fonds of de Projectvennootschappen zijn gemaakt of betaald, door het Fonds op verzoek worden betaald of terugbetaald en voor zover mogelijk direct aan het Fonds of de betrokken Projectvennootschap, zonder tussenkomst van de Beheerder, gefactureerd.
- 2.5 De in dit artikel 2 opgenomen vergoedingen worden verhoogd met eventueel wettelijk verschuldigde BTW.

3. Aansprakelijkheid

- 3.1 De Beheerder aanvaardt geen aansprakelijkheid en zal niet aansprakelijk zijn voor enige verliezen op de beleggingen van het Fonds en de onderliggende Projectvennootschappen, noch voor enige of alle verliezen of schade (ongeacht of deze verliezen of schade rechtstreeks, onrechtstreeks, gevolg of anderszins zijn) aansprakelijkheid, kosten, vorderingen, acties of procedures van welke aard ook, tenzij deze het gevolg zijn van grove nalatigheid of opzet aan de kant van de Beheerder.
- 3.2 Het Fonds verleent aan de Beheerder en diens bestuurders en werknemers een vrijwaring van alle aansprakelijkheid voor die gevallen waarbij het handelen van de Beheerder toegerekend kan worden aan het Fonds of namens het Fonds plaatsvindt, tenzij een in kracht van gewijsde

gegaan Nederlands vonnis heeft vastgesteld dat de handeling of het nalaten van handelen van de Beheerder kan worden gekwalificeerd als opzettelijk, bewust roekeloos of ernstig verwijtbaar gedrag, tenzij Nederlands recht anders bepaalt of dit onder de bijzondere omstandigheden van het geval naar redelijkheid en billijkheid onacceptabel is. Alleen daar waar de Beheerder kenbaar handelt uit eigen overweging en voor eigen rekening zal de Beheerder aansprakelijk zijn voor zijn eigen handelen.

- 3.3 Het Fonds is aansprakelijk tegenover zijn Leden en eventuele toekomstige Leden of investeerders ingeval de documentatie van het Fonds onjuist of misleidend is. De Beheerder ontvangt deze documentatie van het Fonds en zal geen invloed hebben op de inhoud daarvan.

4. Duur en beëindiging

- 4.1 De Beheerder is aangesteld als beheerder van het Fonds voor onbepaalde tijd. Deze Fondsbeheersovereenkomst eindigt van rechtswege wanneer het Fonds wordt opgeheven, in staat van faillissement komt te verkeren of op andere wijze ophoudt te bestaan.
- 4.2 Deze Fondsbeheersovereenkomst kan drie (3) jaar na de Effectieve Datum door het Fonds worden beëindigd, tenzij een in kracht van gewijsde gegaan Nederlands vonnis heeft vastgesteld dat de handeling of het nalaten van handelen van de Beheerder kan worden gekwalificeerd als opzettelijk, bewust roekeloos of ernstig verwijtbaar gedrag, tenzij Nederlands recht anders bepaalt of dit onder de bijzondere omstandigheden van het geval naar redelijkheid en billijkheid onacceptabel is.
- 4.3 Het besluit tot beëindiging van deze Fondsbeheersovereenkomst is onderworpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering van de Coöperatie, en kan slechts worden genomen met ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin alle stemgerechtigde Leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar beëindiging van deze Fondsbeheersovereenkomst zal worden voorgesteld. Is het vereiste quorum niet vertegenwoordigd, dan wordt een tweede (2e) vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee (2) en niet later dan vier (4) weken na de vergadering, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde afgevaardigden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen.
- 4.4 Indien deze Fondsbeheersovereenkomst wordt beëindigd, houdt de Beheerder haar rechten op vergoeding als bedoeld in artikel 2, voor het (gehele) lopende boekjaar, tenzij een in kracht van gewijsde gegaan Nederlands vonnis heeft vastgesteld dat de handeling of het nalaten van handelen van de Beheerder kan worden gekwalificeerd als opzettelijk, bewust roekeloos of ernstig verwijtbaar gedrag, tenzij Nederlands recht anders bepaalt of dit onder de bijzondere omstandigheden van het geval naar redelijkheid en billijkheid onacceptabel is.

5. Toetreding door Projectvennootschappen

- 5.1 Elke Projectvennootschap die toetreedt tot deze Fondsbeheersovereenkomst verklaart hierbij volledig bekend te zijn met de inhoud daarvan.
- 5.2 Vanaf de datum van toetreding geldt de inhoud van deze Fondsbeheersovereenkomst voor elke toetgetreden Projectvennootschap, behalve daar waar expliciet anders is overeengekomen.

6. Overige bepalingen

- 6.1 De Beheerder is een geregistreerde beheerder van een beleggingsinstelling in de zin van artikel 2:66a Wft. De Beheerder draagt zorg voor het naleven van de toepasselijke vereisten van de Wft. De Beheerder is dientengevolge onderworpen aan de Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme (“**Wwft**”) en zal ook de zorg dragen voor het naleven van de

toepasselijke vereisten van de Wwft. Artikel 3.1 van deze Fondsbeheersovereenkomst is van overeenkomstige toepassing.

- 6.2 Indien een of meer bepalingen van deze Fondsbeheersovereenkomst of een deel daarvan in enig opzicht ongeldig, onwettig of niet-afdwingbaar zijn, is deze Fondsbeheersovereenkomst alleen ongeldig voor dat deel en alleen in de mate van die ongeldigheid, onwettigheid of niet-afdwingbaarheid, en een dergelijke ongeldigheid, onwettigheid of niet-afdwingbaarheid zal op geen enkele wijze de geldigheid, wettigheid en afdwingbaarheid van enige andere bepaling in deze Fondsbeheersovereenkomst beïnvloeden of aantasten. De partijen komen overeen dat elk van hen in onderhandelingen te goeder trouw zal trachten dergelijke ongeldige, onwettige of niet-afdwingbare bepaling(en) (of delen daarvan) te vervangen door geldige, wettelijke en afdwingbare bepalingen waarvan het economische effect dat van de ongeldige, onwettige of niet-afdwingbare bepaling(en) zo dicht mogelijk benadert.
- 6.3 Partijen doen hierbij onherroepelijk afstand van het recht om deze Fondsbeheersovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden of te vernietigen dan wel geheel of gedeeltelijke ontbinding of vernietiging, en/of wijziging van deze Fondsbeheersovereenkomst te vorderen uit hoofde van artikelen 6:265 e.v. Burgerlijk Wetboek (tekortkoming in de nakoming), 6:258 e.v. Burgerlijk Wetboek (onvoorziene omstandigheden) en/of 6:228 jo. 6:230 Burgerlijk Wetboek (dwaling).
- 6.4 Op deze Fondsbeheersovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 6.5 Alle geschillen uit hoofde van of in verband met deze Fondsbeheersovereenkomst worden uitsluitend voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam, Nederland, behoudens hoger beroep zoals voorzien in de wet.
- 6.6 Partijen komen overeen dat de rechtbank van Amsterdam, Nederland, de meest geschikte rechtbank is om geschillen te beslechten en dienovereenkomstig zal geen enkele partij het tegendeel bepleiten.

