

I N F O R M A T I E M E M O R A N D U M

Aanbieding van Participaties inzake Hoekstede vastgoedfonds

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van 549 Participaties,
ieder met een nominale waarde van EUR 25.000

De Participaties worden aangeboden en uitgegeven ten behoeve van Hoekstede Vastgoedfonds, een Nederlandse beleggings-
instelling (fonds voor gemene rekening) onder beheer van Sectie5 Beheer B.V., een vergunning houdende beheerder van
alternatieve beleggingsinstellingen, gevestigd in Amsterdam en kantoorhoudend in Bussum, die onder toezicht staat van de AFM.

De omvang van het Fonds bedraagt na plaatsing van alle beschikbare Participaties bij de Eerste Emissiedatum maximaal:
EUR 13.725.000

APRIL 2025

Inhoud

Sectie 1		Samenvatting	4
Sectie 2		Definities	6
Sectie 3		Doelstelling, beleggingsbeleid en -strategie	11
Sectie 4		Marktkkenmerken en omschrijving objecten	12
Sectie 5		Het fonds, beheer en governance	17
Sectie 6		De participaties	21
Sectie 7		Risicofactoren	24
Sectie 8		Financiële kenmerken	29
Sectie 9		Fiscale aspecten	38
Sectie 10		Betrokken partijen	42
Sectie 11		Informatieverstrekking	43
 Bijlagen			
Bijlage 1		Fondsvoorwaarden	45
Bijlage bij Fondsvoorwaarden			53
Bijlage 2		Inschrijfformulier	54

Sectie 1 | Samenvatting

1.1 Algemeen

De Participaties worden aangeboden en uitgegeven uitsluitend voor en ten behoeve van het Fonds. De Beheerder treedt bij de uitgifte op als gevolmachtigde van de Houdster en wordt in de Fondsvoorwaarden belast met de verantwoordelijkheid voor de informatieverstrekking richting beleggers, inclusief dit Informatiememorandum. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd enige informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen in verband met de aanbieding en uitgifte van de Participaties, of anderszins over de gegevens in dit Informatiememorandum. Voor verzoeken tot inschrijving in het Fonds dienen beleggers zich rechtstreeks tot de Beheerder te wenden.

Mogelijke houders van Participaties worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum, waaronder maar niet beperkt tot de risicofactoren die zijn beschreven in Hoofdstuk 7. Deze belegging is gericht op beleggers die op zoek zijn naar een belegging in supermarkt gedomineerd winkelvastgoed dat gelegen is in Nederland. Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd, met een verwachte Looptijd van 10 jaar, hetgeen een langjarige beleggingshorizon van een belegger vereist. Bij enige onduidelijkheid of twijfel dient een belegger zich te wenden tot een beleggingsadviseur, zodat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Informatiememorandum en hoe dit zich verhoudt tot de persoonlijke situatie van de belegger. De Beheerder geeft geen beleggingsadvies.

Het Fonds heeft een groeid doelstelling. Dit betekent dat het Fonds gedurende de eerste 24 maanden van de verwachte Looptijd nieuwe objecten kan aanschaffen.

De informatie in dit Informatiememorandum geeft de situatie weer op de datum van dit Informatiememorandum, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt de Beheerder op dat zij er niet voor kan instaan dat de in dit Informatiememorandum vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatiememorandum nog juist is. Voor de wijze van voortdurende informatieverstrekking gedurende de Looptijd wordt verwezen naar Hoofdstuk 11.

Beleggers mogen niet vertrouwen op enig ander document of andere uitdrukking, met inbegrip van, maar niet beperkt tot brochures, presentaties, folders of mondelinge verklaringen, anders dan dit Informatiememorandum, inclusief de Bijlagen waarnaar wordt verwezen in Paragraaf 11.1 en de documenten die op de Website worden gepubliceerd als bedoeld in Paragraaf 11.2 en 11.4.

Noch het Informatiememorandum, noch enig ander document uitgegeven in verband met de Participaties dient te worden opgevat als een aanbeveling om tot de aankoop van Participaties over te gaan. Iedere belegger die overweegt in de Participaties te beleggen, dient zelfstandig onderzoek te doen, al dan niet door inschakeling van één of meer deskundige adviseurs, naar onder andere diens financiële positie, risicobereidheid en de kredietwaardigheid het Fonds.

1.2 Verantwoordelijkheidsverklaringen

1.2.1 Verklaring van de Beheerder

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum. De Beheerder garandeert dat de gegevens in dit Informatiememorandum naar beste weten in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Alle informatie van derden, voor zover in dit Informatiememorandum opgenomen, is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Bij de samenstelling van de beleggersdocumentatie heeft het Fonds zich laten adviseren door financiële, juridische en fiscale adviseurs, zoals vermeld in Hoofdstuk 10. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs (uitsluitend tegenover het Fonds) is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies.

1.2.2 Verantwoordelijkheid voor het opstellen en de controle van de Jaarrekening

De Jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld en gecontroleerd door Confinant, Herengracht 452, 1017 CA Amsterdam.

1.3 Prognoses

Dit Informatiememorandum bevat mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van het Fonds, de door haar te behalen rendementen en door haar aangehouden beleggingen. De in dit Informatiememorandum opgenomen verwachtingen, veronderstellingen, analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, zijn niet gecontroleerd en er is geen verklaring afgegeven door een daartoe bevoegde (register)accountant. De in dit Informatiememorandum opgenomen prognoses vormen geen enkele garantie voor het rendement op de Participaties.

De rendementsprognoses zijn verder toegelicht in Paragraaf 8.4.

1.4 De aanbieding van de Participaties

1.4.1 Minimum investering

Een Participatie vertegenwoordigt de economische gerechtigdheid tot het Fondsvermogen.

Deelname aan en toetreding tot het Fonds op de Eerste Emissiedatum is uitsluitend mogelijk indien een Participant ten minste vier Participaties verkrijgt met een gezamenlijke tegenwaarde van EUR 100.000.

1.4.2 Verkoop en overdrachtsbeperkingen

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden, verkopen en uitgeven van Participaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Het Fonds verzoekt personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Fonds, de Beheerder noch de Houdster aanvaardt aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van Participaties is of niet. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is goorloofd.

1.4.3 Europese Economische Ruimte (EER)

De Participaties worden uitsluitend aangeboden aan investeerders in overeenstemming met de doelgroep-bepaling van de Beheerder, die zich op datum uitgifte van dit Informatiememorandum beperkt tot Nederlandse ingezetenen die zich willen committeren aan het in Paragraaf 1.4.1 genoemde minimale inlegbedrag.

1.4.4 Verenigde Staten van Amerika

De Participaties zijn en zullen niet worden geregistreerd onder de Securities Act of 1933 of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Participaties zullen niet - direct of indirect - worden aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of overgedragen in of naar de Verenigde Staten van Amerika.

1.5 Toezicht door de AFM

Het Fonds wordt beheerd door de Beheerder, die op 3 oktober 2011 een vergunning van de AFM heeft verkregen als bedoeld in artikel 2:65 Wft en is als zodanig in het register van de AFM ingeschreven. Onder deze vergunning is de Beheerder bevoegd alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) te beheren, waaronder het Fonds. In dit verband is het Fonds door de Beheerder als te

beheren alternatieve beleggingsinstelling bij de AFM aangemeld op 24 maart 2025 en in het daarvoor bedoelde AFM-register ingeschreven. In verband met de aanbieding respectievelijk uitgifte van de Participaties wordt geen prospectus algemeen verkrijgbaar gesteld dat onderworpen is aan goedkeuring van de AFM zoals bedoeld in artikel 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectusverordening. De aanbieding van de Participaties valt namelijk onder een uitzondering op de prospectusplicht, zoals nader beschreven in Paragraaf 6.8.2.

1.6 Openbaarmakingsverklaringen van de Beheerder onder de SFDR en Taxonomieverordening

1.6.1 Het Fonds heeft geen duurzaamheidsambitie

Het Fonds valt binnen de reikwijdte van artikel 6 SFDR en artikel 7 van de Taxonomieverordening. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. De Beheerder promoot met haar beheerportefeuilles dan ook geen ecologische en/of sociale kenmerken ('lichtgroene beleggingen' zoals bedoeld in artikel 8 SFDR) en is ook niet expliciet gericht op het opnemen van duurzame beleggingen ('donkergroene beleggingen' zoals bedoeld in artikel 9 SFDR).

1.6.2 Integratie van duurzaamheidsrisico's in beleggingsbeslisprocedures

De Beheerder erkent dat gebeurtenissen of omstandigheden op ecologisch, sociaal of governance gebied, indien ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging in de Objecten kunnen veroorzaken. Duurzaamheidsrisico's maken daarmee onderdeel uit van het risicobeheerbeleid. Voorafgaand aan de aanbieding van de Participaties heeft de Beheerder onderzoek verricht naar de duurzaamheidsrisico's die zich voor het Fonds kunnen voordoen. Deze duurzaamheidsrisico's, alsmede de mogelijke impact daarvan op het rendement, worden verder beschreven in Paragraaf 7.7.

1.6.3 Geen belangrijke verklaring inzake negatieve gevolgen voor de duurzaamheid

De Beheerder houdt dus niet gericht rekening met wat de effecten van beleggingsbeslissingen in het kader van het Fonds (zouden) kunnen zijn op ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping (de zogenaamde 'duurzaamheidsfactoren' zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 onder a SFDR) en stelt daarom niet jaarlijks een zogenoemde 'principal adverse sustainability impact statement' (hierna: 'PAI') op. Dit om de volgende redenen:

- de eventuele toegevoegde waarde voor de beleggers in het Fonds van het afgeven van een PAI, staat in geen verhouding tot de kosten, hoeveelheid tijd en aandacht die met het opstellen en bijhouden van die verklaring gemoeid zullen zijn;
- de beleggingsstrategie met betrekking tot het Fonds is gericht op de aankoop en exploitatie van de Objecten met een additionele groei-doelstelling. Dit type activum leent zich in beperkte mate voor het aandacht schenken aan (en het beperken van) ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren;
- de beleggers in het Fonds hebben als doelstelling vermogensbehoud of vermogensgroei en hebben vooralsnog niet bij de Beheerder aangegeven belang te hechten aan een PAI.

1.6.4 Integratie van duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid

De Beheerder heeft een beloningsbeleid vastgesteld waarin is opgenomen dat zowel financiële als niet-financiële prestatiecriteria meewegen bij het toekennen van beloning aan individuele medewerkers. De prestatiecriteria voor individuele medewerkers worden gebruikt om de prestaties in het algemeen te beoordelen en om te bepalen of een medewerker mogelijk recht heeft op variabele beloning in overeenstemming met het beloningsbeleid. De wijze waarop aan de omgang met duurzaamheidsrisico's vorm wordt gegeven, voor zover van toepassing voor de functie van de betreffende medewerker, zal van invloed zijn op de vaststelling of aan de bovengenoemde prestatiecriteria is voldaan.

1.7 FATCA en CRS

1.7.1 FATCA

FATCA is Amerikaanse belastingwetgeving die staat voor 'Foreign Account Tax Compliance Act'. FATCA richt zich op het identificeren van 'U.S. persons' die financiële rekeningen hebben of financiële waarden aanhouden buiten de Verenigde Staten van Amerika. In het verlengde van FATCA heeft de Nederlandse overheid een overeenkomst met de Verenigde Staten van Amerika voor het uitwisselen van informatie ('Intergovernmental Agreement') over: U.S. persons die financiële rekeningen aanhouden in Nederland; en inwoners van Nederland die financiële rekeningen aanhouden in de Verenigde Staten van Amerika.

Op basis van FATCA en de genoemde overeenkomst moeten financiële instellingen zich registreren bij de IRS (de Amerikaanse belastingdienst). Daarnaast moeten financiële instellingen de potentiële Participanten identificeren. Valt een Participant onder de reikwijdte van FATCA en de genoemde overeenkomst, dan zullen gegevens van deze Participant verplicht uitgewisseld worden met de Nederlandse Belastingdienst. De Nederlandse Belastingdienst wisselt op haar beurt deze gegevens uit met de IRS.

Door het inschrijven op Participaties door een potentiële Participant, verklaart de Participant de benodigde gegevens in het kader van FATCA en de Intergovernmental Agreement tussen Nederland en de Verenigde Staten van Amerika te verstrekken aan het Fonds.

1.7.2 CRS

CRS is de afkorting van 'Common Reporting Standard'. De CRS is een systeem voor het uitwisselen van gegevens over financiële rekeningen tussen landen die daarvoor een overeenkomst hebben gesloten.

Op basis van CRS zijn financiële instellingen eveneens verplicht om Participanten te identificeren. Door het inschrijven op Participaties door een potentiële Participant, verklaart de Participant de benodigde gegevens in het kader van CRS te verstrekken aan het Fonds.

1.8 Overige

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing. Het Informatiememorandum wordt aan (potentiële) investeerders uitsluitend ter beschikking gesteld in de Nederlandse taal. Hetzelfde geldt voor het essentiële informatiedocument (Eid) voor de Participaties.

De Jaarrekeningen zullen steeds verkrijgbaar zijn via de Website.

Sectie 2 | Definities

Begrippen met een hoofdletter die in dit Informatiememorandum die zijn opgenomen hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de

volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa).

Aankoopkosten	de eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van een Object worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, Makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Met uitzondering van de overdrachtsbelasting is over deze kosten BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd;
Aankoopprijs	de prijs die het Fonds heeft betaald voor de aankoop van een Object, exclusief kosten koper (k.k.);
AFM	de Stichting Autoriteit Financiële Markten, belast met het toezicht op het Fonds overeenkomstig de Wft;
AIFM-Richtlijn	Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
Beheerder	degene die belast is met het beheer van het Fonds, te weten Sectie5 Beheer B.V. met handelsregisternummer: 53488253, of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met het beheer van het Fonds;
Beheervergoeding	de door het Fonds aan de Beheerder te betalen vergoeding voor het Fondsbeheer zoals omschreven in artikel 17.1 van de Fondsvoorwaarden;
Beleggerskapitaal	het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen;
Beleggingsbeleid	het beleid waar de beleggingen van het Fonds in beginsel in dienen te passen en de criteria waaraan die beleggingen dienen te voldoen. Op de Eerste Emissiedatum is dat het beleggingsbeleid van het Fonds, zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 3;
Bestuur	het statutaire bestuur van de Beheerder;
Bevoorrechte opbrengst	De Bevoorrechte opbrengst ziet op het voorrecht op de opbrengst bij de verkoop van de Objecten. Als het tijdens de Looptijd gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement lager is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, hebben de Participanten (ten opzichte van het recht van de Beheerder op de Performance Fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van (een deel van) de Objecten, zodanig dat de grondslag voor de Performance Fee waartoe de Beheerder gerechtigd is, wordt verminderd totdat een Gemiddeld exploitatierendement is gerealiseerd dat gelijk is aan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke Looptijd. Indien het gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement hoger is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, heeft de Beheerder (voor het berekenen van de Performance Fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van (een deel van) de Objecten. Het bedrag van de Bevoorrechte opbrengst – in euro – wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule: $[(A - B) \times C \times (D / E)]$, waarin: · A: is het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke Looptijd · B: is het gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement tijdens de Looptijd · C: is het Beleggerskapitaal dat is toe te rekenen aan (het deel van) de Objecten dat wordt vervreemd (d.i. de Verkrijgingsprijs van (het deel van) de Objecten dat wordt vervreemd gedeeld door de Verkrijgingsprijs van alle Objecten, vermenigvuldigd met het Beleggerskapitaal) · D: is het aantal kalenderweken waarin de Houdster het/de betreffende Object(en) – voor rekening en risico van de Participanten – in juridische eigendom heeft gehouden waarbij een gedeelte van een kalenderweek voor een volle week wordt gerekend; en · E: is het aantal kalenderweken per jaar, derhalve tweeënvijftig (52) weken. Indien de uitkomst van deze formule hoger is dan nul euro (EUR 0,00), liggen de rechten op de Bevoorrechte opbrengst bij de Participanten. Als de uitkomst lager is dan nul euro (EUR 0,00), liggen de rechten op de Bevoorrechte opbrengst bij de Beheerder.
Bewaarder	degene die belast is met de bewaring van de Fondsactiva, te weten CSC Depositary B.V., statutair gevestigd te Utrecht, handelsregisternummer 59654546 of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met de bewaring van de Fondsactiva;
Bewaarovereenkomst	de overeenkomst (Overeenkomst van Bewaarneming) tussen de Bewaarder, de Beheerder en het Fonds, waarin de Bewaarder wordt aangesteld als bewaarder van het Fonds als bedoeld in artikel 4:62 lid 2 Wft;