Handtekeningenpagina volgt.

Aldus overeengekomen en ondertekend op de datum zoals genoemd op de eerste pagina van deze Fondsbeheersovereenkomst:



IHS Capital B.V.

Door: K. Peters

Titel: Directeur



IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A.

Door: K. Peters

Titel: Bestuurder

BIJLAGE 4

HANDELSKOERS EN WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Betekenis Handelskoers. Waarderingsgrondslagen.

1. Definities

In deze Bijlage, gelden, in aanvulling op de Artikel 1, de volgende definities:

Netto Vermogenswaarde	betekent de netto vermogenswaarde van de Coöperatie, vastgesteld overeenkomstig de Waarderingsgrondslagen.
Netto Vermogenswaarde per Participatie	betekent de Netto Vermogenswaarde gedeeld door het aantal uitstaande Participaties.
Waarderingsdatum	betekent de laatste dag van elk kalenderkwartaal of een andere datum waarop de Handelskoers wordt berekend.
Waarderingsgrondslagen	betekent de waarderingsgrondslagen van de Coöperatie.

2. Handelskoers

De Handelskoers is het bedrag dat aan de Coöperatie dient te worden betaald voor een Participatie en welk bedrag:

- (a) bij een uitgifte van Participaties per Participatie gelijk is aan:
 - (i) de Netto Vermogenswaarde per Participatie (vast te stellen per de meest recente Waarderingsdatum voorafgaand aan de betreffende Opvolgende Closingdatum en in overeenstemming met de Waarderingsgrondslagen);
vermeerderd met
 - (ii) de waardeontwikkeling per Participatie tussen Waarderingsdatum en de Opvolgende Closingdatum of datum van inkoop. Deze wordt berekend op basis van het actuele huurrendement plus een inschatting door een onafhankelijke deskundige die geen Participaties bezit of waarvan de aan- of bloedverwanten Participaties bezitten van de actuele prijsontwikkeling van vergelijkbare vastgoedcategorieën. Voor het huurrendement wordt uitgegaan van het huurrendement op nieuwe investeringen. Bij afwezigheid van sterke prijsschommelingen zal de combinatie van beide componenten ongeveer gelijk zijn aan de totale rendementsverwachting op nieuwe investeringen. Van deze waarde worden de kosten van de Coöperatie afgetrokken;
verminderd met:
 - (iii) de impact die uitkeringen die door de Coöperatie zijn gedaan tussen de betreffende Waarderingsdatum en de Opvolgende Closingdatum of datum van inkoop hebben op de Netto Vermogenswaarde per Participatie.

3. Waarderingsgrondslagen

Balansposten Coöperatie

- 3.1 In artikel 4 en artikel 6 van deze bijlage zijn de waarderingsgrondslagen opgenomen van de posten waarvan wordt verwacht deze tegen te kunnen komen in de balans van de jaarrekening van de Coöperatie.
- 3.2 Bij de deelnemingen, opgenomen onder financiële vaste activa, worden in ieder geval de Projectvennootschappen bedoeld.
- 3.3 Bij de vorderingen worden tevens opgenomen de bedragen die op basis van commitment zijn toegezegd door de participanten, maar waarvoor nog geen Capital Calls hebben plaatsgevonden.

Balansposten Projectvennootschap

- 3.4 Tevens zijn in artikel 5 en artikel 6 van deze bijlage de waarderingsgrondslagen opgenomen van de posten waarvan wordt verwacht deze tegen te kunnen komen in de balans van de jaarrekening van een Projectvennootschap.

Algemeen

- 3.5 De grondslagen zijn in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de jaarverslaggeving.
- 3.6 Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.
- 3.7 Voor de resultaatbepaling van zowel de Coöperatie als de Projectvennootschap gelden, voor zover van toepassing, de grondslagen welke nader gespecificeerd zijn in deze bijlage.
- 3.8 Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen.
- 3.9 Voor alle waarderingsgrondslagen geldt dat deze zijn gebaseerd op de situatie in 2023 en de regelgeving zoals deze geldt per Q3-2023.
- 3.10 De waarderingsgrondslagen worden per post verder toegelicht in de artikelen 4, 5 en 6 van deze bijlage.

4. Waarderingsgrondslagen balansposten Coöperatie

- 4.1 Waarderingsgrondslagen van de posten waarvan wordt verwacht deze tegen te kunnen komen in de balans van de jaarrekening van de Coöperatie. Bij de deelnemingen, opgenomen onder financiële vaste activa, worden in ieder geval de Projectvennootschappen bedoeld.

Bij de vorderingen worden tevens opgenomen de bedragen die op basis van commitment zijn toegezegd door de participanten, maar waarvoor nog geen Capital Calls hebben plaatsgevonden.

Algemeen

- 4.2 De grondslagen zijn in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de jaarverslaggeving.
- 4.3 Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Materiële vaste activa

- 4.4 Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Financiële vaste activa (Deelnemingen)

- 4.5 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.
- 4.6 Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover de Coöperatie in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.
- 4.7 De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.
- 4.8 Als resultaat wordt verantwoord het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat.
- 4.9 Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het

verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde.

- 4.10 Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Financiële vaste activa (Latente belastingvordering)

- 4.11 Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

- 4.12 Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

- 4.13 De Coöperatie beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzondere-waardeverminderingverlies wordt direct als een last verwerkt in de winst- en verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.
- 4.14 De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is, wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. De in aftrek te brengen kosten bij het bepalen van de opbrengstwaarde zijn gebaseerd op de geschatte kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de verkoop en nodig zijn om de verkoop te realiseren. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige netto kasstromen bij voortgezet gebruik van het actief/de kasstroomgenererende eenheid.
- 4.15 Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

Vorderingen

- 4.16 Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde inclusief de materiële transactiekosten. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de

geamortiseerde kostprijs indien dat van materiële invloed is. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering

Liquide middelen

- 4.17 Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

- 4.18 Indien de Coöperatie eigen Participaties inkoopt, wordt de verkrijgingsprijs van de ingekochte Participaties in mindering gebracht op de overige reserves, of op andere reserves mits de statuten dit toestaan, totdat deze Participaties worden ingetrokken of worden verkocht. Indien ingekochte Participaties worden verkocht, komt de opbrengst uit verkoop ten gunste van de overige reserves of andere reserves in het eigen vermogen.
- 4.19 De opbrengst komt ten gunste van de reserve waarop eerder de inkoop van deze Participaties in mindering is gebracht.
- 4.20 Kosten die direct samenhangen met de inkoop, verkoop en/of uitgifte van nieuwe Participaties worden rechtstreeks ten laste gebracht van het eigen vermogen, onder verrekening van relevante winstbelastingeffecten.

Wettelijke reserve

- 4.21 Onder de wettelijke reserve wordt opgenomen de som van de eventuele herwaarderingsreserves uit de Projectvennootschappen.