Bijlage	een bijlage behorende bij dit Informatiememorandum;
Boekjaar	het boekjaar van het Fonds, dat gelijk is aan het kalenderjaar;
Compensatie voor niet-aftrekbare BTW	wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. Indien zulks bepaald is in de Fondsvoorwaarden wordt deze BTW-schade door het Fonds gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de dienstverlener;
Direct rendement	het enkelvoudige rendement uit exploitatie van het Fonds en de Objecten gedurende een bepaalde periode, berekend door het Exploitatieresultaat, gecorrigeerd met de afschrijvingen minus – indien van toepassing – aflossingen op de hypothecaire financiering over deze jaarperiode, inclusief eventueel vrijgevallen middelen uit de liquiditeitsreserve in deze jaarperiode, te delen door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.;
Eerste Emissie	de uitgifte van Participaties op de Eerste Emissiedatum, waarmee voor de eerste maal extern Beleggerskapitaal wordt bijeengebracht;
Eerste Emissiedatum	de datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds en de Eerste Emissie plaatsvindt, naar verwachting op 31 mei 2025 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn;
Emissie	de Eerste Emissie of een Opvolgende Emissie;
Emissiedatum	de Eerste Emissiedatum of een Opvolgende Emissiedatum;
Emissievergoeding	een vergoeding van maximaal 3% van de waarde van de inleg per Participant, welke separaat aan de Participant in rekening wordt gebracht;
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;
Exploitatiekosten	het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten zoals (maar niet beperkt tot): • de Beheervergoeding • de Mutatievergoeding • de Extra Beheerkosten • de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting) • onderhoudskosten • advies- en accountantskosten • overige kosten (zoals kosten van (doorlopend) toezicht door de AFM en DNB • de kosten van de Bewaarder • de kosten van de Houdster • bijdrage aan de bestuurdersaansprakelijkheids-verzekering voor de Beheerder • de kosten van compliance en rapportagesystemen; en • hypotheekrente;
Exploitatierendement	het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage;
Exploitatieresultaat	het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald uit de exploitatie van het Fonds en van de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten;
Extra Beheerkosten	de vergoeding die de beheerder ontvangt voor de werkzaamheden die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren en zoals nader uiteengezet in artikel 17.3 van de Fondsvoorwaarden;
Financiering	de door de financier aan het Fonds verstrekte hypothecaire lening(en) ter financiering van de Objecten;
Financieringskosten	de afsluitprovisie (een percentage over de hoofdsom van de hypothecaire financiering van een Object) die door de hypothecaire financier van het betreffende Object in rekening zal worden gebracht;

Fonds	het vermogen onder de naam Hoekstede Vastgoedfonds waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen en ten laste waarvan overeenkomsten en verplichtingen zijn of worden aangegaan teneinde de Participanten in de opbrengst daarvan te doen delen;
Fondsactiva	de goederen (zaken en vermogensrechten) waarvan de Houdster de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, maar uitsluitend voor en ten behoeve van het Fonds;
Fondsbeheer	de fondsbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in de bijlage van de Fondsvoorwaarden;
Fondsinvestering	het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs, de Initiatiekosten en de Financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de Objecten;
Fondspassiva	de verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan;
Fondsvermogen	de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
Fondsvoorwaarden	de overeenkomst zoals die tussen de Beheerder en de Houdster op 24 maart 2025 is overeengekomen, waarin de voorwaarden zijn overeengekomen waaronder het vermogen van het Fonds ter collectieve belegging van eigen en vreemd vermogen ten titel van beheer wordt gehouden, zoals opgenomen in Bijlage I, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;
Gemiddeld direct rendement	het Direct rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Direct rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes;
Gemiddeld exploitatierendement	het gemiddelde jaarlijkse Exploitatierendement dat het Fonds heeft behaald over meerdere jaren. Dit wordt berekend door de totale Exploitatierendementen van die jaren bij elkaar op te tellen en vervolgens te delen door het aantal jaren waarover de berekening wordt gemaakt;
Gemiddeld indirect rendement	Het het enkelvoudig rendement uit de verkoop van de Objecten over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaalrendement uit de verkoop van de Objecten over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.
Gerealiseerde winst	het positieve verschil tussen (i) de bij de verkoop en
	vervreemding van (een deel van) de Objecten gerealiseerde netto-opbrengst en (ii) de Fondsinvestering vermeerderd met de geactiveerde investeringen betreffende (het deel van) de Objecten die worden vervreemd. Hierbij wordt de netto-opbrengst bepaald als de verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten;
Hoofdstuk	een hoofdstuk van dit Informatiememorandum;
Houdster	Stichting Hoekstede Vastgoedfonds, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, handelsregisternummer 93710410 en enige andere entiteit in de zin van artikel 4:37j Wft, zijnde degene(n) die namens het Fonds juridisch eigenaar is/zijn van of juridisch gerechtigd is/zijn tot een of meerdere Object(en) en alle overige goederen die tot het Fonds behoren;
Huurder	een huurder van (een deel van) een Object;
Indirect rendement	het enkelvoudig rendement, berekend als de verkoopprijs van een Object minus de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Verkoopkosten, gecorrigeerd voor tussentijdse aflossingen op de hypothecaire financiering en verminderd met de Performance fee, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage.;
Informatiememorandum	dit informatiememorandum, inclusief Bijlagen;
Initiatiefnemer	de Initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, met handelsregisternummer 32124762;

Initiatiekosten	de kosten die ten behoeve van het Fonds voor en op een Emissiedatum zijn of worden gemaakt, zoals (maar niet beperkt tot): • adviseurskosten, • de Selectie- en Transactievergoeding, • kosten voor het opstellen van het Informatiememorandum, • Marketingkosten; en • de Intermediairvergoeding. Over deze kosten is BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd;
Inschrijfformulier	het inschrijfformulier waarmee aspirant-beleggers zich inschrijven op de Participaties ter verkrijging ervan, zoals opgenomen als Bijlage II;
Intermediairvergoeding	de vergoeding aan de partij of partijen die werkzaamheden hebben verricht voor het bijeenbrengen van Beleggerskapitaal;
Intrinsieke Waarde	het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van de waarderingsgrondslagen die met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.2 van de Fondsvoorwaarden wordt vastgesteld;
IRR	internal rate of return;
Jaarrekening	de jaarrekening van het Fonds, met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;
Looptijd	de looptijd van het Fonds, te rekenen vanaf de Eerste Emissiedatum;
LTV	loan to value;
Makelaarskosten	de makelaarsvergoeding van ten minste 1% (exclusief BTW) over de Aankoopprijs van een Object die toekomt aan de Initiatiefnemer. Indien een vergoeding verschuldigd is aan een externe makelaar, komt deze vergoeding ten laste van de 1% (exclusief BTW) die aan de Initiatiefnemer toekomt;
Marketingkosten	de vergoeding voor het opzetten en implementeren van een multi-channel marketingstrategie ten behoeve van het Fonds;
Mutatievergoeding	de vergoeding die de Beheerder ontvangt voor de werkzaamheden die zij verricht bij nieuwe verhuur of huurverlenging (van een deel) van een Object en zoals nader uiteengezet in artikel 17.2 van de Fondsvoorwaarden;
Object Burgum	het Object dat is beschreven in Paragraaf 4.4.1;
Object Enschede	het Object dat is beschreven in Paragraaf 4.4.3;
Object Hoogerheide	het Object dat is beschreven in Paragraaf 4.4.2;
Objecten	de onroerende zaken die door het Fonds, voor haar de Houdster, direct in eigendom zijn of worden verworven, zoals opgenomen in het overzicht in Paragraaf 3.1 en in detail beschreven in Paragraaf 4.4;
Opvolgende Emissie	de uitgifte van Participaties op een Opvolgende Emissiedatum, waarmee additioneel Beleggerskapitaal wordt bijeengebracht dat wordt aangewend voor de aankoop van en belegging in een additioneel Object dat past in het Beleggingsbeleid;
Opvolgende Emissiedatum	de datum waarop een Opvolgende Emissie plaatsvindt;
Paragraaf	een paragraaf van dit Informatiememorandum;
Participant	een (natuurlijk of rechts)persoon die deelneemt in het Fonds door het houden van vier (4) of meer Participaties;

Participatie	een participatie op naam in het Fonds vertegenwoordigend de economische gerechtigheid tot het Fondsvermogen;
Performance Fee	de vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop en vervreemding van (een deel van) de Objecten. Deze vergoeding komt ten laste van het Fondsvermogen en bedraagt vijftientig procent (25%) exclusief BTW over de uitkomst van de volgende formule: $[A - B - C]$, waarin: • de Gerealiseerde winst (van het desbetreffende deel) van de Objecten is; • de Bevoorrechte opbrengst is; en • de onttrekkingen uit de initiële liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen tot dat moment en voor zover niet reeds eerder verrekend met een eerdere verkoop (van het desbetreffende deel) van de Objecten betreft Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. De Performance Fee wordt geacht nooit kleiner dan EUR 0,00 (nul euro) te bedragen en wordt niet uitgekeerd indien en voor zover het Beleggerskapitaal dat voor de Participaties is ingelegd bij de Eerste Emissie of een Opvolgende Emissie niet uit de bij de verkoop en vervreemding van de Objecten gerealiseerde netto-opbrengst (verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten) aan de Participanten kan worden terugbetaald;
Prospectusverordening	Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG;
Register van Participanten	het in artikel 12.2 van de Fondsvoorwaarden omschreven register waarin onder meer alle NAW-gegevens van Participanten zijn opgenomen en dat door de Beheerder op verzoek van de Houdster wordt gehouden;
Selectie- en Transactievergoeding	de vergoeding voor door de Initiatiefnemer te maken of gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de uitgifte van Participaties en compliance werkzaamheden, welke vergoeding gelijk is aan drie procent (3,0%) (exclusief BTW) van de Aankoopprijs van een Object. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW;
SFDR	de Europese verordening (EU) 2019/2088 inzake de informatieverstrekking over duurzaamheid in de financiële dienstensector (Sustainable Finance Disclosure Regulation);
Taxateur	de taxateur die door het Fonds is dan wel van tijd tot tijd wordt ingeschakeld voor het taxeren van de Objecten, zijnde Dynamis Nederland B.V., gevestigd aan de Orteliuslaan 100, 3528 BD, te Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 51057786;
Taxonomieverordening	De Europese Verordening 2020/852 betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen;
Vastgoedbeheer	de vastgoedbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in de bijlage bij de Fondsvoorwaarden;
Vastgoedbeheer Vergoeding	De vergoeding die de Beheerder ontvangt voor het Vastgoedbeheer als vermeld in artikel 17 van de Fondsvoorwaarden;
Vergadering van Participanten	de vergadering van participanten van het Fonds zoals bedoeld in artikel 19 van de Fondsvoorwaarden;
Verkoopkosten	de kosten verbonden aan de verkoop en vervreemding van (een of meer delen) van de Objecten zoals nader omschreven in artikel 17.5 van de Fondsvoorwaarden;
Verkoopopbrengsten	de opbrengst uit de verkoop van een of meerder Objecten;
Verkrijgingsprijs	de Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten betreffende de verkrijging van een Object, zoals nader omschreven in Paragraaf 8.2.1;
Website	www.sectie5.nl;
Werkdag	een dag van de week van maandag tot en met vrijdag waarop zowel in Nederland gevestigde banken als de Beheerder geopend zijn;
Wft	de Wet op het financieel toezicht zoals deze luidt op de datum van het Informatiememorandum, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen.

Sectie 3 | Doelstelling, beleggingsbeleid en -strategie

3.1 Doelstelling, Beleggingsbeleid en -strategie

Het doel van het Fonds is het voor rekening en risico van de Participanten beleggen van vermogen in registergoederen, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van registergoederen (en de belangen daarin).

Hieronder is mede begrepen het aangaan en voortzetten van geldleningsovereenkomsten en het verstrekken van garanties en zekerheden, het vorenstaande al dan niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten of bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin van het woord.

In eerste instantie wordt belegd in Object Burgum (een winkelcomplex dat wordt gehuurd door een Jumbo-supermarkt en Action), Object Hoogerheide (een winkelcomplex dat wordt gehuurd door een Jumbo-supermarkt en diverse dagwinkels) en Object Enschede (een winkelcomplex dat wordt gehuurd door een Jumbo-supermarkt en diverse dagwinkels). Gezamenlijk zijn zij de Objecten. In vervolg hierop beoogt het Fonds gedurende een periode van maximaal 24 maanden vanaf de aanvang van de Looptijd additionele objecten toe te voegen. Op fondsniveau dient minimaal 60% van de huurinkomsten uit supermarkten te komen. Na deze acquisitieperiode zal de opgebouwde portefeuille van circa EUR 50.000.000 naar verwachting nog acht jaar worden geëxploiteerd. Bij de start van het Fonds bedraagt de huurinkomsten uit supermarkten circa 77%.

3.2 Beleggingscriteria- en restricties

De Beheerder heeft voor de selectie van Objecten die door het Fonds (via de Houdster) direct in eigendom worden verworven de hieronder genoemde criteria:

- het Object dient in Nederland te zijn gelegen;
- de huurinkomsten van het Fonds (alle Objecten tezamen) dienen voor tenminste 60% afkomstig te zijn van supermarkten;
- het Gemiddeld direct rendement van het Fonds dient, na aankoop van de additione(e)(l)e Object(en) en berekend aan de hand van het rendementsmodel als opgenomen in Paragraaf 8.4, minimaal 5,5% per jaar te bedragen, tenzij de vergadering van Participanten met meerderheid van stemmen de aankoop van een additioneel Object dat zou leiden tot een lager Gemiddeld direct rendement dan 5,5% per jaar, goedkeurt;
- huurdersprofiel: de belangrijkste Huurder(s) dient (dienen) volgens de algemeen geldende opvattingen solvabel te zijn;
- Financiering tot maximaal 65% van de totale financieringsbehoefte voor de Opvolgende Emissie(s), waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd.
- Objecten worden voorafgaand aan de belegging onafhankelijk getaxeerd. De getaxeerde waarde mag maximaal 5% minder bedragen dan de koopsom.

3.3 Hefboomfinanciering

Het Fonds is extern gefinancierd voor een bedrag van in totaal EUR 12.441.855, wat is gebaseerd op ~57,7% van de taxatiewaarde van de objecten (k.k.), volgens Dynamis Taxaties Nederland BV. De rente en aflossing op de Financiering is voor een periode tot 1 april 2029 gefixeerd. De belangrijkste juridische kenmerken van de Financiering zijn nader beschreven in Paragraaf 8.3.2 en enkele risico's verband houden met het aantrekken van vreemd vermogen zijn terug te vinden in Paragraaf 7.6.

Het Fonds maakt aldus gebruik van hefboomfinanciering voor de aankoop en verwerving van de Objecten. Het gebruik van hefboomfinanciering is, ten tijde van het Informatiememorandum, beperkt tot de hierboven beschreven Financiering. Daarnaast zal het Fonds nooit met hefboomfinanciering werken, als die zou leiden tot het in aanzienlijke mate met hefboomfinanciering werken in de zin van de AIFM-richtlijn.

3.4 Liquiditeitsbeheer

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van de Objecten en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds voorspelbaar.

De liquiditeitspositie van het Fonds wordt per week gemonitord. Indien wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 60% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of zal gaan bedragen, bepaalt de Beheerder of en welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Die maatregelen kunnen onder meer zijn het raadplegen van de hypothecair financier over de mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen (indien er aflossingsverplichtingen zijn), het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering of het al dan niet tijdelijk verlagen of stopzetten van uitkeringen aan de Participanten.

Indien:

- bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van het Fonds vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn,

meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

Indien de Beheerder het noodzakelijk acht, zal de liquiditeitsreserve gedurende de Looptijd worden aangevuld.

Sectie 4 | Marktkenmerken en omschrijving objecten

4.1 Marktentwikkelingen

4.1.1 Nederlandse economie in 2024 en 2025¹

De Nederlandse economie groeit in 2025 naar verwachting met 1,3%, een gematigd tempo na de zwakke groei van 0,8% in 2024, dit blijkt uit de outlook voor de Nederlandse economie voor 2025. Het jaar 2024 werd gekarakteriseerd door de nasleep van de energiecrisis en een afname in de wereldwijde goederenvraag. De groei in 2025 wordt vooral gedreven door de binnenlandse vraag, met de consument en de overheid als belangrijke motoren van deze groei.

Hoewel de arbeidsmarktkrapte nog steeds merkbaar is, neemt deze geleidelijk af, wat een positief effect heeft op de economie. Inflatie en loongroei blijven iets boven het gemiddelde, maar de prijsdruk neemt langzaam af, wat ruimte biedt voor stabilisatie. De verwachte koopkrachtstijging biedt kansen voor meer consumptie, terwijl export en investeringen in de toekomst kunnen profiteren van een verbeterde geopolitieke situatie en afgenomen handelsbelemmeringen.

4.1.2 Einde aan omzetsdaling bij supermarkten²

De omzet van supermarkten groeit in 2025 volgens verwachting van ING met 1%, na een uitzonderlijke daling van 1,5% in 2024. Die daling werd grotendeels veroorzaakt door het verbod op tabaksverkoop per 1 juli 2024. Dit effect werkt in de eerste helft van 2025 nog door, maar zal vanaf de zomer uit de cijfers verdwijnen. Exclusief tabak wordt een omzetgroei van 3 tot 3,5% verwacht, mede door stijgende prijzen en een verandering in het koopgedrag van consumenten.

Het herstel van de koopkracht speelt een belangrijke rol in de omzetgroei. Reële lonen stijgen en overheidsmaatregelen, zoals een verhoging van de huurtoeslag, ondersteunen huishoudens. Hierdoor zullen consumenten naar verwachting meer besteden aan boodschappen. Toch blijft er enige terughoudendheid zichtbaar: uit een peiling van ING blijkt dat slechts 1 op de 5 consumenten verwacht meer financiële ruimte te hebben voor boodschappen.

4.1.3 Verkoopvolumes en prijzen in de supermarkt³

Hoewel de verkoopvolumes zich herstellen, gebeurt dit in stappen. Het consumentenvertrouwen blijft relatief laag en eerdere prijsstijgingen maken consumenten voorzichtig. Toch lijkt er een verschuiving plaats te vinden naar luxere producten, wat bijdraagt aan een hogere gemiddelde besteding per winkelbezoek. Dit helpt supermarkten om de omzet te laten groeien, ondanks dat de totale verkochte volumes nog niet volledig terug zijn op het oude niveau.

De prijzen in supermarkten stijgen volgens ING in 2025 naar verwachting met ruim 2%. Loonsverhogingen zijn een belangrijke aanjager, zoals de CAO-loonstijging van 5% voor supermarktmedewerkers. Grondstofprijzen spelen een minder grote rol dan in voorgaande jaren, al blijven hogere wereldmarktprijzen voor zuivel, koffie en chocolade de winkelprijzen beïnvloeden. Ook de accijnsverhogingen op alcoholvrije dranken begin 2024 zorgen voor structureel hogere prijzen in het schap.

4.1.4 Fysieke en online supermarkten in beweging⁴

Ondanks de omzetgroei blijven fysieke supermarkten zich aanpassen aan een veranderende markt. In 2024 overschreed de Nederlandse supermarktsector voor het eerst de omzetgrens van EUR50 miljard, mede dankzij inflatie en bevolkingsgroei. Tegelijkertijd nemen de kosten voor personeel, huur en inkoop toe, waardoor supermarkten efficiënter moeten opereren. Veel ketens investeren in slimme winkelconcepten en automatisering om hun marges te beschermen en de klantbeleving te verbeteren.

Ook de onlineboodschappenmarkt blijft groeien en biedt nieuwe kansen. Marktleider Albert Heijn haalt inmiddels meer dan 11% van zijn omzet uit online verkopen, terwijl Picnic en Crisp blijven investeren en in bepaalde periodes winstgevendheid rapporteren. CBRE verwacht dat het online aandeel van de totale supermarkt omzet in 2030 boven de 9% zal uitkomen. Supermarkten spelen hierop in door hun digitale kanalen verder te ontwikkelen en bezorgopties te verbeteren.

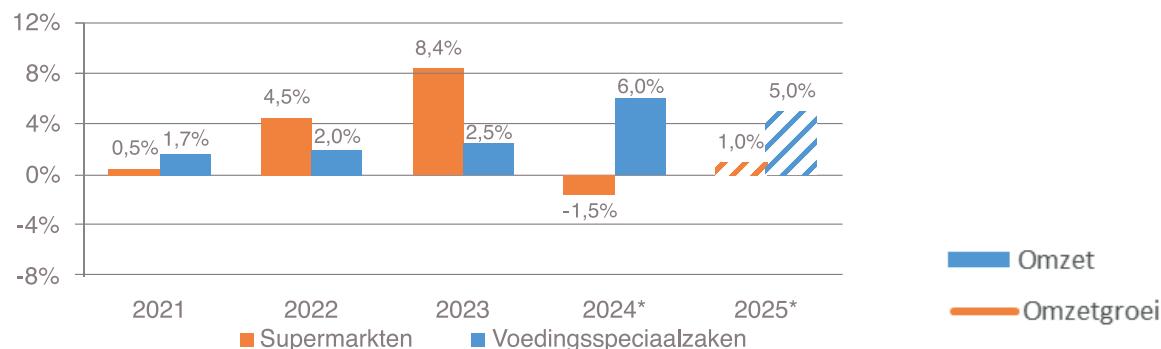
4.1.5 Schaalvergroting en consolidatie binnen de sector⁵

Door de opkomst van online boodschappen en een verzadigde markt groeit het aantal fysieke supermarkten nauwelijks. Volgens data van CBRE waren er in 2024 een totaal aantal van 4.354 supermarkten in Nederland, slechts drie meer dan in 2019. Toch neemt de totale vloeroppervlakte toe, vooral door de uitbreiding van discounters zoals Aldi en Lidl. Nieuwe vestigingen openen in opkomende woonwijken, terwijl kleinere locaties plaatsmaken voor grotere, efficiëntere winkels met een breder aanbod.

Consolidatie binnen de sector zet door, met een steeds sterkere positie voor de grote supermarktketens. Momenteel behoort 70% van de filiaalsupermarkten tot Albert Heijn, Jumbo, Plus, Aldi of Lidl, en deze ketens beslaan samen meer dan 75% van het totale vloeroppervlak. Verdere overnames en samenwerkingen kunnen zorgen voor een efficiënter winkellandschap, terwijl zelfstandige supermarkten zich steeds meer onderscheiden met specialisatie en klantgerichtheid.

Supermarkt omzet groeit weer en groei bij speciaalzaken houdt aan in 2025

Omzetontwikkeling jaar -op- jaar



¹ Bron: <https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/outlook-nederlandse-economie>

² Bron: <https://www.ing.nl/zakelijk/economie/nederland/outlook-nederlandse-economie>

³ Bron: <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/trade-retail/detailhandel-food>

⁴ Bron: <https://www.cbre.nl/insights/viewpoints/veranderende-markt-voor-dagelijkse-boodschappen-dwingt-beleggers-om-supermarktinvesteringen-te-heroverwegen>

⁵ Bron: <https://www.cbre.nl/insights/viewpoints/veranderende-markt-voor-dagelijkse-boodschappen-dwingt-beleggers-om-supermarktinvesteringen-te-heroverwegen>

4.2 De supermarktbeleggingsmarkt⁶

4.3 Supermarkten blijven aantrekkelijk voor beleggers

Uit onderzoek van CBRE blijkt dat beleggers in supermarktvastgoed positief blijven, ondanks de veranderingen in het supermarktlandschap en de groei van online boodschappen. Fysieke supermarkten blijven de belangrijkste bron van omzet, wat de aantrekkelijkheid van investeringen in deze sector ondersteunt. Tijdens de Covid-19-pandemie bleek supermarktvastgoed stabiliteit te bieden, wat resulteerde in een hoog beleggingsvolume tussen 2020 en 2022. De bruto aanvangsrendementen daalden toen zelfs tot 4,2%, corresponderend met circa 23 keer de jaarhuur, voor een goede supermarkt.

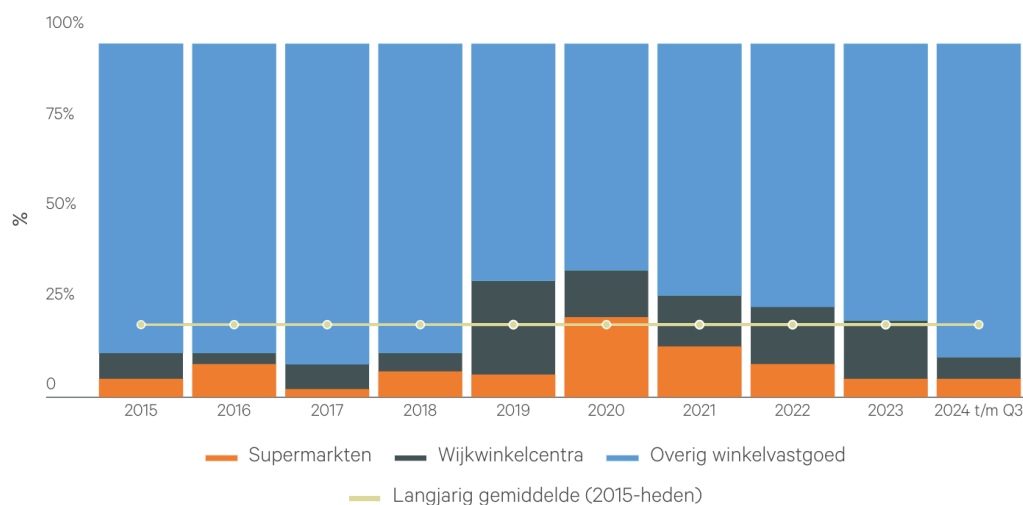
Echter, de stijgende rente en prijscorrecties in de vastgoedsector hebben geleid tot een stijging van de bruto aanvangsrendementen voor supermarkten. Beleggers betalen momenteel minder dan voorheen, variërend tussen 16 en 18 keer de jaarhuur. Deze lagere waarderingen hebben het segment gesegmenteerd, waarbij beleggers steeds kritischer worden in hun selectie. Dit resulteert in een nadrukkelijke focus op supermarkten die voldoen aan strikte criteria, zoals dominantie binnen het verzorgingsgebied en een stevige omzet.

4.3.1 Beperkt aanbod van core-supermarkten

Naast de locatie en grootte van de supermarkt, worden ook andere factoren steeds belangrijker bij het bepalen of een supermarkt tot het core-segment behoort. Volgens CBRE spelen criteria zoals de grootte van de supermarkt (vanaf 1.500 m² vvo), een wekelijkse omzet van meer dan EUR200.000, eigendomssituatie, parkeermogelijkheden, verduurzamingskosten en de huurder een grote rol. Het aanbod van supermarkten die aan deze strikte core-criteria voldoen, is echter beperkt. De supermarkten in Hoekstede Vastgoedfonds voldoen echter aan de vereiste core-criteria en bieden daarmee een toekomstbestendige belegging.

4.3.2 Afnemend beleggingsvolume in supermarktvastgoed

CBRE ziet dat het beperkte aanbod van deze core-supermarkten invloed heeft op het beleggingsvolume in deze sector. Veel beleggers kiezen ervoor vastgoed aan te houden wanneer biedingen niet voldoen aan de gewenste prijs. Dit zorgt ervoor dat de beleggingsvolumes voor supermarktvastgoed afnemen. In 2023 was het beleggingsvolume het laagst sinds 2016, en ook voor 2024 wordt een rustig jaar verwacht, met een lager volume tot nu toe dan in voorgaande jaren.



4.3.3 Gunstige marktcondities voor beleggers

Ondanks deze uitdagingen blijft de interesse in supermarktvastgoed bestaan. De lage aanvangsrendementen in vergelijking met andere retailsegmenten, gecombineerd met de dalende rente, creëren gunstige omstandigheden voor aankopen. Dit biedt kansen voor beleggers die bereid zijn om te investeren in supermarkten die aan de core-criteria voldoen, zoals de supermarkten in Hoekstede Vastgoedfonds, die een stabiele en aantrekkelijke beleggingsoptie blijven.⁷

4.4 De Objecten

4.4.1 Object Burgum⁸

Object Burgum betreft een modern, in 2014 gerealiseerd, winkelcomplex met bovengelige zorgwoningen die deel uitmaken van het ook door de Beheerder beheerde fonds, S5 Vitae fonds. Het Object is gesitueerd in het centrum van Burgum. Het winkelcomplex bestaat uit een Jumbo-supermarkt en een Action. De Jumbo-supermarkt bevindt zich op de begane grond en de Action is gesitueerd op de eerste verdieping. De Action kan via een tapis roulant worden bereikt. De tapis roulant is zodanig gesitueerd dat beide winkels gebruik maken van dezelfde entree. Hierdoor is sprake van een goede synergie tussen beide winkels en versterken zij elkaars omzet.

De Jumbo-supermarkt is één van de drie full-service supermarkten in Burgum en is veruit de grootste supermarkt in de regio. Het omliggende supermarktaanbod heeft voornamelijk een lokale functie met beperkte omvang, waardoor deze jumbo-supermarkt de meest dominante supermarkt is met de hoogste omzet.

De kadastrale aanduiding van het Object Burgum is als volgt: gemeente Bergum, sectie G, complexnummer 7533 A1 en gemeente Bergum, sectie G, nummer 7083.

Formule	Adres	Oppervlakte in m ² BVO	Ingangsdatum contract	Expiratiedatum contract	Jaarlijkse huur- opbrengst	Huuropbrengst/ m ² BVO
in € ex. btw						
Jumbo	Markt 38	2.520	27-05-24	28-05-34	465.000	185
Action	Markt 38a	1.067	01-11-14	31-10-29	101.940	96
Totaal		3.587			566.940	

⁶ Bron: <https://www.cbre.nl/insights/viewpoints/veranderende-markt-voor-dagelijkse-boodschappen-dwingt-beleggers-om-supermarktinvesteringen-te-heroverwegen>

⁷ Bron: <https://www.cbre.nl/insights/viewpoints/veranderende-markt-voor-dagelijkse-boodschappen-dwingt-beleggers-om-supermarktinvesteringen-te-heroverwegen>

⁸ Marktrapport Bureau van der Weerd (VPO), maart 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Jumbo aan de Markt 38 in Burgum

Jumbo beschikt over een overzichtelijke winkel en opereert met een uitgebreid gemaks-assortiment. De Jumbo-supermarkt heeft een oppervlakte van 2.520 m² B.V.O. Daarmee is deze Jumbo-supermarkt groter dan de gemiddelde Jumbo-supermarkt in Nederland, volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd.

De supermarkt wordt geëxploiteerd door een actieve franchisenemer met zeventien vestigingen. Hierdoor kent de Jumbo een groot onderscheidend vermogen ten opzichte van de andere full service concurrenten in Burgum, te weten Poiesz en Plus. De supermarkt wordt bezocht door een brede doelgroepenverdeling waarin vrijwel alle doelgroepen vertegenwoordigd zijn. De Jumbo-supermarkt ligt aan de Markt, waar in totaal 400 gratis parkeerplekken aanwezig zijn. Deze ruime parkeervoorziening wordt ook gebruikt door klanten van Plus en Aldi, die ook aan de Markt liggen. De omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend in maart 2024, bedraagt circa EUR 350.000 per week, ofwel EUR 18.200.000 per jaar.

Supermarkten in Burgum

In het VPO stelt onderzoeksbureau Bureau van der Weerd dat het supermarktaanbod in Burgum een marktgebied bedient van circa 10.445 inwoners, verdeeld over ongeveer 4.565 huishoudens. Kenmerkend voor het lokale draagvlakprofiel is een gemiddeld aandeel gezinshuishoudens en een bovengemiddelde mate van vergrijzing. Tussen de aanwezige formules zitten grote verschillen. Supermarktbestedingen liggen in het primaire marktgebied onder het landelijk gemiddelde. Supermarkten realiseren gemiddeld genomen in dit marktgebied een relatief lage vloerproductiviteit van ongeveer EUR 7.900 ofwel gemiddeld EUR 152 per m² winkelvloeroppervlak (W.V.O) per week. Hiermee is ten opzichte van het landelijke beeld (EUR 187 per m² WVO volgens Nielsen/IRi, 2023) sprake van een ver beneden gemiddelde vloerproductiviteit. Jumbo onderscheidt zich juist met een hoge vloerproductiviteit met circa EUR 221 per m² WVO Afvloeiing naar online boodschappen ligt met 5,2% boven het landelijk gemiddelde van 4,6%.