Kortlopende schulden

- 4.22 Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

5. Waarderingsgrondslagen balansposten Projectvennootschap

- 5.1 Waarderingsgrondslagen van de posten waarvan wordt verwacht deze tegen te kunnen komen in de balans van de jaarrekening van een Projectvennootschap.

Algemeen

- 5.2 De grondslagen zijn in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de jaarverslaggeving.
- 5.3 Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst- en

verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Materiële vaste activa

- 5.4 Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.
- 5.5 Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs.

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling waarvan de reële waarde niet betrouwbaar te bepalen is worden tegen kostprijs worden gewaardeerd tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen.

Financiële vaste activa

- 5.6 Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.
- 5.7 Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

- 5.8 Een Projectvennootschap beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzondere-waardeverminderingverlies wordt direct als een last verwerkt in de winst- en verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is, wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. De in aftrek te

brengen kosten bij het bepalen van de opbrengstwaarde zijn gebaseerd op de geschatte kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de verkoop en nodig zijn om de verkoop te realiseren. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige netto kasstromen bij voortgezet gebruik van het actief/de kasstroomgenererende eenheid.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

Vorderingen

- 5.9 Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde inclusief de materiële transactiekosten. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs indien dat van materiële invloed is. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering

Liquide middelen

- 5.10 Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

- 5.11 Indien de vennootschap eigen aandelen inkoopt, wordt de verkrijgingsprijs van de ingekochte aandelen in mindering gebracht op de overige reserves, of op andere reserves mits de statuten dit toestaan, totdat deze aandelen worden ingetrokken of worden verkocht. Indien ingekochte aandelen worden verkocht, komt de opbrengst uit verkoop ten gunste van de overige reserves of andere reserves in het eigen vermogen.

De opbrengst komt ten gunste van de reserve waarop eerder de inkoop van deze aandelen in mindering is gebracht.

Kosten die direct samenhangen met de inkoop, verkoop en/of uitgifte van nieuwe aandelen worden rechtstreeks ten laste gebracht van het eigen vermogen, onder verrekening van relevante winstbelastingeffecten.

Agioreserve

- 5.12 Stortingen boven het verschuldigde aandelenkapitaal die zijn gedaan door de aandeelhouder.

Herwaarderingsreserve

- 5.13 Indien herwaarderingsreserves in de herwaarderingsreserve onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen zijn verwerkt, worden de gerealiseerde herwaarderingsreserves bruto ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. De corresponderende vrijval van de

(latente) belastingverplichtingen wordt onder de post belastingen ten laste van het resultaat gebracht.

Voorzieningen

- 5.14 Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.
- 5.15 Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.
- 5.16 Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.
- 5.17 Voor uitgaven voor groot onderhoud van gebouwen wordt een voorziening gevormd om deze lasten gelijkmatig te verdelen over een aantal boekjaren. De toevoegingen aan de voorziening wordt bepaald op basis van het geschatte bedrag van het groot onderhoud en de periode die telkens tussen de werkzaamheden voor groot onderhoud verloopt.
- 5.18 De overige voorzieningen worden opgenomen tegen nominale waarde van de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven.

Langlopende schulden

- 5.19 Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.
- 5.20 de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

Kortlopende schulden

- 5.21 Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

6. Waarderingsgrondslagen voor de resultaatbepaling van zowel de Coöperatie als de Projectvennootschap, voor zover van toepassing

Algemeen

- 6.1 Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen.

Opbrengstverantwoording

- 6.2 Netto-omzet omvat de opbrengsten uit overeenkomsten met klanten. In de overeenkomsten worden de individuele prestatieverplichtingen geïdentificeerd. Vervolgens wordt de transactieprijs vastgesteld en deze wordt toegerekend aan individuele prestatieverplichting. Hierbij wordt rekening gehouden met kortingen en dergelijke en over de omzet geheven belastingen.

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Verantwoording van opbrengsten uit de levering van diensten geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

- 6.3 Onder overige bedrijfsopbrengsten worden resultaten verantwoord die niet rechtstreeks samenhangen met de levering van goederen of diensten in het kader van de normale, niet-incidentele bedrijfsactiviteiten. Deze opbrengsten worden toegerekend aan de verslagperiode in overeenstemming met de inhoud van de overeenkomst.

Kosten

- 6.4 De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.
- 6.5 Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post.
- 6.6 Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

- 6.7 De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Resultaat deelnemingen (gewaardeerd op nettovermogenswaarde)

- 6.8 Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan de Coöperatie wordt toegerekend.

BIJLAGE 5

ASSETMANAGEMENTOVEREENKOMST

ASSETMANAGEMENTOVEREENKOMST

DEZE OVEREENKOMST (de “**Assetmanagementovereenkomst**”) is gesloten op en effectief per 29 maart 2024 (de “**Effectieve Datum**”), **TUSSEN**

IHS Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68042353, hierna te noemen: de “**Assetmanager**”; en

IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A., een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Emmalaan 23, 1075 AT Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 93080905, hierna te noemen: het “**Fonds**”.

OVERWEGENDE DAT

- A. Het Fonds als doel heeft om winsten voor zijn leden (de “**Leden**”) te genereren door het direct of indirect (via een deelneming) verkrijgen, exploiteren en vervreemden van hoogwaardige (*retail*) vastgoedobjecten op A1 of A2-locaties in de top 25 Nederlandse winkelsteden vanaf 100.000 inwoners en met een historische binnenstad (een “**Object**” en de “**Objecten**”), zulks overeenkomstig het beleggingsbeleid van het Fonds, zoals vastgesteld door het bestuur van het Fonds en van tijd tot tijd gewijzigd, waarvan een kopie van deze Assetmanagementovereenkomst is gehecht (Annex I).
- B. De Assetmanager is verantwoordelijk voor het strategisch beheer van de Objecten waar het fonds (direct of indirect) in deelneemt, met als doel het maximaliseren van de waarde van de Objecten door ontwikkeling en het behalen van lange termijn doelstellingen.
- C. De Assetmanager hiermee geen beheerder van een beleggingsinstelling op grond van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft) is. De rol van beheerder wordt vervuld door IHS Capital B.V. (de “**Beheerder**”).
- D. De vennootschappen waarin de Objecten worden gehouden (de “**Projectvennootschappen**”) toe zullen treden tot deze Assetmanagementovereenkomst wanneer deze Projectvennootschappen worden opgericht dan wel de aandelen in deze Projectvennootschappen worden verkregen door het Fonds. De bepalingen die gelden voor het Fonds en de Leden zijn van overeenkomstige toepassing op de Projectvennootschappen.
- E. De Assetmanager voor het beheren van het vastgoed van het Fonds recht heeft op een vergoeding die passend is bij zijn werkzaamheden. Deze vergoeding zal worden betaald door het Fonds en de Projectvennootschappen.
- F. Deze Assetmanagementovereenkomst alle Leden van het Fonds bindt.

1. Werkzaamheden

De Assetmanager voert het operationele, commerciële en strategische beheer over de Objecten van het Fonds en de Projectvennootschappen. De Assetmanager volgt hierin de instructie van de Beheerder en het beleggingsbeleid van het Fonds.