Het concurrentieveld van Jumbo bestaat uit de drie overige supermarkten in Burgum: Plus, Poiesz en Aldi. In het buitengebied van Burgum ligt een aantal kernen met eigen supermarktaanbod zoals Poiesz in Noardburgum en Albert Heijn in Hurdegaryp. Deze supermarkten hebben primair een lokale functie; veel bestedingen uit het buitengebied van Burgum vloeien toe naar het supermarktaanbod in Burgum en dan met name naar Jumbo. Dit komt door het goede parkeeraanbod, de grote schaal van de winkel en de aanwezigheid van andere winkels voor dagelijkse en regelmatig benodigde niet-dagelijkse producten.

De twee dichtstbijzijnde supermarkten zijn Aldi en Plus, beide gelegen op circa 200 meter afstand van de Jumbo-supermarkt. Aldi beschikt over een moderne vestiging van 1.000 m² WVO. Ook deze supermarkt is goed zichtbaar en beschikt over ruim voldoende gratis parkeren die zij deelt met een moderne Plus-supermarkt van 1.350 m² W.V.O. Op circa 600 meter is een Poiesz-supermarkt gelegen.

Het supermarktaanbod in Burgum bedient daarmee alle segmenten. Jumbo en Plus zijn full service formules in het hoge segment, Poiesz bedient vooral het middensegment en Aldi is de enige discountformule in dit marktgebied. Volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd draagt Aldi sterk bij aan de bovenlokale verzorgingsfunctie en vormt samen met Jumbo een complementair aanbod in Burgum, dankzij de gunstige ligging en gedeelde parkeermogelijkheden.

Huurders

Jumbo-supermarkt (Jumbo Onroerend Goed BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstroom van EUR 465.000 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dat is een huuropbrengst van EUR 185 per m² B.V.O. De huur wordt gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Onroerend Goed BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is vorig jaar met tien jaar verlengd en expireert per 26 mei 2034.

Action (Action Nederland BV)

Het huurcontract van de Action is aangevangen op 1 november 2014 en expireert per 31 oktober 2029. De huidige huur bedraagt EUR 101.940 per jaar excl. BTW en servicekosten. Dat is een huuropbrengst van EUR 96 per m² B.V.O. De huur wordt jaarlijks conform CPI geïndexeerd. De totale huur bedraagt thans EUR 566.940 per jaar.

4.4.2 Object Hoogerheide⁹

Object Hoogerheide betreft het woonwinkelcomplex “De Suijkerpoort” aan de Raadhuisstraat 87 in het centrum van Hoogerheide in gemeente Woensdrecht. Het Object is gelegen in de plint van een woonwinkelcomplex. De grote trekpleister van het Object is de Jumbo-supermarkt op de begane grond ter grootte van 1.913 m² B.V.O. Daarnaast bevinden zich vijf dagwinkels en één opslagruimte in het complex. De bovengelegen woningen maken geen deel uit van het Fonds.

De Jumbo ligt centraal in het primaire marktgebied en wordt geflankeerd door het winkelaanbod in de Raadhuisstraat, bestaande uit zowel een aantal winkels voor de dagelijkse boodschappen en een aantal winkels in de niet-dagelijkse sector. Parkeren is mogelijk op maaiveld op het parkeerterrein gelegen achter de Jumbo met circa 70 gratis parkeerplaatsen. Op de bovenliggende verdiepingen zijn woningen en sociale ruimten van de supermarkt gesitueerd. Het object Hoogerheide is kadastraal bekend als volgt: Gemeente Woensdrecht, sectie B, nummer 4409-A1 en gemeente Woensdrecht, sectie B, nummer 4392 A3.

Formule	Adres	Opper- vlakte in m² BVO	Ingangs- datum contract	Expiratie- datum contract	Jaarlijkse huurop- brengst (in € ex. btw)	Huurop- brengst/ m² BVO
Jumbo	Raadhuis- straat 79-87	1.913	01-07-20	30-06-30	365.475	191
Change Fashion	Raadhuis- straat 87a	75	01-10-22	30-07-26	11.651	155
De Persgroep	Raadhuis- straat 89a	65	01-02-19	31-01-25	10.081	155
The Phone House	Raadhuis- straat 89	110	01-02-19	31-01-28	17.393	158
Juwelier Rampaart	Raadhuis- straat 103	89	01-07-02	31-08-25	18.422	207
Kruidvat	Raadhui- sstraat 105	478	01-07-20	31-08-25	107.806	226
Leegstand	Raadhuis- straat 87b-c	300			0	0
Totaal		3.030			530.827	

Jumbo-supermarkt aan de Raadhuisstraat 87 te Hoogerheide

De Jumbo-supermarkt is één van de twee full-service supermarkten in Hoogerheide, naast twee discountformules. Het Jumbo-filiaal is een moderne en ruim gesorteerde supermarkt met een winkelvloeroppervlak (W.V.O) van 1.291 m² en een toekomstbestendige schaalgrootte binnen de Jumbo-formule, volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd. De Jumbo-supermarkt bedient, samen met Albert Heijn, het hogere segment. Jumbo heeft daarnaast een sterke prijsfocus en bedient hierdoor ook het middensegment. Aldi en Nettorama kunnen zich in dit marktgebied volledig positioneren als discounters. Het supermarktaanbod in Hoogerheide heeft een aanzienlijke regiofunctie, met klanten die van grote afstand komen, waaronder het buitengebied van Hoogerheide, België en het Zeeuwse Rilland en omgeving.

Volgens de inschattingen van onderzoeksbureau Bureau van der Weerd realiseert Jumbo een gemiddelde weekomzet van circa EUR 275.000 (EUR 14.300.000 per jaar). Dankzij de sterke locatie en het lokale ondernemerschap

⁹ Marktrapport Bureau van der Weerd (VPO), maart 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

benut Jumbo haar marktpositie optimaal. De schaalgrootte, versterkt door herontwikkeling en uitbreiding, maakt de winkel toekomstbestendig. Jumbo streeft naar verdere omzetgroei en behoud van haar positie in Hoogerheide, met minimaal risico op negatieve ontwikkelingen.

Supermarkten in Hoogerheide

In het VPO stelt onderzoeksbureau Bureau van der Weerd dat het supermarktaanbod in Hoogerheide een marktgebied bedient van circa 10.430 inwoners, verdeeld over ongeveer 4.610 huishoudens. Aanvullend is sprake van een grote mate van toevloeiing dankzij een groot buitengebied. Het lokale draagvlakprofiel kenmerkt zich door een bovengemiddeld aandeel gezinnen, een bovengemiddeld inkomensniveau en een relatief oudere leeftijdsopbouw. Supermarktbestedingen liggen net boven het landelijke gemiddeld. Afvloeiing naar online boodschappen liggen met circa 4,4% net onder het landelijk gemiddelde van 4,5%.

Het primaire marktgebied in Hoogerheide telt vier supermarkten. De twee dichtstbijzijnde supermarkten zijn Aldi en Albert Heijn, beide gelegen op 400 meter afstand van de Jumbo-supermarkt. Aldi en Albert Heijn beschikken over moderne vestigingen van 1.025 m² WVO, respectievelijk 1.787 m² V.W.O. Beide supermarkten zijn goed zichtbaar en bieden ruim voldoende gratis parkeer gelegenheid. Volgens onderzoeksbureau Bureau van der Weerd vormen Aldi en Albert Heijn samen een sterk cluster. Recent opende Nettorama een nieuwe winkel op de voormalige Albert Heijn-locatie van 1.211 m² WVO. Daarmee is nu sprake van een toekomstbestendige boodschappenstructuur, waarin Jumbo zich onderscheidt met lokaal ondernemerschap, volgens, onderzoeksbureau Bureau van der Weerd.

In de omliggende dorpen van Hoogerheide liggen ook supermarkten, zoals Coop in Huijbergen en Plus in Ossendrecht. Deze supermarkten vervullen voornamelijk een lokale rol. Veel klanten uit het buitengebied van Hoogerheide kiezen er echter voor om hun boodschappen in Hoogerheide zelf te doen, zoals bij de Jumbo-supermarkt. Dit komt door de centrale ligging, het uitstekende parkeeraanbod, de ruime schaalgrootte, het sterke lokale ondernemerschap en de aanwezigheid van aanvullende winkels voor zowel dagelijkse als regelmatig benodigde producten.

Jumbo behaalt een omzet per m² die ongeveer 10% boven de landelijke norm van de formule ligt. Aldi presteert volgens de landelijke norm op het gebied van vloerproductiviteit, wat een goede prestatie is gezien de bovengemiddelde schaalgrootte van de Aldi-vestiging daar. Albert Heijn doet het goed in Hoogerheide, maar de grotere schaalgrootte van de vestiging resulteert in een lagere omzet per m², wat de omzet per m² afzwakt. Nettorama is buiten beschouwing gelaten gezien de korte tijd dat deze supermarkt geopend is. Over het geheel genomen functioneert Jumbo uitstekend in verhouding tot het beschikbare WVO. Dankzij sterk lokaal ondernemerschap en grote lokale betrokkenheid kan Jumbo zich goed onderscheiden van de nabijgelegen Albert Heijn, Aldi en Nettorama. Bovendien profiteert Jumbo van de ligging in het centrumgebied, wat zorgt voor combinatiebezoeken aan omliggende voorzieningen en een substantieel aandeel mandjesklanten aantrekt.

Belangrijkste huurders

[Jumbo \(Jumbo Onroerend Goed B.V.\)](#)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstroombaan van EUR 365.465 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van EUR 185 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Onroerend Goed BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2020 en expireert per 30 juni 2030. Na de expiratedatum zijn verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

[Kruidvat \(AS Watson \(Property Continental Europe\) B.V.\)](#)

De Kruidvat genereert een huurstroombaan van EUR 107.806 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meterprijs van EUR 226 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Kruidvat BV en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 september

2002 en rolt jaarlijks door. De opzegtermijn bedraagt 12 maanden. Beheerder is in gesprek met Kruidvat over een huurverlenging in combinatie met een aanpassing van de huurprijs. De verwachte aanpassing van de huurprijs is meegenomen in de exploitatie prognose.

4.4.3 Object Enschede¹⁰

Object Enschede betreft een Jumbo-supermarkt en drie dagwinkels in de Irene Promenade, een overdekt winkelcentrum uit de jaren '90, aan de noordwest kant van het centrum van Enschede.

Het winkelcentrum wordt momenteel ge-herpositioneerd waarbij er een moderne en ruim opgezette oriëntaalse supermarkt zal worden toegevoegd alsmede een restaurant. Hiermee zal het winkelcentrum, tezamen met de Jumbo-supermarkt en dagwinkels een sterke oriëntatie naar convenience krijgen. Op het dak van het winkelcentrum is een parkeergarage (geen onderdeel van de propositie) met ca. 525 parkeerplaatsen. Parkeren is voor klanten van Jumbo het eerste uur gratis. De Jumbo-supermarkt wordt van en naar de parkeergarage ontsloten met een tapis roulant en een lift. Het object Enschede is kadastraal bekend als: gemeente Enschede, sectie B, nummer 7681 A17.

Formule	Adres	Opper-vlakte in m ² BVO	Ingangs-datum contract	Expiratie-datum contract	Jaarlijkse huuropbrengst	Huuropbrengst/m ² BVO
Jumbo Onroerend Goed B.V.	Noorderhagen 73-75	1.911	01-01-08	31-12-27	372.046	195
Mitra	Noorderhagen 71	176	01-08-16	31-05-28	34.987	199
GSM Enschede V.O.F.	Noorderhagen 69	118	01-01-25	31-12-29	21.600	183
Happy Deals V.O.F.	Noorderhagen 61-67	364	01-01-24	31-03-25	29.150	80
Totaal		2.569			457.783	

Jumbo-supermarkt aan de Noorderhagen 73-75 te Enschede

Jumbo aan de Noorderhagen telt 1.910 m² B.V.O. en opereert daarmee op vergelijkbare schaal als omliggende vestigingen van Jumbo. Deze vestiging is primair ingericht als mandjeswinkel; deze klanten bezoeken de winkel meermaals per week.

In juli 2024 is de supermarkt gemoderniseerd. Het assortiment is beter aangepast bij klantbehoeften van de primaire doelgroep: studenten. Het gemak assortiment is uitgebreid met meer foodservice en 'to go' aanbod. Verder zijn er diverse duurzaamheidsaspecten aangebracht.

De omzet van de jumbo-supermarkt, berekend in november 2024, bedraagt volgens Bureau van der Weerd circa EUR 270.000 per week. Aan de hand hiervan is er sprake van een goed functionerende supermarkt. Dankzij de recente modernisering zal nog enige tijd sprake zijn van een lichte groei in omzet.

Supermarkten in Enschede

In het VPO stelt onderzoeksbureau Bureau van der Weerd dat het primaire marktgebied circa 13.900 inwoners telt, verdeeld over ruim 8.700 huishoudens. Kenmerkend voor het lokale draagvlakprofiel is een bovengemiddeld aandeel eenpersoonshuishoudens, een jonge leeftijdsopbouw en een beneden gemiddeld inkomensniveau. Supermarktbestedingen liggen in het primaire marktgebied onder het landelijk gemiddelde. Supermarkten realiseren gemiddeld genomen in dit marktgebied een relatief lage vloerproductiviteit van ongeveer EUR 8.500 ofwel gemiddeld EUR 164 per m² winkelvloeroppervlak (W.V.O.) per week. Hiermee is ten opzichte van het

¹⁰ Marktrapport Bureau van der Weerd, maart 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

landelijke beeld (EUR 187 per m² WVO volgens Nielsen/IRI, 2023) sprake van een beneden gemiddelde vloerproductiviteit. Jumbo onderscheidt zich juist door een aantrekkelijk winkelbeeld en hoge kwaliteit van de winkeloperatie waardoor de vloerproductiviteit circa EUR 10 hoger ligt per m² WVO dan het gemiddelde in het marktgebied. Afvloeiing naar online boodschappen ligt met circa 10% boven het landelijk gemiddelde van 4,6%.

De belangrijkste concurrenten voor de Jumbo aan de Noorderhagen zijn de Jumbo aan de Coöperatie (De Melkhal, 1.910 m² W.V.O) en de Lage Bothofstraat (1.440 m² W.V.O). Zowel de Jumbo in de Melkhal (Leussink) als de Jumbo aan de Lage Bothofstraat (Lochan) worden geëxploiteerd door franchisers.

In het centrum vormen Spar en Ekoplaza per saldo complementair aanbod met Spar als gemakswinkel en EkoPlaza als nichespeler in het biologisch assortiment. Albert Heijn beschikt met 1.377 m² WVO over een relatief grote stadswinkel aan het H.J. van Heekplein, op circa 740 meter loopafstand van de Jumbo aan de Noorderhagen.

De Jumbo in Noorderhagen vormt een belangrijke schakel in het vestigingsnetwerk van Jumbo in dit deel van Enschede en draag bij aan de sterke dominante marktpositie van de formule.

Belangrijkste huurders

Jumbo-supermarkt (Jumbo Onroerend Goed B.V.)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstroom van EUR 372.046 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van EUR 195 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Onroerend Goed BV en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo huurt circa 1.911 m² B.V.O. Met ingang van 1 januari 2008 is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor een periode van twintig jaar.

Mitra (eenmanszaak)

Mitra, gelegen aan Noorderhagen 71, heeft een oppervlakte van 176 m² B.V.O. en heeft een huuropbrengst van EUR 34.987 per jaar exclusief BTW. Met ingang van 1 augustus 2016 is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan die loopt tot 31 mei 2028.

4.5 Taxatie van de Objecten

Voor alle Objecten is een taxatie uitgevoerd door Dynamis Taxaties Nederland BV. In onderstaande overzicht is de taxatiewaarde per Object weergegeven. Alle taxaties liggen in lijn met de koopsom. Er zijn geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Object Burgum is verworven voor EUR 8.640.000 kosten koper. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemer of Beheerder gelieerd. Taxateur Dynamis Taxaties Nederland BV heeft de onderhandse verkoopwaarde per 1 maart 2024 getaxeerd op EUR 8.700.000 kosten koper.

Object Hoogerheide is verworven voor EUR 7.000.000 kosten koper. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemer of Beheerder gelieerd. Taxateur Dynamis Taxaties Nederland BV heeft de onderhandse verkoopwaarde per 22 juli 2024 getaxeerd op EUR 7.000.000 kosten koper.

Object Enschede is verworven voor EUR 5.812.500 kosten koper. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemer of Beheerder gelieerd. Taxateur Dynamis Taxaties Nederland BV heeft de onderhandse verkoopwaarde per 27 november 2024 getaxeerd op EUR 5.850.000 kosten koper.

Object	Koopsom kosten koper	Taxatiewaarde kosten koper
alle bedragen in €		
Burgum	8.640.000	8.700.000
Hoogerheide	7.000.000	7.000.000
Enschede	5.812.500	5.850.000
Totaal	21.452.500	21.550.000

Sectie 5 | Het fonds, beheer en governance

5.1 Het Fonds

5.1.1 Algemeen

Het Fonds is een (besloten) fonds voor gemene rekening (FGR). Op 31 mei 2024 hebben de Beheerder en de Houdster in hoedanigheid van beheerder en juridisch eigenaar de voorwaarden van beheer en bewaring waaronder het vermogen onder de naam: **Hoekstede Vastgoedfonds** wordt gehouden vastgesteld.

Het Fonds is geen rechtspersoon, maar betreft een vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen, overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

Het Fonds kwalificeert als een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft. Het Fonds heeft een closed-end karakter. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting heeft om de Participaties op verzoek van een Participant in te kopen. De juridische gerechtigdheid tot de Fondssactiva en de Fondspassiva wordt gehouden door de Houdster. De Houdster heeft als enig statutair doel het optreden als houder van de juridische gerechtigdheid tot de Fondssactiva en Fondspassiva, en het in die hoedanigheid verrichten van bepaalde rechtshandelingen.

De doelstelling van het Fonds is in Paragraaf 3.1 omschreven.

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

De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer of de exploitatie van de Objecten. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

5.1.2 Looptijd

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. De verwachte Looptijd is 10 jaar. Het Fonds kan echter eerder worden ontbonden, zoals omschreven in Paragraaf 5.1.7.

5.1.3 Toetreding en inbreng

Participanten treden op de Eerste Emissiedatum toe tot het Fonds door het verkrijgen van ten minste vier (4) Participaties met een gezamenlijke tegenwaarde van EUR 100.000.

Participaties kunnen worden verkregen zoals gespecificeerd op het Inschrijfformulier, zoals opgenomen in Bijlage II.

5.1.4 Vergadering van Participanten

Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes (6) maanden na afloop van het Boekjaar een vergadering van Participanten gehouden. Daarin wordt ten minste:

- door de Beheerder verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het afgelopen Boekjaar en het daarin gevoerde beheer;
- de Jaarrekening ter vaststelling overgelegd;
- verlening van décharge van de Beheerder tijdens het afgelopen Boekjaar geagendeerd, voor zover het beheer uit de Jaarrekening over het afgelopen Boekjaar blijkt;
- ieder onderwerp behandeld, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.

Buitengewone vergaderingen van Participanten worden gehouden als de Beheerder het wenselijk acht.

De Vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- wijziging van het Beleggingsbeleid;
- verkoop en vervreemding (van een deel) van een Object;
- ontbinding van het Fonds;
- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 19.16 van de Fondsvoorwaarden (tegenstrijdig belang);
- het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van het Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten toekennen van een vergoeding aan de Beheerder.

De hiervoor bedoelde besluiten onder (a) tot en met (d) en (h) kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster worden genomen.

5.1.5 Wijziging van het Beleggingsbeleid

Het besluit van de Vergadering van Participanten tot wijziging van het Beleggingsbeleid alsmede het gewijzigde Beleggingsbeleid wordt gepubliceerd in het investeerdersportaal op de Website.

5.1.6 Besluitvorming

Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem in een Vergadering van Participanten.

Voor zover in de Fondsvoorwaarden niet anders is bepaald, worden alle besluiten van de Vergadering van Participanten genomen met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

Besluiten als bedoeld onder Paragraaf 5.1.4 onder (e) en (f) kunnen slechts worden genomen:

- indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen;
- met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3) van de geldig uitgebrachte stemmen;
- in een Vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen.

Zijn in een Vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of ontslag van de bestuurders van de Houdster aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

5.1.7 Ontbinding en vereffening

Het Fonds zal worden ontbonden:

- door een besluit van de Vergadering van Participanten;
- zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd;
- door ontbinding van het Fonds krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing.

Bij ontbinding van het Fonds geschiedt de vereffening van het Fondsvermogen door de Beheerder. De voorwaarden uit de Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht. De Beheerder is tijdens de vereffening bevoegd alle tot het vermogen van het Fonds behorende objecten te vervreemden en alle schulden van het Fonds te voldoen.

Na beëindiging van het Fonds en voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder alle kosten en vergoedingen wordt het saldo aan de Participanten uitgekeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van de Fondsvoorwaarden.

5.2 De Beheerder

5.2.1 Algemeen

De Beheerder is Sectie5 Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253. Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder belast met het portefeuillebeheer en het risicobeheer ten aanzien van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder de Objecten. De Beheerder heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft voor het beheren van beleggingsinstellingen. Het Fonds is ingeschreven in het register van de AFM als beleggingsinstelling. De Beheerder en het Fonds staan daarmee onder toezicht van de AFM.

5.2.2 Bestuur

Het bestuur van de Beheerder ligt bij het Bestuur. Het Bestuur bestaat uit:

Mr. Niek A.J. Broeijer

De heer Broeijer studeerde Nederlands recht aan de Rijksuniversiteit Leiden en behaalde een LL.M. degree in de Verenigde Staten aan Emory University. Hij werkte in Utrecht en in Dallas, Texas, voor Rabobank bij de afdeling projectfinanciering.

In 2000 maakte hij de overstap naar MeesPierson/Fortis Bank waar hij leiding gaf aan het Loan Syndications team. Vanaf 2007 is hij werkzaam in de wereld van besloten vastgoedinvesteringsfondsen. Naast een periode als consultant was hij ook langere tijd werkzaam als Algemeen Directeur bij Hanzevast Capital N.V. en in de periode 2018-2023 bij Certitudo Investment Beheer B.V., beide AIFM-Richtlijn gereuleerde beheerders van vastgoedbeleggingsinstellingen. In 2023 is de heer Broeijer aangesteld als algemeen directeur van Sectie5.

De heer Broeijer is bestuurder en enig aandeelhouder van Brunnerdinc Holding B.V. Daarnaast is hij bestuurder van de Beheerder, en middellijk bestuurder van Sectie5 Investments N.V., Sectie5 Management B.V., Sectie5 Capital B.V., Annastede Vastgoed B.V., Beatrix Kiddo B.V., Hattori Hanzo B.V., Merwestede Vastgoed B.V., Mia Wallace B.V., Rick Dalton B.V., S5 CRE Vastgoed B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V., Dox I B.V. en Dox II B.V., Stichting Dox Drees, Stichting Dox Mahler, Stichting Dox Karmijn, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen I, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen II, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen III, Stichting Hoogestede Vastgoedfondsen, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen I, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen II, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen III, Stichting Molenstede Vastgoedfondsen, Stichting Molenstede Vastgoedfondsen, Stichting Rijenstede Vastgoedfondsen, Stichting S5 SPF Retailfondsen, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen, Stichting Superstede Vastgoedfondsen I, Stichting Superstede Vastgoedfondsen I, Stichting Superstede Vastgoedfondsen III, Stichting Veststede Vastgoedfondsen, Stichting Bewaarder Merwestede, Stichting NL Woningfondsen 1, Stichting NL Woningfondsen 2, Stichting NL Woningfondsen 3, Stichting NL Woningfondsen 4, Stichting NL Woningfondsen 5 en Stichting NL Woningfondsen 6

Mr. Caroline J.D. van Slooten

Mevrouw Van Slooten is afgestudeerd aan de Universiteit van Amsterdam. Zij

begon haar carrière als vastgoedadvocaat bij Dentons Boekel en is vervolgens als legal manager en later als Head Legal werkzaam geweest bij Redevco. Na ruim 6 jaar is zij in 2015 overgestapt naar Sectie5 en in 2020 is zij toegetreden als partner. Bij Sectie5 is zij verantwoordelijk voor de begeleiding en coördinatie van alle acquisities en disposities van de door Sectie5 beheerde fondsen. Daarnaast is ze lid van het management team.

Mevrouw Van Slooten is bestuurder en enig aandeelhouder van Caro Capital B.V. Daarnaast is zij bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder en middellijk bestuurder en aandeelhouder van Sectie5 Investments N.V., Sectie5 Management B.V., Sectie5 Vastgoed B.V., Sectie5 Capital B.V., Annastede Vastgoed B.V., Beatrix Kiddo B.V., Hattori Hanzo B.V., Merwestede Vastgoed B.V., Mia Wallace B.V., Rick Dalton B.V., S5 CRE Vastgoed B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V., Dox I B.V. en Dox II B.V., Stichting Dox Drees, Stichting Dox Mahler, Stichting Dox Karmijn, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen I, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen II, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen III, Stichting Hoogestede Vastgoedfondsen, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen I, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen II, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen III, Stichting Molenstede Vastgoedfondsen, Stichting Molenstede Vastgoedfondsen, Stichting Rijenstede Vastgoedfondsen, Stichting S5 SPF Retailfondsen, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen, Stichting Superstede Vastgoedfondsen I, Stichting Superstede Vastgoedfondsen I, Stichting Superstede Vastgoedfondsen III, Stichting Veststede Vastgoedfondsen, Stichting Bewaarder Merwestede, Stichting NL Woningfondsen 1, Stichting NL Woningfondsen 2, Stichting NL Woningfondsen 3, Stichting NL Woningfondsen 4, Stichting NL Woningfondsen 5 en Stichting NL Woningfondsen 6.

Drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

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

De heer Van Ommeren is bestuurder en enig aandeelhouder van WVO Services B.V., WVO Financial Services B.V. en WVO Holding B.V. Daarnaast is hij bestuurder van de Beheerder en middellijk bestuurder en aandeelhouder van Sectie5 Investments N.V., Sectie5 Management B.V., Sectie5 Vastgoed B.V., Sectie5 Capital B.V., Annastede Vastgoed B.V., Beatrix Kiddo B.V., Hattori Hanzo B.V., Merwestede Vastgoed B.V., Mia Wallace B.V., Rick Dalton B.V., S5 CRE Vastgoed B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V., Dox I B.V. en Dox II B.V., Stichting Dox Drees, Stichting Dox Mahler, Stichting Dox Karmijn, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen I, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen II, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen III, Stichting Hoogestede Vastgoedfondsen, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen I, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen II, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen III, Stichting Molenstede Vastgoedfondsen, Stichting Molenstede Vastgoedfondsen, Stichting Rijenstede Vastgoedfondsen, Stichting S5 SPF Retailfondsen, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen, Stichting Superstede Vastgoedfondsen I, Stichting Superstede Vastgoedfondsen I, Stichting Superstede Vastgoedfondsen III, Stichting Veststede Vastgoedfondsen, Stichting Bewaarder Merwestede, Stichting NL Woningfondsen 1, Stichting NL Woningfondsen 2, Stichting NL Woningfondsen 3, Stichting NL Woningfondsen 4, Stichting NL Woningfondsen 5 en Stichting NL Woningfondsen 6. Tenslotte is hij bestuurder van ForumVast, Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten.

5.2.3 Taken en bevoegdheden

De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden, voor rekening van de Participanten:

- a. de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beheren,
- b. over de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beschikken; en
- c. verplichtingen voor het Fonds aan te gaan.

Tot de werkzaamheden van de Beheerder behoren het portefeuillebeheer, het risicobeheer en de administratie van het Fonds, hetgeen onder meer zal inhouden het Vastgoedbeheer en het Fondsbeheer zoals vermeld in de bijlage bij de Fondsvoorwaarden.

De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Participanten optreden, met inachtneming van de zorgvuldigheid die het maatschappelijke verkeer betaamt en met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid. Zie artikel 4.3 van de Fondsvoorwaarden.

De Beheerder draagt zorg voor onder andere de volgende handelingen:

- a. het vaststellen van het Beleggingsbeleid en het nemen van beleggingsbeslissingen;
- b. het risicobeheer ten aanzien van het Fonds;
- c. de ontvangst van Inschrijfformulieren en de toekenning van Participaties;
- d. het verstrekken van informatie die aan de AFM moet worden verstrekt.

5.2.4 Delegatie van taken

De Beheerder heeft taken gedelegeerd aan derde partijen. De Beheerder heeft op de datum van dit Informatiememorandum het Vastgoedbeheer uitbesteed aan Sectie5 Management B.V. Het Vastgoedbeheer houdt in het verzorgen van het dagelijks technisch beheer, het dagelijks commercieel beheer en de communicatie met Houders. Voor het Vastgoedbeheer wordt een Vastgoedbeheer Vergoeding ontvangen. Daarnaast heeft de Beheerder haar compliance functie aan Projective Group en IT-beheer aan Lemontree uitbesteed.

5.2.5 Aansprakelijkheid

De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade ten gevolge van het door de Beheerder gevoerde beheer van het Fonds uit hoofde van artikel 4 van de Fondsvoorwaarden, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder. Ter dekking van aansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder beschikt de Beheerder, conform de AIFM-Richtlijn, over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Met inachtneming van het voorgaande, voldoet de Beheerder voorts aan de minimum kapitaaleisen uit hoofde van de AIFM-Richtlijn.

5.3 Houdster

5.3.1 Algemeen

De juridische entiteit die belast is met het houden van de juridische gerechtigdheid tot de Objecten, zijnde de vermogensbestanddelen van het Fonds, is Stichting Hoekstede Vastgoedfonds, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: Brinklaan 134, 1404 GV Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 93710410.

5.3.2 Statutair doel

De stichting heeft ten doel het houden van de juridische eigendom van de Fondsactiva, al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de Fondsactiva, alsmede het aangaan van verplichtingen ten behoeve van het Fonds, in het bijzonder:

- a. het verkrijgen, bezwaren en vervreemden van registergoederen;
- b. het verhuren of anderszins exploiteren en overigens beheren daarvan;
- c. het verstrekken en opnemen van leningen, al dan niet met hypothecaire zekerheid,

alles voor rekening en risico van het Fonds, alsmede hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

5.3.3 Bestuur

De Beheerder is de enig bestuurder van de Houdster.

5.4 De Bewaarder

5.4.1 Algemeen

Het Fonds en de Beheerder hebben CSC Depositary B.V. (de Bewaarder) als bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn van het Fonds aangewezen en zijn in dit kader de Bewaarovereenkomst aangegaan waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder zijn vastgelegd.

CSC Depositary B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: 3953 ME Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 59654546.

De Bewaarder beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Fonds.

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd.

5.4.2 Taken

In de Bewaarovereenkomst wordt de uitvoering van de taken van de Bewaarder nader omschreven. Op hoofdlijnen bevat deze Bewaarovereenkomst de volgende taken van de Bewaarder:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Houdster;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening van de Houdster;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Houdster;
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen;

en meer in het algemeen:

- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure op waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en de Participanten informeert.

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

De LEI-code van de Bewaarder is 724500AOKSE3J5WPUV41.

5.4.3 Aansprakelijkheid

Op grond van de AIFM-Richtlijn is de Bewaarder tegenover het Fonds aansprakelijk voor het verlies van in bewaarneming genomen Fondsactiva door de Bewaarder of door een derde aan wie de bewaarneming is overgedragen (delegatie). De Bewaarder is tegenover het Fonds eveneens aansprakelijk voor alle andere verliezen die het Fonds ondervindt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFM-Richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.

5.5 (Potentiële) belangenconflicten

De volgende (potentiële) belangenconflicten zijn geïdentificeerd:

- Sectie5 Beheer B.V. is uit hoofde van de Fondsvoorwaarden als Beheerder belast met het portefeuillebeheer en het risicobeheer ten aanzien van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder de Objecten. Hierbij doen zich geen belangenconflicten voor. De Beheerder ontvangt een provisie voor het beheer van het Fonds. Deze beheerinkomsten dragen bij aan de continuïteit van de Beheerder. De Beheerder heeft echter ook een belang bij een optimale timing van de verkoop van de Objecten. De Beheerder ontvangt dan immers een succesprovisie indien het rendement uitstijgt boven het drempelrendement en daarnaast omdat daardoor een goed totaalrendement voor de Participanten kan worden gerealiseerd. Door het succesvol beheren van het Fonds en de Objecten wordt de kans op een herhaalinvestering vergroot waarmee de Beheerder aan een nieuwe beheerronde kan beginnen. Verkoop kan dus leiden tot directe financiële baten voor de Beheerder, terwijl het langer aanhouden van de investering tot een hoger verwacht rendement zou kunnen leiden.
- De Initiatiefnemer heeft belang bij de aanbieding als beschreven in het Informatiememorandum, omdat zij een Selectie- en Transactievergoeding van het Fonds ontvangt van 3% (exclusief BTW) van de Aankoopprijs. De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Deze partijen hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding.
- Sectie5 Capital B.V. heeft belang bij de aanbieding vanwege de Intermediairvergoeding die zij ontvangt. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte ervan op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau.
- De Selectie- en Transactievergoeding en de vergoedingen voor de Beheerder zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initiëren en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.
- Mevrouw C.J.D. van Slooten is naast bestuurder van de Beheerder enig aandeelhouder van Caro Capital B.V. Caro Capital B.V. verricht werkzaamheden voor het Fonds inzake (de aansturing van) juridisch- en operationeel asset management. De urenverantwoording en facturen worden afgetekend door minimaal twee andere statutaire directeuren van de Beheerder. In het jaarverslag van het Fonds worden de door Caro Capital B.V. gefactureerde bedragen expliciet toegelicht in de paragraaf verbonden partijen. De Jaarrekening wordt gecontroleerd door de externe accountant en door de Vergadering van Participanten vastgesteld. Het

gefactureerde uurtarief is goedgekeurd door de directie van de Beheerder (waarbij het is vergeleken met het tarief van vergelijkbare externe dienstverleners). Jaarlijks worden de tarieven verhoogd met hetzelfde percentage als de salarissen van de werknemers en de management fees van de andere directeuren.