Tot deze werkzaamheden behoren *onder meer doch niet exclusief*:

- (a) portefeuillestrategie, inhoudende het ontwikkelen en implementeren van een strategische visie voor de Objecten in de vastgoedportefeuille conform het beleggingsbeleid van het Fonds om de waarde en prestaties te optimaliseren;
- (b) het conform het beleggingsbeleid en met instemming van de Beheerder selecteren en begeleiden van de (directe of indirecte) aankoop van Objecten (het acquisitieproces),

welke werkzaamheden onder meer bevatten: het hele proces van eerste gesprekken met verkopers, het vastleggen van LOI's, het aansturen en begeleiden van de due diligence (bouwkundig/installatietechnisch onderzoek, juridisch onderzoek, commercieel onderzoek) tot de notariële koop/en leveringsakte;

- (c) het aansturen en begeleiden van externe adviseurs (waaronder technisch en administratief beheer) en voortdurend monitoring van hun werkzaamheden;
- (d) financiële analyse, inhoudende het uitvoeren van financiële analyses, waaronder rendementsberekeningen, cashflowprognoses en budgettering om de financiële prestaties van de Objecten in de portefeuille van het Fonds te beoordelen en te verbeteren;
- (e) risico- en contractbeheer, het identificeren, evalueren en beheren van risico's die van invloed kunnen zijn op Objecten, waaronder marktrisico's, operationele risico's en juridische risico's;
- (f) het beheren van contracten met betrekking tot huurders, dienstverleners en andere zakelijke partners, en ervoor zorgen dat alle partijen zich aan de overeenkomsten houden;
- (g) het doen van marktonderzoek, het voortdurend monitoren van de vastgoedmarkt en trends om en kansen te identificeren voor de ontwikkeling van de portefeuillestrategie als onderdeel van het beleggingsbeleid;
- (h) het onderzoeken van de mogelijkheden van de verkrijging of herfinanciering van een Object en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden;
- (i) het onderzoeken van optimalisatiemogelijkheden en ontwikkelpotentieel;
- (j) het bepalen van de exitstrategie (dispositieproces) voor Objecten;
- (k) het begeleiden en uitvoeren van (directe of indirecte) verkoop van de Objecten, welke werkzaamheden onder meer bevatten: het opmaken van de dataroom, marketing, inschakeling van externe adviseurs, opstellen LOI's en notariële verkoop/leveringsakte.

2. Vergoeding

- 2.1 De Assetmanager ontvangt een vergoeding voor zijn werkzaamheden. Deze vergoeding wordt betaald door het Fonds en/of de Projectvennootschappen. Deze vergoeding is uitgewerkt in Annex II.
- 2.2 De Assetmanager ontvangt de vaste vergoeding in vier termijnen. De eerste termijn vangt veertien dagen na het einde van het kalenderjaar aan.
- 2.3 De Assetmanager ontvangt de aan-, verkoop en de prestatie gerelateerde vergoeding in viertermijnen. De eerste termijn vangt veertien dagen na de aankoop van een Object aan, in overeenstemming met Annex II.
- 2.4 Naast de vergoeding worden aan de Assetmanager alle gedocumenteerde uitgaven en kosten vergoed die redelijkerwijs zijn gemaakt in verband met de uitvoering van zijn werkzaamheden uit hoofde van deze Assetmanagementovereenkomst, bijvoorbeeld maar niet beperkt tot koeriersdiensten, reis- en verblijfskosten, representatiekosten, notariskosten, kosten voor handelsregisters, enz. Deze uitgaven en kosten worden betaald door het Fonds of de betrokken Projectvennootschap.

- 2.5 Evenzo zullen alle kosten, uitgaven, belastingen of vergoedingen van derden die door de Assetmanager namens het Fonds of de Projectvennootschappen zijn gemaakt of betaald, door het Fonds op verzoek worden betaald of terugbetaald.
- 2.6 De in dit artikel 2 opgenomen vergoedingen worden verhoogd met eventueel wettelijk verschuldigde BTW.

3. Aansprakelijkheid

- 3.1 De Assetmanager aanvaardt geen aansprakelijkheid en zal niet aansprakelijk zijn voor enige verliezen op de Objecten, gehouden door het Fonds dan wel door de onderliggende Projectvennootschappen, noch voor enige of alle verliezen of schade (ongeacht of deze verliezen of schade rechtstreeks, onrechtstreeks, gevolg of anderszins zijn) aansprakelijkheid, kosten, vorderingen, acties of procedures van welke aard ook, tenzij een in kracht van gewijsde gegaan Nederlands vonnis heeft vastgesteld dat de handeling of het nalaten van handelen van de Assetmanager kan worden gekwalificeerd als opzettelijk, bewust roekeloos of ernstig verwijtbaar gedrag, tenzij Nederlands recht anders bepaalt of dit onder de bijzondere omstandigheden van het geval naar redelijkheid en billijkheid onacceptabel is.
- 3.2 Het Fonds verleent aan de Assetmanager en diens bestuurders en werknemers een vrijwaring van alle aansprakelijkheid voor die gevallen waarbij het handelen van de Assetmanager toegerekend kan worden aan het Fonds of namens het Fonds plaatsvindt. Alleen daar waar de Assetmanager kenbaar handelt uit eigen overweging en voor eigen rekening zal de Assetmanager aansprakelijk zijn voor zijn eigen handelen.

4. Duur en beëindiging

- 4.1 De Assetmanager is aangesteld als Assetmanager van het Fonds voor onbepaalde tijd. Deze Assetmanagementovereenkomst eindigt van rechtswege wanneer het Fonds wordt opgeheven, in staat van faillissement komt te verkeren of op andere wijze ophoudt te bestaan.
- 4.2 Deze Assetmanagementovereenkomst kan drie (3) jaar na de Effectieve Datum door het Fonds worden beëindigd, tenzij een in kracht van gewijsde gegaan Nederlands vonnis heeft vastgesteld dat de handeling of het nalaten van handelen van de Assetmanager kan worden gekwalificeerd als opzettelijk, bewust roekeloos of ernstig verwijtbaar gedrag, tenzij Nederlands recht anders bepaalt of dit onder de bijzondere omstandigheden van het geval naar redelijkheid en billijkheid onacceptabel is.
- 4.3 Het besluit tot beëindiging van deze Assetmanagementovereenkomst is onderworpen aan de goedkeuring van de algemene vergadering van het Fonds, en kan slechts worden genomen met ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin alle stemgerechtigde Leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar beëindiging van deze Assetmanagementovereenkomst zal worden voorgesteld. Is het vereiste quorum niet vertegenwoordigd, dan wordt een tweede (2e) vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee (2) en niet later dan vier (4) weken na de vergadering, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde afgevaardigden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen.
- 4.4 Indien deze Assetmanagementovereenkomst wordt beëindigd, behoudt de Assetmanager haar rechten op de vergoeding als bedoeld in artikel 2, voor het (gehele) lopende boekjaar, tenzij een in kracht van gewijsde gegaan Nederlands vonnis heeft vastgesteld dat de handeling of het nalaten van handelen van de Assetmanager kan worden gekwalificeerd als opzettelijk, bewust roekeloos of ernstig verwijtbaar gedrag, tenzij Nederlands recht anders bepaalt of dit onder de bijzondere omstandigheden van het geval naar redelijkheid en billijkheid onacceptabel is.