Voor het overige is Beheerder niet bekend met andere (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster, de Taxateur of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds.

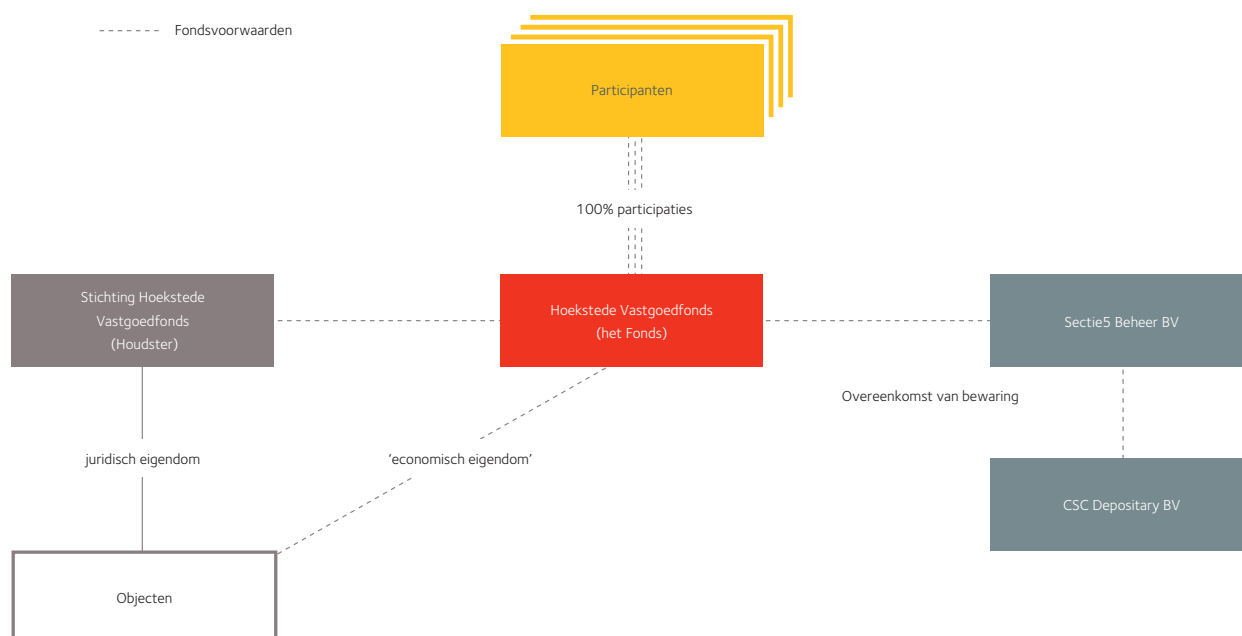
In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een dergelijk tegenstrijdig belang voordoet is in dat verband de voorafgaande toestemming van de Vergadering van Participanten vereist. De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds geen onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de Beheerder of van aan haar gelieerde partijen. Mocht zich een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat een transactie in onroerend goed, waarbij de Beheerder of een aan de Beheerder gelieerde partij wederpartij is van het Fonds, in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal die transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot de Objecten zal altijd een waardebeoordeling door een onafhankelijke Taxateur ten grondslag liggen. Bovendien is voor een dergelijke transactie de toestemming vereist van de vergadering van Participanten.

De kans dat de geïdentificeerde belangenconflicten zich in de praktijk voordoen en de Beheerder, het Fonds, of de Participanten, benadelen, wordt in de meeste gevallen ingeschat als klein en daarnaast ingekapseld door de juridische structuur van het Fonds en de transparante manier waarop het Fonds wordt beheerd.

De Beheerder heeft de mogelijke belangenconflicten beoordeeld en is van mening dat deze voldoende worden beheerst door de genomen maatregelen. Een overzicht van de meest relevante belangenconflicten met betrekking tot het Fonds en de Beheerder en getroffen maatregelen is beschikbaar op de Website.

5.6 Juridische structuur van het Fonds

De juridische structuur van het Fonds en bijbehorende partijen na plaatsing van alle Participaties ziet er als volgt uit:



Sectie 6 | De participaties

6.1 Algemeen

Het Fonds geeft Participaties uit. Een Participatie vertegenwoordigt de economische gerechtigdheid tot het Fondsvermogen.

Op de Eerste Emissiedatum worden 549 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00) per Participatie (exclusief Emissievergoeding).

Nadien is de Beheerder zelfstandig bevoegd om een Opvolgende Emissie uit te schrijven, mits de Opvolgende Emissie (a) tot doel heeft een Object ter belegging te verwerven, (b) dat Object past binnen het Beleggingsbeleid en (c) onder dezelfde voorwaarden plaatsvindt gedurende de aanbiedingsperiode van (uiterlijk) 24 maanden vanaf de Eerste Emissiedatum.

Deelname aan en toetreding tot het Fonds op de Eerste Emissiedatum is uitsluitend mogelijk indien een Participant ten minste vier Participaties verkrijgt met een gezamenlijke tegenwaarde van EUR 100.000.

6.2 Inschrijving

Met het Inschrijfformulier kunnen beleggers inschrijven op de Participaties. Het Inschrijfformulier is terug te vinden in Bijlage II. Het volledig ingevulde Inschrijfformulier stuurt de belegger samen met de aanvullende stukken naar het kantoor van de Beheerder. De adresgegevens van de Beheerder zijn als volgt:

Sectie5 Beheer B.V.
Antwoordnummer 578
1400 VB Bussum
Telefoon: 088 204 1500
E-mail: participanten@sectie5.nl

De Participanten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn. Een naar Nederlands recht fiscaal transparant lichaam kan geen Participant zijn. De bijlagen bij het Inschrijfformulier geven aan welke informatie de betreffende investeerder dient aan te leveren voor de cliëntidentificatie. De Beheerder kan naar aanleiding van het ingevulde Inschrijfformulier en/of de toegezonden documentatie aanvullende informatie opvragen ten behoeve van de cliëntidentificatie.

Onder de voorwaarden dat:

- de (aspirant) Participant een Inschrijfformulier heeft ingediend;
- de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften;
- de inschrijving door de Beheerder is aanvaard;
- de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan de Houdster; en
- de verschuldigde Emissievergoeding is betaald aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij,

wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de betreffende Emissiedatum uitgegeven. Dit geschiedt door middel van een schriftelijke bevestiging.

Voor het ontvangen van Participaties bij de Eerste Emissie wordt geen Emissievergoeding in rekening gebracht.

6.3 Toewijzing

De Beheerder is te allen tijde gerechtigd, uitsluitend te zijner beoordeling, uitgifte geheel of gedeeltelijk te weigeren, of daaraan nadere voorwaarden te stellen.

De Beheerder zal uitgifte van Participaties in ieder geval weigeren op de volgende gronden:

- indien aspirant Participanten niet voldoen aan het doelgroepenbeleid van de Beheerder die zich op datum uitgifte van het Informatiememorandum beperkt tot Nederlandse ingezetenen;
- indien storting van de totale uitgifteprijs voor de Participaties niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met de aspirant-Participant identificeerbare bankrekening;

- de Beheerder van mening is dat uitgifte strijdig is met enig toepasselijk recht;
- de vaststelling van de identiteit van de aspirant-Participant naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij geldt de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de toepasselijke sanctieregelgeving als uitgangspunt);
- dat de aspirant-Participant (of een verbonden lichaam) een belang in het Fonds verwerft dat gelijk is aan of meer bedraagt dan 30% van alle Participaties in verband met de overdrachtsbelasting;
- indien er sprake is van over-inschrijving, in overeenstemming met haar allocatiebeleid (te weten: volgorde van inschrijving) dat op verzoek van (potentiële) investeerders ter beschikking zal worden gesteld.

6.4 Inkoop en uitgifte (anders dan bij een Emissie) van Participaties

6.4.1 Verzoek tot inkoop en/of uitgifte

Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien:

- de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht; en
- de inkoop en uitgifte niet tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan EUR 100.000,00 per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan EUR 100.000,00 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder EUR 100.000,00 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt schriftelijk medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van:

- de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop;
- aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden;
- het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties; en
- de inkoop- en uitgifteprijs ervan.

Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

- de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten,
- een ordelijke Emissie zou (kunnen) verstoren of verhinderen,
- de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen,
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden,
- de inkoop en uitgifte tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan EUR 100.000 per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan EUR 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder EUR 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt) of
- (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

6.4.2 Akte van inkoop of uitgifte

De tussentijdse inkoop of uitgifte (anders dan bij de Eerste Emissie of Opvolgende Emissie(s) als beschreven in Paragraaf 6.3) van een Participatie geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de

Houdster partij is. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de overdracht ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.

6.4.3 Prijs

De Participant van wie Participaties worden ingekocht en de partij aan wie gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven bepalen in onderling overleg de prijs voor de inkoop en de uitgifte van de desbetreffende Participaties. Bedoelde prijs voor inkoop en voor de uitgifte zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. De betaling daarvan:

- a. verloopt via het Fonds. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt op de dag van overdracht van de Houdster de inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij waar de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk aan worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de uitgifteprijs voor bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag dient ten minste twee (2) Werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin; of
- b. indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familierelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling van de uitgifteprijs en ontvangst van de inkoopprijs in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster – in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) – verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster aan bedoelde Participant – ter voldoening van de inkoopprijs voor de in te kopen Participaties – is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de voorgaande volzin bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.

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

6.4.4 Administratievergoeding

De Beheerder brengt een administratievergoeding van EUR 250 (exclusief BTW) in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

6.5 Geen inkoopverplichting

Het Fonds heeft een closed-end karakter. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting zal hebben Participaties op verzoek van een Participant in te kopen.

6.6 Gelijke en billijke behandeling van Participanten

6.6.1 Uitgangspunt

Participanten kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. Het Fonds zal Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk behandelen. De gelijke behandeling van Participanten wordt verder gewaarborgd door de Fondsvoorwaarden en het juridisch en toezichtrechtelijk kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent.

De Beheerder zal toezien op de naleving van regels die een gelijke behandeling van beleggers waarborgen. Daartoe heeft de Beheerder onder meer de volgende maatregelen genomen dan wel vastgelegd in de Fondsvoorwaarden:

- a.

- a. Op grond van artikel 11.1 van de Fondsvoorwaarden zijn alle Participanten economisch tot het Fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal Participaties waartoe zij gerechtigd zijn;
- b. Op grond van artikel 11.2 van de Fondsvoorwaarden komen alle voor- en nadelen, die economisch aan het Fonds zijn verbonden, ten gunste respectievelijk ten laste van een Participant, naar verhouding van het aantal Participaties waartoe hij gerechtigd is;
- c. De Beheerder identificeert, mitigeert, beheerst en/of informeert (potentiële) belangenconflicten. Hiermee tracht de Beheerder te vermijden dan aan de Beheerder gelieerde personen kunnen participeren op het Fonds met een mogelijk ongelijke behandeling van Participanten tot gevolg. Meer informatie over (potentiële) belangenconflicten is te vinden in Paragraaf 5.5;
- d. De groep waartoe de Beheerder behoort heeft een gedragscode (te downloaden via www.sectie5.nl/downloads), waarin is beschreven hoe zij voorkeursbehandelingen voorkomt en Participanten informeert (artikel 3 van de gedragscode). De naleving hiervan wordt gewaarborgd door de compliance officer (artikel 8 van de gedragscode); en
- e. De Beheerder verplicht zichzelf steeds zoveel mogelijk in het belang te handelen van de Participanten en alle Participanten op gelijke en gelijktijdige wijze regelmatig en voldoende informeren over voor Participanten relevante informatie en ontwikkeling met betrekking tot het Fonds. Dit is nader toegelicht in Hoofdstuk 11 en bovengenoemde gedragscode.

De billijke behandeling van Participanten wordt gewaarborgd door tijdige en adequate informatieverstrekking (zoals beschreven in Hoofdstuk 11) en door interne procedures en maatregelen van de Beheerder (waaronder bijvoorbeeld haar selectie- en allocatiebeleid en belangenconflictenbeleid), alsmede haar klachtenregeling (te downloaden via www.sectie5.nl/downloads).

6.6.2 Uitgifteprijs

De uitgifteprijs op de Eerste Emissiedatum van een Participatie is EUR 25.000.

6.7 Register van Participanten

De Beheerder houdt op verzoek van de Houdster een register bij, waarin de namen en (e-mail)adressen van alle Participanten zijn opgenomen. In het Register van Participanten wordt tevens vermeld op welke bankrekening een Participant betalingen wenst te ontvangen. Iedere wijziging in het Register van Participanten wordt door de Beheerder bijgehouden.

De Beheerder zal te allen tijde mogen vertrouwen op de gegevens die een Participant ter opname in het Register van Participanten heeft verstrekt en zal deze gegevens gebruiken voor toezending van documenten aan deze Participant en voor iedere overige informatieverstrekking aan het adres van deze Participant. De Beheerder is niet gebonden:

- a. aan een wijziging die niet schriftelijk aan de Beheerder is medegedeeld;
- b. een belang of een aanspraak van enig persoon te erkennen, anders dan de Participant betreffende een Participatie wiens gegevens juist zijn opgenomen in het Register van Participanten.

6.8 Aanbieding van Participaties onder de Wft

6.8.1 Alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-Richtlijn

Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-Richtlijn. De Beheerder beschikt over een vergunning voor beheren van het Fonds en het aanbieden van de Participaties en staat uit dien hoofde onder toezicht van de AFM.

De Participaties kunnen worden verworven door investeerders die niet kwalificeren als "professionele belegger" in de zin van de AIFM-Richtlijn. De aanvullende regels die op grond van de Wft en de daarop gebaseerde lagere regelgeving in beginsel in acht moeten worden genomen wanneer een beheerder van een beleggingsinstelling rechten van deelneming aanbiedt aan niet-professionele beleggers, zijn echter op grond van artikel 4:37p Wft niet

op de Beheerder van toepassing, aangezien slechts kunnen worden verworven met een minimale afname van vier (4) Participaties, dus voor totaalbedrag van ten minste EUR 100.000.

6.8.2 Geen prospectusplicht op grond van de Prospectusverordening

Op basis van artikel 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectus-verordening is het niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder ook de Participaties zijn begrepen, aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld.

Het Fonds is voor de aanbidding van de Participaties echter uitgezonderd van voornoemde prospectusverplichting, aangezien de in artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening genoemde "EUR 100.000 uitzondering" op deze aanbidding van toepassing is. Deze uitzondering geldt voor aanbiedingen van effecten aan het publiek, voor zover het betreft een aanbidding van effecten aan beleggers die bij elke afzonderlijke aanbidding effecten aankopen tegen een totale tegenwaarde van ten minste EUR 100.000 per belegger. Als gevolg daarvan kan het Fonds voor deze aanbidding gebruik maken van de "EUR 100.000 uitzondering".

Ter zake de aanbidding van de Participaties bestaat voor het Fonds dan ook geen verplichting tot het algemeen verkrijgbaar stellen van een prospectus dat is goedgekeurd door de AFM.

6.8.3 Essentiële-informatiedocument (Eid)

De PRIIPs-Verordening ((EU) nr. 1286/2014) is van toepassing op ontwikkelaars van zogenaamde "PRIIPs", Package Retail and Insurance-based Investment Products. Het gaat hierbij kort gezegd om verpakte retailbeleggingsproducten. Deze verordening is ook van toepassing op aanbieders (veelal beheerders) van participaties c.q. deelnemingsrechten. Op grond van de PRIIPs-Verordening zijn deze aanbieders verplicht een essentiële-informatiedocument (Eid) op te stellen dat aan potentiële beleggers in participaties bij de aanbidding ervan beschikbaar dient te worden gesteld. Deze Eid-verplichting staat los van eventuele andere aanbiddingsdocumentatie zoals een informatiememorandum.

Het Fonds biedt de Participaties aan. Voor de aanbidding respectievelijk uitgifte van Participaties moet een Eid worden opgesteld. Dit Eid wordt samen met het Informatiememorandum aan iedere aspirant-Participant beschikbaar gesteld en wordt tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum en is op de Website beschikbaar gesteld.

6.9 Intrinsieke Waarde

Ieder kwartaal stelt de Beheerder de Intrinsieke Waarde vast. De vaststelling van de Intrinsieke Waarde geschiedt door de Fondssactiva te verminderen met de Fondspassiva. De waarde van de Fondssactiva en Fondspassiva wordt berekend op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de jaarlijks door een externe Taxateur vastgestelde marktwaarde. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

6.10 Wijziging Fondsvoorwaarden

De Vergadering van Participanten kan besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Een zodanig besluit kan slechts worden genomen op een gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij:

- a. de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd; of
- b. het Beleggingsbeleid wordt gewijzigd,

worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in artikel 20.1 van de Fondsvoorwaarden. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden.

6.11 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Op de Fondsvoorwaarden respectievelijk de Participaties is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met de Fondsvoorwaarden, zullen worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, door arbitrage overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Daarbij geldt:

- (a) het scheidsgerecht zal bestaan uit drie (3) arbiters, tenzij partijen het er over eens zijn dat een (1) arbiter toereikend is;
- (b) de plaats van arbitrage zal Amsterdam zijn;
- (c) het geding zal worden gevoerd in de Nederlandse taal;
- (d) het scheidsgerecht zal beslissen naar de regels van het Nederlandse recht; en
- (e) het Nederlands Arbitrage Instituut mag het arbitraal vonnis niet laten publiceren.

Sectie 7 | Risicofactoren

7.1 Algemeen

Beleggen brengt altijd risico's mee. Beleggers dienen er rekening mee te houden dat zij de waarde van hun investering eventueel geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Er kunnen zich altijd onverwachte ontwikkelingen voordoen die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor investeringen in de Participaties die worden aangeboden en uitgegeven door Houdster.

Beleggers die overwegen om in te schrijven op de Participaties worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum. Voornamelijk de in dit Hoofdstuk weergegeven risicofactoren dienen zij zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van de Participaties. Iedere belegger wordt geadviseerd persoonlijk deskundig financieel-, juridisch- en fiscaal advies in te winnen alvorens zij een beleggingsbeslissing neemt.

De in dit Hoofdstuk weergegeven risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De Beheerder kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van één of meer van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Participaties negatief beïnvloeden. In het meest ongunstige scenario bestaat zelfs de mogelijkheid dat beleggers (een deel van) hun inleg verliezen. Een aspirant-Participant dient hiermee bij het nemen van een beleggingsbeslissing in de Participaties rekening te houden.

De in dit Hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend. In dit Hoofdstuk worden alleen de materiële risico's ten aanzien van het beleggen in het Fonds nader beschreven. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die op dit moment voor de Beheerder onbekend zijn. Er kunnen ook risico's zijn waarvan de Beheerder vindt dat ze op dit moment niet materieel zijn.

De in dit Hoofdstuk genoemde risico's zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Marktrisico's;
- Tegenpartijrisico's;
- Operationele risico's;
- Liquiditeitsrisico's;
- Kredietrisico's;
- Duurzaamheidsrisico's;
- Risico's met betrekking tot de Participaties;

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

7.2 Marktrisico's

7.2.1 Het rendement op de belegging kan dalen door negatieve ontwikkelingen in de waarde van de Objecten (gemiddeld risico)

Marktrisico is een van de belangrijkste factoren bij de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het marktrisico ziet op het algemene economische klimaat waarin de onroerendgoedmarkt zich bevindt. Het economische klimaat is zowel van invloed op de vraag naar en het aanbod van het onroerend goed op zowel de markt van koop en verkoop als op de verhuurmarkt. Negatieve ontwikkelingen op de lokale of Nederlandse onroerendgoedmarkt kunnen ertoe leiden dat de verkoopwaarde en/of de verhuurwaarde van een Object dalen, hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de

Participanten. De Objecten worden deels gefinancierd met een Financiering (met hypothecaire zekerheden). Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

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

Dit betreft het risico van een verminderd rendement op het door de Participant in het Fonds geïnvesteerde vermogen, hoofdzakelijk door waardeschommelingen van de Objecten, dan wel fluctuaties van het bedrijfsresultaat uit de exploitatie van de Objecten. Het rendement op investeringen gedaan door het Fonds, over de periode van aankoopmoment tot verkoopmoment, staat pas definitief vast op het verkoopmoment van betreffende investering. Door een veelheid aan omstandigheden, bijvoorbeeld door het zich manifesteren van bepaalde marktrisico's (zie de vorige risicofactor), kunnen de rendementen van het Fonds zich minder goed ontwikkelen dan vooraf geprognosticeerd. Er bestaat dan ook geen enkele garantie, noch worden er garanties door derden verstrekt dat de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen worden gehaald.

7.2.2 Door sterke concurrentie, daalt het rendement (gemiddeld risico)

De markt voor winkelvastgoed is omvangrijk en kent een verschillende andere grote spelers op de Nederlandse – maar ook lokale – markt, die als directe concurrenten van het Fonds kunnen worden gezien. Het belangrijkste risico is dat een toename in concurrentie voor het Fonds, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen heeft of kan hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan van tevoren geprognosticeerd en dat, in het meest ongunstige scenario Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

7.2.3 Het Fonds belegt in een beperkt aantal Objecten met een beperkt aantal Huurders. Ongunstige ontwikkeling in relatie tot één Object en/of Huurder leidt tot een grote negatieve impact op het rendement (gemiddeld risico)

Het Fonds zal voornamelijk beleggen in drie Objecten met een beperkte aantal Huurders en waarvan één Huurder, Jumbo Onroerend Goed B.V., ca. 77% van de huurinkomsten genereert. Dit betekent dat ongunstige ontwikkelingen, in het bijzonder met betrekking tot de onroerendgoedmarkt, ongunstige ontwikkelingen met betrekking tot winkeliers met fysieke vestigingen (in vergelijking tot online winkeliers) of ongunstige ontwikkelingen met betrekking tot de supermarkten een relatief grote negatieve impact zullen hebben op het rendement voor de Participanten. Als het Fonds er in slaagt een additioneel Object ter belegging aan te kopen, zal dit concentratierisico niet per definitie dalen gezien het beleggingsbeleid dat voor een Object een bepaald percentage huurinkomsten afkomstig van supermarkten vereist.

7.2.4 Als de kosten voor het Fonds hoger uitvallen dan van tevoren geprognosticeerd, dan heeft dit negatieve gevolgen voor de financiële positie van het Fonds en het rendement (gemiddeld risico)

Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds met betrekking tot met name de Objecten (bijvoorbeeld kosten met betrekking tot een hypothecaire lening of herfinanciering daarvan) in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan van tevoren geprognosticeerd. Derhalve bestaat het risico dat het Fonds genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn in de financiële prognoses die het Fonds heeft opgesteld. Het daadwerkelijk hoger uitvallen van de geprognosticeerde kostenstructuur heeft negatieve gevolgen voor de financiële positie van het Fonds. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

7.2.5 Als de waarde van de Objecten daalt of vermindert en tegen een lagere prijs wordt verkocht dan van tevoren geprognosticeerd, dan leidt dit tot minder rendement (gemiddeld risico)

De Objecten zijn getaxeerd door een deskundige. De deskundige bepaalt de marktwaarde van de Objecten in verhuurde staat. Als gevolg van marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkeling daarvan kan de waarde van één of meer van de Objecten dalen of door onvoorziene schade verminderen/tenietgaan. Als het Fonds vervolgens overgaat tot verkoop van één of meer van de Objecten kan dit resulteren in (een) lagere Verkoopopbrengst(en) dan van tevoren geprognoseerd. Dit heeft negatieve gevolgen voor de financiële resultaten van het Fonds. Dit kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geprognoseerd, in voorkomend geval ook in waarde kunnen dalen dan wel, in het meest ongunstige geval, dat Participaties waardeloos worden.

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

Indien een huurovereenkomst eindigt met een Huurder en er geen verlenging van de huurtermijn is overeengekomen (of als er (nog) geen nieuwe Huurder is gevonden), kan dit leiden tot (frictie)leegstand. In een dergelijke situatie draagt het Fonds de kosten van de Objecten, terwijl daar geen inkomsten in de vorm van huur tegenover staan. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk zelfs tot additionele kosten voor het Fonds. Afhankelijk van de mate waarin dit risico zich manifesteert, kan dit, al dan niet op lange(re) termijn, negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geprognoseerd, in voorkomend geval ook in waarde kunnen dalen dan wel, in het meest ongunstige geval, dat Participaties waardeloos worden.

7.2.7 Als de politieke stabiliteit of legitimiteit in het geding komt, kan dit een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds (laag risico)

Een onzekere factor is de invloed van de politiek. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, nieuwe bepalingen of wetgeving, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's (zoals oorlog of spanningen in de toeleveringsketen). Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

7.2.8 Pandemieën kunnen gevolgen hebben voor de continuïteit en rendement van het Fonds of de Beheerder (laag risico)

In het begin van dit decennium heeft COVID-19 onder meer aanzienlijke gevolgen gehad voor de economie gehad, zowel op nationaal als op internationaal niveau. COVID-19 heeft geresulteerd op mondiaal niveau in een exceptionele en extreme situatie. Toekomstige pandemieën kunnen ook leidend tot zulke situaties en veel onzekerheid met zich meebrengen.

Een economische recessie brengt onzekerheden mee, ook op de vastgoedmarkt. Hierdoor kan de waarde van de Objecten dalen. Een gevolg van een pandemie/crisis kan tevens zijn, al dan niet op (langere) termijn, dat Huurders als een gevolg van het besmet raken niet langer in staat zijn huren te voldoen dan wel huurverhogingen te kunnen opvangen. Ook kan het betekenen dat de Objecten (winkelcentra) minder of niet bezocht (kunnen) worden door personen als gevolg van quarantaines of lockdowns. Ook kan de uitbraak een grote impact hebben op de gezondheid van mensen. Naast effect op Huurders kan dit er meer specifiek toe leiden dat belangrijke personen binnen de Beheerder of andere contractspartijen waar het Fonds sterk van afhankelijk is uitvallen als gevolg van het besmet raken met deze andere variant van het virus. Afhankelijk van de specifieke situatie en de wijze waarop dit zich manifesteert, kan dat op termijn (kort, middel of lang) implicaties hebben voor de continuïteit en derhalve het rendement van het Fonds en/of de Beheerder.

Op dit moment is het moeilijk in te schatten of, zo ja, wanneer, en hoe een pandemie ontstaat en zich vervolgens ontwikkelt. Het is dus ook moeilijk in te schatten wat de exacte implicaties daarvan kunnen dan wel zullen zijn, en hoe

dit het Fonds al dan niet zal raken. Of, en zo ja, in welk mate dit een negatieve invloed zal hebben op de financiële positie van het Fonds laat zich niet goed voorspellen op dit moment. Participanten dienen er in ieder geval rekening mee te houden dat het geprognoseerde rendement uiteindelijk lager kan uitvallen en dat zij, in het meest ongunstige scenario, (een deel van) hun inleg op de Participaties kunnen verliezen.

7.3 Tegenpartijrisico's

7.3.1 Huurders zijn de belangrijkste debiteuren van het Fonds. Als een Huurder de huur niet betaalt, dalen de inkomsten van het Fonds (gemiddeld risico)

De Huurders zijn de belangrijkste factor die de waarde van de Objecten bepalen en zijn tevens bepalend voor het realiseren van het Exploitatieresultaat vermogen. Het huurdersrisico bestaat uit twee onderdelen. Allereerst is er een debiteurenrisico, wat wil zeggen dat de huurders hun verplichtingen onder de huurovereenkomst niet, of slechts gedeeltelijk nakomen. Dit risico is beschreven onder 'Debiteurenrisico'. Anderzijds is er een risico dat Huurders hun huurovereenkomst niet verlengen en nieuwe Huurders alleen tegen een lagere huur willen huren, of er geen (passende) Huurders kunnen worden gecontracteerd. Dit risico is verder beschreven onder 'Leegstandsrisico'. Het intreden van dergelijke situaties kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan van tevoren geprognoseerd en dat in het meest ongunstige scenario Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

7.3.2 Als debiteuren hun verplichtingen tegenover het Fonds niet of niet volledig nakomen, dan leidt dit tot lagere inkomsten (gemiddeld risico)

Het kan voorkomen dat debiteuren van het Fonds (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Huurders) hun financiële verplichtingen tegenover het Fonds niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de uiteindelijke opbrengsten van het Fonds minder zullen zijn dan geprognoseerd.

Zoals elke onderneming, loopt het Fonds het risico dat een tegenpartij in een situatie komt te verkeren dat zij niet (geheel) aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Dit risico kan onder andere bestaan wanneer sprake is van één of meer insolvable tegenpartijen. Niet-nakoming (dan wel niet juiste of volledige nakoming) door tegenpartijen van hun financiële verplichtingen tegenover het Fonds raakt direct dan wel indirect de financiële positie van het Fonds. Het intreden van dit risico kan ertoe leiden dat Participanten in het meest ongunstige scenario (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

7.4 Operationele risico's

7.4.1 Als een rechtszaak tegen het Fonds wordt aangespannen, kan afhankelijk van de uitkomsten schade worden geleden door het Fonds, wat een negatieve invloed heeft op de financiële positie van het Fonds (laag risico)

Het Fonds loopt risico's wanneer tegen haar een rechtszaak aangespannen wordt. Ongeacht of dergelijke vorderingen ontvankelijk zijn, loopt het Fonds de kans om financiële schade te lijden nu de uitkomst van gerechtelijke procedures veelal onzeker is. De verdediging in een dergelijke procedure is kostbaar en deze kosten kunnen vaak slechts ten dele op de wederpartij verhaald worden, zelfs wanneer het Fonds in het gelijk wordt gesteld. Het intreden van dit risico kan een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

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

De Objecten zullen doorlopend worden onderhouden, zodat de waarde daarvan behouden blijft. Het Fonds heeft inschattingen gemaakt voor het onderhoud van deze Objecten en met deze onderhoudskosten in haar financiële prognoses

rekening gehouden. Het kan door een fout in de prognoses (verkeerde veronderstellingen) of door omstandigheden die buiten de invloedssfeer van het Fonds liggen voorkomen dat de kosten voor onderhoud van de Objecten (aanzienlijk) hoger uitvallen dan geprognosticeerd. Dit raakt de financiële positie van het Fonds in negatieve zin. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op lange(re) termijn, negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd, in voorkomend geval ook in waarde kunnen dalen dan wel, in het meest ongunstige geval, dat Participaties waardeloos worden.

7.4.3 Het Object kan schade oplopen of schade veroorzaken. Hoewel het Object is verzekerd, zijn niet alle voorvallen te verzekeren (laag risico)

Belangrijke object-gerelateerde risico's betreffen het risico van brand-, storm- en waterschade evenals aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van de Objecten. Voor zover mogelijk zijn deze risico's tegen aanvaardbare voorwaarden adequaat afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur)ramp zoals een overstroming, aardbeving, vulkanische uitbarstingen of een atoomkernreactie wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijke (natuur)ramp zal het Fonds de schade zelf moeten dragen. De resultaten van het Fonds zullen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

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

De belegger wordt gewaarschuwd dat de toepasselijke belastingwetgeving een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties. Verder is het niet goed mogelijk om voor een periode van tien (10) jaar, de beoogde Looptijd van het Fonds, te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de Belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans daarop niet is uit te sluiten. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan nadeliger worden, wat nadelig kan zijn voor het rendement voor de Participanten.