- 4.5 Voor het bepalen van de variabele vergoeding en de prestatie gerelateerde vergoeding bij de beëindiging van deze Assetmanagementovereenkomst overeenkomstig dit artikel, worden de Objecten gewaardeerd door een daartoe bevoegde taxateur.
- 4.6 Indien het beheer van een Object wordt beëindigd, om welke reden dan ook, dienen alle stukken met betrekking tot dit Object overgedragen te worden aan de opvolgende asset manager of de op dat moment vigerende eigenaar, al naar gelang men wenst.

5. Toetreding door Projectvennootschappen

- 5.1 Elke Projectvennootschap die toetreedt tot deze Assetmanagementovereenkomst verklaart hierbij volledig bekend te zijn met de inhoud daarvan.
- 5.2 Vanaf de datum van toetreding geldt de inhoud van deze Assetmanagementovereenkomst voor elke toetgetreden Projectvennootschap, behalve daar waar expliciet anders is overeengekomen.

6. Overige bepalingen

- 6.1 Indien een of meer bepalingen van deze Assetmanagementovereenkomst of een deel daarvan in enig opzicht ongeldig, onwettig of niet-afdwingbaar zijn, is deze Assetmanagementovereenkomst alleen ongeldig voor dat deel en alleen in de mate van die ongeldigheid, onwettigheid of niet-afdwingbaarheid, en een dergelijke ongeldigheid, onwettigheid of niet-afdwingbaarheid zal op geen enkele wijze de geldigheid, wettigheid en afdwingbaarheid van enige andere bepaling in deze Assetmanagementovereenkomst beïnvloeden of aantasten. De partijen komen overeen dat elk van hen in onderhandelingen te goeder trouw zal trachten dergelijke ongeldige, onwettige of niet-afdwingbare bepaling(en) (of delen daarvan) te vervangen door geldige, wettelijke en afdwingbare bepalingen waarvan het economische effect dat van de ongeldige, onwettige of niet-afdwingbare bepaling(en) zo dicht mogelijk benadert.
- 6.2 Partijen doen hierbij onherroepelijk afstand van het recht om deze Assetmanagementovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden of te vernietigen dan wel geheel of gedeeltelijke ontbinding of vernietiging, en/of wijziging van deze Assetmanagementovereenkomst te vorderen uit hoofde van artikelen 6:265 e.v. Burgerlijk Wetboek (tekortkoming in de nakoming), 6:258 e.v. Burgerlijk Wetboek (onvoorziene omstandigheden) en/of 6:228 jo. 6:230 Burgerlijk Wetboek (dwaling).
- 6.3 Op deze Assetmanagementovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 6.4 Alle geschillen uit hoofde van of in verband met deze Assetmanagementovereenkomst worden uitsluitend voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam, Nederland, behoudens hoger beroep zoals voorzien in de wet.
- 6.5 Partijen komen overeen dat de rechtbank van Amsterdam, Nederland, de meest geschikte rechtbank is om geschillen te beslechten en dienovereenkomstig zal geen enkele partij het tegendeel bepleiten.

Handtekeningenpagina volgt.

Aldus overeengekomen en ondertekend op de datum zoals genoemd op de eerste pagina van deze Assetmanagementovereenkomst:



IHS Management B.V.

Door: K. Peters

Titel: Directeur



IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A.

Door: K. Peters

Titel: Bestuurder

ANNEX II

1. Vergoedingen, kosten en honorarium van de Assetmanager

Vaste vergoeding

- 1.1 Aan de Assetmanager komt voor haar werkzaamheden ten behoeve van het Fonds een jaarlijkse vergoeding toe van 3% (drie procent) van de jaarlijkse bruto huurinkomsten van door het Fonds verhuurde Objecten. Deze vergoeding is exclusief:
- (a) BTW;
 - (b) de externe kosten van het technisch en administratief beheer van de Objecten welke door de Assetmanager zal worden ingehuurd tegen een marktconforme vergoeding;
 - (c) de kosten van het ontwikkelen van de Objecten (waaronder bovenwoningen), door een externe partij dan wel in eigen beheer tegen een marktconforme vergoeding; en
 - (d) de kosten voor (weder-)verhuur, dan wel (her-)onderhandelingen, van Objecten van, door een externe partij dan wel in eigen beheer tegen een marktconforme vergoeding.

Aan- en verkoopvergoeding

- 1.2 De Assetmanager ontvangt 1,5% (één punt vijf procent) van de koopsom van een Object *casu quo* van de commerciële waarde van het Object (zoals vastgesteld door verkoper(s) en koper(s)) bij aankoop van een Projectvennootschap, voor de uitvoering en begeleiding van de (directe of indirecte) acquisitie van een Object.
- 1.3 De Assetmanager ontvangt 1,5% (één punt vijf procent) van de verkoopprijs van een Object *casu quo* van de commerciële waarde van het Object (zoals vastgesteld door verkoper(s) en koper(s)) bij verkoop van een Projectvennootschap, voor de begeleiding van de (directe of indirecte) verkoop van een Object.
- 1.4 De Assetmanager ontvangt 0,5% (nul punt vijf procent) van de hoofdsom van de lening voor de begeleiding van de financiering van een Object.

Prestatie gerelateerde vergoeding

- 1.5 De Assetmanager ontvangt 12,5% (twaalf en een half procent) van het verkoopresultaat bij (directe of indirecte) verkoop van een Object, waarbij het verkoopresultaat omvat;
- (a) de verkoopprijs van een object *casu quo* de commerciële waarde van het Object (zoals vastgesteld door verkoper(s) en koper(s)) bij verkoop van een Projectvennootschap
minus
 - (b) de vergoeding als bedoeld in artikel 1.3 van deze Annex II
minus
 - (c) het totaal aan investeringen (inclusief maar niet beperkt tot de oorspronkelijke aankoopprijs, kosten van de aankoop en begeleiding daarvan, renovaties, verbeteringen, beveiliging en onderhoud van het Object).
- 1.6 De vergoeding van de Assetmanager zoals blijkt uit deze Annex II zijn excl. wettelijk verschuldigde BTW.

APPENDIX 2

KOSTENDEFINITIONS

KOSTENDEFINITIES

Kostenbegrip	Toelichting begrip	Grondslag	Ten behoeve van
Overdrachtsbelasting	Bij aankoop van Nederlands onroerend goed betaalt het Fonds overdrachtsbelasting die wordt opgenomen als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs.	10.4 % van de koopsom	Belastingdienst
Vennootschapsbelasting (VPB)	De wettelijke belasting op de winst van een onderneming.	De winst	Belastingdienst
Aan- en verkoopvergoeding	Bij aan- en verkoop van objecten ontvangt de Assetmanager een vergoeding voor de uitvoering en begeleiding van de directe of indirecte acquisitie c.q. verkoop van een object.	1,5% van de koopsom c.q. verkoopprijs	Assetmanager
Makelaarscourtage	Bij de aan- en verkoop van objecten kunnen eventuele externe makelaars betrokken zijn. Deze marktconforme courtages worden geactiveerd bij de aan- en verkoopwaarde van het object.	0,5% - 1% van de koopsom	Externe makelaars
Wederverhuur in geval van leegstand of heronderhandelingen bij huurverlenging	In geval van (weder-)verhuur, dan wel (her-) onderhandelingen van objecten kan een marktconforme vergoeding in rekening worden gebracht.	Variabel	Externe makelaar of Assetmanager
Juridisch, technisch en financieel onderzoek (due diligence)	Bij aankoop van een object schakelt de Beheerder derden in om een technisch en juridisch onderzoek uit te laten voeren. Deze kosten worden geactiveerd als aankoopkosten van de verkrijgingsprijs.	Ca 0,5% van de koopsom	Juridisch c.q. technisch adviseurs
Belastinglatentie	Een toekomstige belastingverplichting (in het geval van een aandelentransactie).	VPB-tarief over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de koopsom van het onroerend goed	Belastingdienst
Financieringskosten	De Assetmanager is verantwoordelijk voor het organiseren en begeleiden van de financiering van een object.	0,5% van de hoofdsom van de lening	Assetmanager
Afsluitprovisie	Bij het afsluiten van een financiering wordt een afsluitprovisie aan de kredietinstelling in rekening gebracht.	0,5% - 1%	Kredietinstelling

Kostenbegrip	Toelichting begrip	Grondslag	Ten behoeve van
Rentelasten en premies	In geval van vreemd vermogen worden de lasten die hiermee gepaard gaan als kosten geboekt.	Streven naar 4% rente en 1% aflossing	Kredietinstelling
Emmisiekosten	De eenmalige kosten bij aankoop van participaties.	Maximaal 1,5% van het gecommiteerd kapitaal	Participant
Voorfinancieringskosten	De eventuele renteopslag in het geval van een brugfinanciering.	Variabel	Brugfinancier
Plaatsingskosten	De vergoeding voor het aanbrengen van investeringskapitaal door een plaatsingskantoor.	3,5 % van het aangedragen kapitaal.	Plaatsingskantoor
Notariskosten	Voor de notariële overdracht schakelt de Beheerder een notaris in, deze kosten kunnen variëren per instantie en worden geactiveerd als aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs.	Ca 0,15% van de koopsom	Notaris
Exploitatielasten	Jaarlijkse variabele kosten voor de vastgoed-exploitatie die direct ten laste komen van het resultaat.	Waaronder OZB, reservering onderhoud, gemeentebelasting, verzekering	Gemeente, verzekeraar.
Assetmanagement vergoeding	Aan de Assetmanager komt een vergoeding voor zijn werkzaamheden toe.	3% van de huur-inkomsten	Assetmanager
Performance fee	De Assetmanager ontvangt een prestatie gerelateerde vergoeding bij directe of indirecte verkoop van een object. Het verkoopresultaat is de verkoopprijs van een object minus verkoopvergoeding minus het totaal aan investeringen.	12,5% van de nettowinst	Assetmanager
Oprichtingskosten	De Beheerder brengt eenmalig de kosten van de oprichting van het Fonds in rekening.	€200.000	AFM, juridisch- en fiscaal adviseurs.
Beheervergoeding	De Beheerder ontvangt een vergoeding voor zijn fondsbeheerwerkzaamheden.	0,30% over de waarde van de assets	Fondsbeheerder
Beloning Raad van Advies	De leden van de Raad van Advies ontvangen een vergoeding voor hun diensten.	€2.500,- per jaar	Lid Raad van Advies

APPENDIX 3

INSCHRIJFFFORMULIER

INSCHRIJFFORMULIER*subscription form*

voor lidmaatschap van IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A. (de “**Coöperatie**”)
*for membership of HS Prime Retail Fund Coöperatief U.A. (the “**Cooperative**”)*

Natuurlijke personen*Private individuals*

Achternaam / Surname: _____

Voorna(a)m(en) / Full first name(s): _____

Privé-adres / Private address: _____

Geboortedatum / Date of birth: _____

Geboorteplaats / Place of birth: _____

Geboorteland / Country of birth: _____

Burgerservicenummer / _____

Dutch citizen service number*: _____

Fiscaal nummer / Fiscal number**: _____

Telefoonnummer (werk) / _____

Telephone (work): _____

Telefoonnummer (privé) / _____

Telephone (private): _____

** for Dutch residents only*

*** for non-Dutch residents only*

Rechtspersonen*Legal entities*

Naam / Name: _____

Rechtsvorm / Type of Company: _____

Geldend recht / Governing law: _____

Adres / Address: _____

Telefoonnummer / Telephone: _____

Handelsregister / Commercial register: _____

Registratienr. / Registration no.: _____

Fiscaal nummer / Fiscal number: _____

Vertegenwoordigers / Authorized representatives

Achternaam / Surname: _____

Voorna(a)m(en) / Full first name(s): _____

Inleg*Investment*

Ingelegd bedrag /

Subscribed amount*: _____

IBAN: _____

BIC/Swift: _____

** minimum amount of EUR 100.000 (and multiples of 10.000)*

Definities / Definitions

In dit inschrijfformulier gelden de volgende definities:

The following definitions apply in this subscription form:

Beheerder
Manager

is IHS Capital B.V.
means IHS Capital B.V.

Coöperatie
Cooperative

is IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A.
means IHS Prime Retail Fund Coöperatief U.A.

Gecommitteerd Bedrag
Committed Capital

heeft de betekenis die hierna daaraan is gegeven.
has the meaning as set out below.

Lid
Member

is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die zich via onderhavig inschrijfformulier aanmeldt voor het lidmaatschap van de Coöperatie.
means the natural person or legal entity who registers itself for membership of the Cooperative via this subscription form.

Ledenovereenkomst
Member's Agreement

is de overeenkomst tussen de Coöperatie en de Beheerder en namens de leden van de Coöperatie, zoals aangegaan op 29 maart 2024 en van tijd tot tijd gewijzigd.
means the agreement by and between the Cooperative and the Manager and on behalf of the member's of the Cooperative, entered into on March 29, 2024 and amended from time to time.

Objecten
Objects

zijn de door de Coöperatie te verkrijgen retail vastgoedobjecten op A-locaties in de betere winkelsteden van Nederland.
mean the retail real-property objects on A-locations in retail cities in the Netherlands to be acquired by the Cooperative.

Aanvullende documenten / Supplementary documents

Vriendelijk verzoek voor een Lid-natuurlijk persoon een document ter verificatie van de identiteit van het Lid aan te leveren. De identiteit kan worden geverifieerd op basis van een paspoort, identiteitskaart of een Nederlands rijbewijs.

Please note that a Member-natural person needs to provide a document for verification of the identity of the Member. The identity can be verified by a passport, an identity card or a Dutch drivers licence.

Vriendelijk verzoek voor een Lid-rechtspersoon de volgende documenten te verstrekken aan de Beheerder:

Please note that a Member in the form of a legal entity needs to provide the following documents to the Manager:

1. Alleen voor buitenlandse rechtspersoon: een uittreksel van het lokale handelsregister (of een gelijksoortig document) en de laatste versie van de statuten. De akte inhoudende de statuten moeten worden uitgegeven door een lokale advocaat, notaris of andere onafhankelijke juridische professional.
Foreign entities only: an excerpt of the local Trade Register (or similar document) and the latest articles of association. The deed containing the articles must have been issued by a Member States' lawyer, notary or other independent legal professional.
2. Alleen voor buitenlandse rechtspersonen: een lijst van bevoegd vertegenwoordigers, bevoegd om namens het Lid te tekenen.
Foreign entities only: a list of authorised signatories of the persons authorised to sign on behalf of the Member.
3. Een document ter verificatie van de identiteit van de vertegenwoordigers bevoegd namens het Lid te tekenen. De identiteit kan worden geverifieerd op basis van een paspoort, identiteitskaart of een Nederlands rijbewijs.
Documents that verify the identity of the authorised persons to sign on behalf of the Member. The identity can be verified by a passport, an identity card or a Dutch drivers licence.
4. Een UBO-declaratie formulier (bijlage).
A UBO-declaration form (annex).
5. Een korte omschrijving van de werkzaamheden van het Lid.
A brief description of the Member's business.

Garanties / Warranties

Het Lid garandeert aan de Coöperatie dat elk van de volgende garanties juist, accuraat en niet misleidend zijn:

The Member represents and warrants to the Cooperative that each of the following statements is true, accurate and not misleading:

1. Het Lid heeft zijn inschrijving voor het lidmaatschap van de Coöperatie uitsluitend gebaseerd op de informatie in het Informatiememorandum en de Ledenovereenkomst en niet op enige andere informatie, verklaringen, toezeggingen of garanties, mondeling of schriftelijk, van welke aard dan ook. Het Lid is zich bewust van de risico's verbonden aan een deelneming in de Coöperatie en heeft deze geëvalueerd.

The Member has made its subscription for membership of the Cooperative solely on the basis of the information contained in the Information Memorandum and the Member's Agreement and not in reliance on any other information, statements, representations or warranties, whether oral or written, whatsoever. The Member understands and has evaluated the risks connected with a participation in the Cooperative.

2. Het Lid heeft de financiële draagkracht om het economische risico van zijn belegging te dragen, beschikt over voldoende middelen om in zijn huidige behoeften en eventuele onvoorziene uitgaven te voorzien en heeft geen behoefte aan liquiditeit met betrekking tot zijn belegging in de Coöperatie.

The Member has the financial ability to bear the economic risk of its investment, has adequate means for providing for its current needs and possible contingencies and has no need for liquidity with respect to its investment in the Cooperative.

3. Het Lid beschikt over zodanige kennis en ervaring op financieel en zakelijk gebied dat het in staat is de voordelen van een belegging in de Coöperatie te beoordelen en de economische risico's daarvan te dragen.

The Member has such knowledge and experience in financial and business matters as to be capable of evaluating the merits of, and it is able to bear the economic risks of, investment in the Cooperative.

4. Het Lid is in de gelegenheid gesteld vragen te stellen aan, en antwoorden te ontvangen van, de Beheerder met betrekking tot de door de Coöperatie te voeren activiteiten, de financiële toestand en het kapitaal van de Coöperatie, de voorwaarden van het aanbod en andere zaken die betrekking hebben op een investering in de Coöperatie en is in de gelegenheid gesteld de aanvullende informatie te verkrijgen die nodig is om de juistheid van de in het Informatiememorandum opgenomen informatie te verifiëren, zodat het de voordelen en risico's van een belegging in de Coöperatie kan beoordelen, voor zover de Coöperatie over deze informatie beschikt of deze kan verkrijgen zonder onredelijke inspanningen of kosten.

The Member has been given the opportunity to ask questions of, and receive answers from, the Manager with respect to the business to be conducted by the Cooperative, the financial condition and capital of the Cooperative, the terms and conditions of the offering and other matters pertaining to investment in the Cooperative and has been given the opportunity to obtain such additional information necessary to verify the accuracy of the information contained in the Information Memorandum in order for it to evaluate the merits and risks of investment in the Cooperative to the

extent that the Cooperative possesses such information or can acquire it without unreasonable effort or expense.

5. Het Lid heeft de informatie in het Informatiememorandum en de Ledenovereenkomst zorgvuldig gelezen bij zijn beslissing om zijn belegging te doen en zal uitsluitend op basis daarvan deelnemen in de Coöperatie, en niet op basis van enige andere mondelinge of schriftelijke verklaring met betrekking tot het aanbieden van deelnemingen in de Coöperatie door de Coöperatie, de beheerder van de Coöperatie of enige partner, functionaris, directeur, werknemer, aandeelhouder, agent of gelieerde van een van hen.

The Member has read carefully, and will participate in the Cooperative in sole reliance on, the information contained in the Information Memorandum and the Member's Agreement in determining to make its investment, and not on any other oral or written statement with respect to the offering of participations in the Cooperative by the Cooperative, the Cooperative's manager or any partner, officer, director, employee, shareholder, agent or affiliate of any of them.

6. Het Lid is zich ervan bewust dat aan een belegging in de Coöperatie aanzienlijke risico's verbonden zijn en heeft voor zichzelf bepaald dat een deelneming voor hem een geschikte belegging is en dat het Lid op dit moment een volledig verlies van zijn belegging zou kunnen dragen.

The Member is aware that an investment in the Cooperative involves substantial risks and has determined for itself that a participation is a suitable investment for it and that, at this time, the Member could bear a complete loss of its investment therein.

7. Wat de fiscale, juridische, valutaire en andere economische overwegingen in verband met deze belegging betreft, heeft het Lid zich uitsluitend gebaseerd op het advies van, of het overleg met, zijn eigen professionele adviseurs.

With regard to the tax, legal, currency and other economic considerations related to this investment, the Member has only relied on the advice of, or has only consulted with, its own professional advisers.

8. Het Lid is zich ervan bewust dat geen vergunning vereist is van, en geen toezicht wordt uitgeoefend door, de Autoriteit Financiële Markten met betrekking tot de Coöperatie en dat de Beheerder verwacht dat er geen vergunning of toezicht vereist zal zijn krachtens de voorgestelde EU-richtlijn inzake *Alternative Investment Fund Managers* (AIFMD) of enige implementatie daarvan.

The Member is aware that no licence is required from and no supervision is performed by the Dutch Financial Markets Authority ("Autoriteit Financiële Markten") in relation to the Cooperative and that the Manager expects that no licence or supervision will be required pursuant to the proposed EU directive on Alternative Investment Fund Managers (AIFMD) or any implementation thereof.

9. De belegging in de Coöperatie wordt niet gedaan om geld wit te wassen of wordt gefinancierd met opbrengsten uit het witwassen van geld.

The investment in the Cooperative is not made to effect money laundering or is financed by proceeds from money laundering.

10. Het Lid begrijpt dat leden van de Coöperatie zich niet uit de Coöperatie kunnen terugtrekken en dat lidmaatschapsrechten niet kunnen worden overgedragen, behalve zoals voorzien in het Informatiememorandum en derhalve erkent het Lid, en is het Lid zich ervan bewust dat het mogelijk het economische risico van de belegging in de Coöperatie zal moeten dragen tot het tijdstip waarop de Coöperatie wordt beëindigd, zoals nader bepaald in de Ledenovereenkomst.
The Member understands that members of the Cooperative cannot withdraw from the Cooperative and membership-rights cannot be transferred, except as provided in the Information Memorandum, and, consequently, the Member acknowledges and it is aware that it may have to bear the economic risk of investment in the Cooperative until such time as the Cooperative is terminated, as further defined in the Member's Agreement.
11. Het Lid is bevoegd en gekwalificeerd om Lid te worden, en is bevoegd om de verbintenis aan te gaan en het bedrag in verband daarmee voor te schieten aan de Coöperatie, en de persoon of personen die dit inschrijfformulier ondertekenen en deze garanties geven, afhankelijk van het geval, zijn door het Lid naar behoren gemachtigd om dit te doen en dit inschrijfformulier zal, een wettelijke, geldige en bindende verplichting zijn, uitvoerbaar tegen het Lid in overeenstemming met de voorwaarden ervan.
The Member is duly authorised and qualified to become an Member in, and authorised to make its commitment and advance the amount in relation thereto to the Cooperative, and the individual or individuals signing this subscription form and giving these warranties, as the case may be, on behalf of it has been duly authorised by it to do so and this subscription form will be, a legal, valid and binding obligation, enforceable against the Member in accordance with its terms.
12. De uitvoering van dit inschrijvingsformulier, de nakoming door het Lid van zijn verplichtingen krachtens dit formulier en de verwezenlijking van de voorgenomen transacties zullen niet in strijd zijn met, of resulteren in enige schending of verzuim krachtens, een bepaling van een bestuursinstrument dat op hem van toepassing is, of een belangrijke overeenkomst of ander instrument waarbij hij partij kan zijn of waardoor hij of een van zijn eigendommen gebonden is, of een vergunning, concessie, vonnis, besluit, statuut, regel of voorschrift dat op hem of zijn eigendommen van toepassing is.
The execution of this subscription form, the performance by the Member of its obligations there under and the consummation of the transactions contemplated will not conflict with, or result in any violation of or default under, any provision of any governing instrument applicable to it, or any material agreement or other instrument to which it may be a party or by which it or any of its properties are bound, or any permit, franchise, judgement, decree, statute, rule or regulation applicable to it or its properties.
13. Alle informatie die het Lid aan de Beheerder heeft verstrekt met betrekking tot zijn financiële positie en bedrijfservaring is juist, correct en naar het beste weten van het Lid volledig op de datum van deze aanvraag, en indien er enige wijziging optreedt in deze informatie, zal het Lid zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is deze herziene of gecorrigeerde informatie schriftelijk verstrekken aan de Beheerder.

Any information that the Member has furnished to the Manager with respect to its financial position and business experience, is true, correct and to the Member's best knowledge is complete as of the date of this application, and if there should be any change in such information, the Member will as soon as reasonably practicable furnish in writing such revised or corrected information to the Manager.

14. Alle informatie over de Coöperatie of de Objecten zal vertrouwelijk worden behandeld overeenkomstig artikel 13.2 van de Ledenovereenkomst.

Any information regarding the Cooperative or the Objects will be treated confidential in compliance with article 13.2 of the Member's Agreement.

15. Het Lid begrijpt de wijze van vergoeding van de Beheerder en erkent dat deze methode voor hen een stimulans zijn om investeringen te doen die risicovoller of speculatiever zijn dan zonder deze methode het geval zou zijn. Het Lid begrijpt tevens dat deze methode kan leiden tot aanzienlijk hogere betalingen aan deze personen dan alternatieve vergoedingsregelingen met andere vermogensbeheerders.

The Member understands the method of compensation of the Manager and acknowledges that this method may create an incentive for them to make investments that are riskier or more speculative than would be the case in the absence of such method. The Member also understands that it may result in substantially higher payments to these persons than alternative compensation arrangements with other investment managers.

Inleg / Investment

Het Lid bevestigt:

The Member confirms to:

- a. Deel te nemen in het ledenkapitaal van de Coöperatie, voor een totaalbedrag zoals hierboven ingevuld (het "**Toegezegde Kapitaal**") en dit bedrag op verzoek van de Beheerder te storten.

*Participate in the member's capital of the Cooperative, for a total amount as filled out above (the "**Committed Capital**") and to pay this amount at the request of the Manager.*

- b. Binnen 10 Nederlandse werkdagen na een schriftelijk verzoek daartoe (een Capital Call, zoals nader gedefinieerd in de Ledenovereenkomst), het opgevraagde bedrag van het Toegezegde Kapitaal te betalen aan de Beheerder op *[rekeningnummer], onder vermelding van "Betaling Capital Call *[name]".

*Pay, within 10 Dutch business days of a written request to this effect (a Capital Call, as further defined in the Member's Agreement), the called amount of the Committed Capital, to the Manager on *[bank account number], giving the reference "payment Committed Capital *[name]".*

- c. Binnen 10 Nederlandse werkdagen na een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Beheerder het restant van het Toegezegde Kapitaal geheel of gedeeltelijk te storten op het onder b. genoemde bankrekeningnummer of een door de Beheerder alsdan op te geven bankrekeningnummer.

Pay, within 10 Dutch business days of a written request from the manager to this effect, the remainder of the Committed Capital, fully or partly as decided by the Manager, in the bank account number mentioned under b. or a bank account number to be given by the Manager.

Toetreding / Admission

Ten slotte, het Lid de Beheerder verzoekt tot toelating als Lid van de Coöperatie en verklaart te zijn gebonden aan de voorwaarden van de Ledenovereenkomst.

Finallu, the Member requests the Manager for admission as Member of the Cooperative and Declares to be bound by the terms of the Member's Agreement.

Aldus ondertekend op _____:

Thus signed on _____:

Naam / Name: _____

Titel / Title: _____

Datum / Date: _____

Tekeninstructies / Signing instructions

Dit inschrijfformulier is alleen geldig met een originele ('natte') handtekening. Gelieve de handtekening te laten legaliseren door een Nederlandse notaris (en indien legalisatie buiten Nederland plaatsvindt, het document te voorzien van een Apostille).

This subscription form is only valid with an original ('wet-ink') signature. Please have the signature legalized in accordance with local laws and provide the document with an Apostille, if legalized outside the Netherlands.

© IHS 2025.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door printouts, kopieën, of op welke andere manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van IHS. *Concept & Realisatie* DUYNSTEEPOLAK, Amsterdam.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning-
en prospectusplicht voor deze activiteit.