Een aandachtspunt betreft de btw op diensten aan het Fonds. De Hoge Raad heeft beslist dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen is vrijgesteld van btw. Het is niet duidelijk welk beheer van welke vastgoedfondsen vrijgesteld is van btw. Als bepaalde diensten voor het Fonds zouden zijn vrijgesteld van btw, heeft dat gevolgen voor het recht op vooraf trek bij dienstverleners van het Fonds: zij kunnen dan de door hen zelf betaalde btw niet in aftrek brengen. Voor die situatie heeft het Fonds een regeling getroffen met de Initiatiefnemer en de Beheerder voor bepaalde diensten die zij verlenen. Die regeling houdt in dat deze dienstverleners door het Fonds worden gecompenseerd voor de btw die zij niet in vooraf trek kunnen brengen. Deze compensatie gaat ten koste van het rendement voor de Participanten.

Aandachtspunt in dit verband betreft tevens de voorgenomen wijziging in de methodiek van de Box 3 heffing (inkomstenbelasting). De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Als gevolg hiervan zijn er veel (gerechtelijke en politieke) ontwikkelingen omtrent het Box 3 stelsel. Op 8 september 2023 is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3 stelsel op basis van heffing over het werkelijke rendement. De wijziging van het Box 3 stelsel betreft vooralsnog een voorstel. Het is dus nog onbekend in welke vorm en/of dit voorstel zal worden gevolgd. Het nieuwe Box 3 stelsel kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. Recentelijk heeft is aangegeven dat gestreefd wordt naar een ingangsdatum per 1 januari 2028. Op 6 juni jl. heeft de Hoge Raad in een aantal arresten beslist dat bij een

lager werkelijk rendement over het gehele Box 3 vermogen, het forfaitaire rendement niet geldt. Onder werkelijk rendement wordt rente, huur en dividend begrepen. Kosten zijn echter niet aftrekbaar, met uitzondering van rentekosten. Daarnaast tellen waardeverminderingen en -dalingen in enig jaar mee voor het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden. Een belangrijk verschil tussen de arresten van de Hoge Raad en het concept wetsvoorstel om tot heffing van het werkelijke rendement te komen, is dat de Hoge Raad geen kostenaf trek toestaat en ook voor vastgoed uitgaat van vermogensaanwas in plaats van vermogenswinst. Het risico bestaat dat het verschil tussen het concept wetsvoorstel en de arresten van de Hoge Raad ten nadele komt van de toekomstige Box 3 wetgeving en derhalve het rendement voor de participanten.

De fondsstructuur, waaronder tevens begrepen de fiscale transparantie van het Fonds, is niet vooraf afgestemd met de Belastingdienst. Indien de Belastingdienst de gepresenteerde uitgangspunten in dit Informatiememorandum niet volgt, kan dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement voor de Participanten.

7.5 Liquiditeitsrisico's

7.5.1 Het Fonds moet voortdurend beschikken over liquiditeiten om de korte termijnverplichtingen te kunnen voldoen. Bij een tekort aan liquiditeiten kan het Fonds geen uitkeringen doen of het voortbestaan van het Fonds in gevaar komen (gemiddeld risico)

Bij tegenvallers in de exploitatie van een Object die groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten, kan de geprognosticeerde uitkering niet worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar brengen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

7.6 Kredietrisico's

7.6.1 Het Object wordt voor een groot deel gefinancierd met een Financiering. Als de huidige financiering eindigt, ontstaan er risico's die het rendement kunnen drukken (gemiddeld risico)

Gedurende de Looptijd van het Fonds kan het voorkomen dat één of meer Objecten dienen te worden gefinancierd. Bij een dergelijke herfinanciering ontstaat het risico dat het Fonds de alsdan bestaande lening niet (tijdig) kan herfinancieren dan wel dat de Financiering alleen kan worden verlengd tegen (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden. Indien zich een dergelijke situatie voordoet, dan dient Financiering op andere wijze te worden aangetrokken of tegen de alsdan (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden. Het kan ook voorkomen dat deze herfinanciering niet past voor het Fonds, waardoor zij zich in plaats van herfinanciering bijvoorbeeld genoodzaakt ziet tot verkoop van het te herfinancieren Objecten over te gaan. Als zich een dergelijke situatie zich voordoet, zal dit leiden tot hogere financieringslasten dan oorspronkelijk geprognosticeerd dan wel wordt het Fonds geconfronteerd met een min of meer 'gedwongen' verkoop, waarbij de Verkoopopbrengsten ook lager kunnen dan wel zullen uitvallen. Een dergelijk scenario kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

7.7 Duurzaamheidsrisico's

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

Verschiedende gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied kunnen negatieve gevolgen hebben voor de waarde van de Objecten. Wij noemen dit een duurzaamheidsrisico. Een voorbeeld van een dergelijke

omstandigheid is klimaatverandering. Doordat klimaatverandering leidt tot een toename aan stormen en extreme weersomstandigheden, bestaat het risico dat een Object overstroomt of anderszins schade oploopt. Het herstel hiervan kan kosten veroorzaken, die vervolgens een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds. Daarnaast kan de toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar vastgoed. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamere (bijvoorbeeld energiezuinigere) gebouwen stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzame gebouwen. Hierdoor kan de waarde van minder duurzame gebouwen dalen, wat nadelig kan zijn voor de waarde van de Objecten. Tot slot kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om aanpassingen aan de Objecten te maken om te verduurzamen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van betere isolatie). Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) Huurders en kopers. De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds.

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

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

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

7.7.3 Hittestress kan leiden tot schade aan en/of hogere kosten in verband met de Objecten (laag risico)

Hittestress wordt veroorzaakt door stijgende temperaturen en toenemende frequentie en intensiteit van hittegolven. Dit kan leiden tot een verslechtering van of schade aan de structurele staat van de Objecten, verhoogde energiekosten door een groter gebruik van verkoelingsmaatregelen zoals airconditioning, en negatieve effecten op de gezondheid en het welzijn van Huurders. Verwezenlijking van dit risico leidt tot schade en kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van de Objecten en het rendement van het Fonds.

7.7.4 Overstromingen kunnen leiden tot schade aan en/of hogere kosten in verband met de Objecten (laag risico)

Overstromingsrisico wordt veroorzaakt door toenemende hevige regenval, zeespiegelstijging en verouderde waterafvoersystemen. Dit kan leiden tot schade aan de Objecten, relevante infrastructuur en aanverwante eigendommen, hogere onderhouds- en herstellingskosten, hogere operationele kosten en negatieve effecten op de leefbaarheid en bruikbaarheid van de Objecten. Verwezenlijking van dit risico leidt tot schade en kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van de Objecten en het rendement van het Fonds.

7.7.5 Energieprestaties van de Objecten en het bijbehorende energielabel kunnen leiden tot hogere kosten en lagere verkoopwaarde van de Objecten (gemiddeld risico)

Tijdens de selectie en due diligence van de Objecten door het Fonds, is onder meer geïnventariseerd welke energielabels zijn toegekend aan de Objecten, hoe lang deze energielabels nog geldig zijn en wat de verwachte energieprestaties van de Objecten zijn. Energielabels geven aan hoe energie-efficiënt een Object is. Slecht presterende energielabels kunnen leiden tot hogere energiekosten,

lagere verhuurbaarheid, een lagere eventuele verkoopwaarde en aanvullende kosten en verplichtingen als gevolg van het al dan niet wegens een (toekomstige) wettelijke verplichting moeten verbeteren of aanpassen van de Objecten. Slechte prestaties van de Objecten kan dus leiden tot aanvullende kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van de Objecten en het rendement van het Fonds.

7.7.6 Blootstelling aan periodes van droogte kan leiden tot gevel- en funderingsschade. Dit kan leiden tot schade aan en/of hogere kosten voor de belegging (laag risico)

Tijdens periodes van droogte kan het grondwaterpeil zakken. Door de lagere grondwaterstanden kunnen veen- en kleilagen inklinken, waardoor niet alleen scheuren in muren en gevels kunnen ontstaan, maar ook funderingen kunnen verzakken en de kans op paalrot bij houten funderingen toeneemt. Verzekeren tegen funderingsschade is niet of nauwelijks mogelijk. Dit risico kan worden verergerd door peilwaterbesluiten van (lagere) overheden, als gevolg waarvan het droogterisico wordt vergroot door een bewust lager gehouden grondwaterstand. Dit kan leiden tot het verzakken en zelfs instorten van gebouwen. Verwezenlijking van dit risico leidt tot schade en (herstel)kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van de Objecten en het rendement van het Fonds.

7.8 Risico's met betrekking tot de Participaties

7.8.1 Het Fonds heeft als doel de beleggingsportefeuille uit te breiden. Nieuwe Objecten kunnen minder rendement opleveren (gemiddeld risico)

Het Fonds heeft een groei doelstelling. Het Fonds streeft er dus naar om één of meer additionele Objecten ter belegging aan te kopen en toe te voegen aan de beleggingsportefeuille van het Fonds. Hoewel een additioneel Object binnen het Beleggingsbeleid moet passen, bestaat het risico dat een nieuw Object van mindere kwaliteit zal zijn en/of minder rendement oplevert dan de belegging in de huidige Objecten. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participant.

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

De Participaties zijn illiquide van aard. De Participaties worden immers niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of multilaterale handelsfaciliteit en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door het Fonds. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden van verhandelbaarheid beperkt. Daarnaast dienen de voorwaarden (in het bijzonder de overdrachtsbeperkingen) die verbonden zijn aan overdracht van Participaties in aanmerking te worden genomen, aangezien dit gevolgen heeft voor de wijze waarop en de mate waarin Participaties overdraagbaar/verhandelbaar zijn. Hierbij bestaat het risico dat de Participaties niet, dan wel beperkt overdraagbaar/verhandelbaar zijn. Voor Participaties heeft in dat verband te gelden dat deze, behoudens overdracht aan bloed- en aanverwanten van de Participant in de rechte lijn, niet kunnen worden overgedragen, tenzij deze door de Beheerder (ten behoeve van het Fonds) worden ingekocht. De Beheerder heeft hierbij een discretionaire bevoegdheid om tot inkoop over te gaan. Deze beperkingen hebben tot gevolg dat een Participant de door hem/haar gehouden Participaties niet op het door hem/haar gewenste moment kan verkopen en daardoor niet liquide kunnen maken.

7.8.3 De Looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte tien jaar. De Participant kan dan ook langer gebonden zijn aan de belegging in het Fonds dan gewenst of verwacht (gemiddeld risico)

De Looptijd van het Fonds is onbepaald. De feitelijke Looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte Looptijd van circa tien (10) jaar. Daarnaast heeft het Fonds niet de verplichting om op verzoek Participaties in te kopen. Het

Fonds kwalificeert dus als een closed-end beleggingsinstelling. De onbeperkte looptijd van het Fonds in combinatie met het closed-end karakter kan ertoe leiden dat een Participant langer aan de belegging in het Fonds is gebonden dan verwacht of gewenst. Het gevolg hiervan kan zijn dat een Participant niet op een geschikt moment over de in de Participaties geïnvesteerde gelden kan beschikken en deze bijvoorbeeld niet kan herbeleggen op een door de Participant beoogde en gewenste wijze. Ook kunnen zich in de tussenliggende periode ontwikkelingen voordoen die een negatieve impact zullen hebben op de waarde van de Participaties, met als gevolg dat deze uiteindelijk minder goed blijken te renderen dan wanneer de het Fonds eerder zou zijn ontbonden en vereffend (en als gevolg daarvan de resterende inleg en rendement op de Participaties eerder zou zijn (terug)betaald).

7.8.4 Als de waarde van de Participaties niet objectief, niet nauwkeurig of onvoldoende te bepalen is, dan heeft dit een drukkend effect op de waarde (laag risico)

Ondanks dat de Intrinsieke Waarde van tijd tot tijd wordt vastgesteld, bestaat het risico dat gedurende de looptijd de waarde van de Participaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel onvoldoende te bepalen is, omdat er geen openbare koers voor de Participaties wordt gevormd en verder geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Participaties plaatsvindt aan de hand waarvan een waardebepaling plaats kan vinden. Tevens bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Participaties, een waarde aan de Participaties wordt toegekend die niet reëel is.

Het risico bestaat dat (bij overdracht van de Participaties met inachtneming van de overdrachtsbeperkingen zoals beschreven in de Fondsvoorwaarden) de Participaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar zijn, doordat het Fonds geen andere (rechts-)persoon vindt die de door de Participant gehouden Participaties wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan. Voorts kan de illiquide aard van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde daarvan.

7.8.5 Als zich één of meer belangenconflicten voordoen, kan dit een negatief effect op het rendement en de waarde van de Participaties hebben (laag risico)

Aan de zijde van de Beheerder kunnen zich (potentiële) belangenconflicten voordoen. In Paragraaf 5.5 zijn verschillende mogelijke belangenconflicten verder beschreven. De Beheerder is zich bewust van deze potentiële belangenconflicten en heeft hierbij beschreven welke maatregelen zijn dan wel worden genomen. Na de publicatie van dit Informatiememorandum kunnen zich mogelijk nog andere (potentiële) belangenconflicten voordoen die op dagtekening van dit Informatiememorandum nog niet bekend en/of voorzienbaar waren. Op het moment dat één of meer belangenconflicten zich voordoen, kan dit een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Sectie 8 | Financiële kenmerken

8.1 Algemeen

Dit Hoofdstuk bevat prognoses. Hierbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de uiteindelijke werkelijke kosten en opbrengsten in een later stadium kunnen afwijken van de in dit Hoofdstuk geprognosticeerde kosten en opbrengsten. De in dit Hoofdstuk opgenomen prognose is uitsluitend illustratief van aard en is niet van assurance voorzien door een (register)accountant.

Het doel van het Fonds is het beleggen in de Objecten. Iedere Participant deelt pro rata in het resultaat van het Fonds. De beleggingshorizon (Looptijd van het Fonds) is onbepaald. Het is echter de verwachting dat de Looptijd 10 jaar zal zijn. De uiteindelijke Looptijd is afhankelijk van het moment van verkoop van de Fondsactiva. Goedkeuring van de Vergadering van Participanten is vereist voor besluiten die strekken tot de verkoop van de Objecten. Voor de berekening van de rendementsprognose in dit Hoofdstuk is ervan uitgegaan dat de Objecten na tien (10) jaar, te rekenen vanaf het moment van eigendomsverkrijging, worden verkocht.

Dit Hoofdstuk dient als volgt te worden gelezen. In Paragraaf 8.2 wordt de kosten- en vergoedingsstructuur omschreven hoe dit op het niveau van het Fonds eruit ziet. In de daarop volgende Paragrafen (vanaf Paragraaf 8.3 en verder) is informatie opgenomen die wordt gepresenteerd vanuit de Objecten die door het Fonds zullen worden gehouden.

8.2 Vergoedingen en kosten die ten laste komen van het Fonds

Het Fonds investeert direct in de Objecten. De vergoedingen en kosten die rechtstreeks ten laste komen van het Fonds, en dus van het rendement voor de Participanten, worden in deze Paragraaf verder opgesomd.

Kosten voor de overbruggingsfinanciering: Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide zijn aangekocht vóór de datum van registratie van het Fonds met behulp van een overbruggingsfinanciering (naast de hypothecaire financiering voor Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide). Op 31 mei 2024 is het Fonds aangegaan met Vincent Vega B.V., een aan de Beheerder voor 100% gelieerde vennootschap, als enige Participant. Deze tijdelijke deelname dient ter overbrugging van het door de Participanten op de Eerste Emissiedatum in te leggen vermogen. Vincent Vega B.V. is

obligatieleningen aangegaan met tijdelijke investeerders om haar deelname te financieren. De kosten voor de overbruggingsfinanciering komen ten laste van het Fonds.

Het Fonds streeft er naar om binnen 24 maanden vanaf de aanvang van de Looptijd additione(e)l(e) Object(en) ter belegging te verwerven. Als het Fonds er in slaagt een additioneel Object aan te kopen, worden additionele Participaties uitgegeven, wordt een aanvullende hypothecaire financiering aangegaan, worden additionele inkomsten gegenereerd en additionele kosten gemaakt. Deze zijn in de financiële aspecten en rendementsberekeningen in dit Hoofdstuk buiten beschouwing gelaten. Indien het Fonds er in slaagt een additioneel Object ter belegging te verwerven, kunnen de geprognosticeerde rendementen hoger of lager uitvallen.

8.2.1 Investeren en kosten

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal naar verwachting tien jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als waarschijnlijke Eerste Emissiedatum 31 mei 2025.

De Fondsinvestering, die het Fonds doet in verband met de Eerste Emissie (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt EUR 25.632.420 en bestaat uit de Verrijgingsprijs van Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 1.

De totale kosten voor de aanbidding en uitgifte van de Participaties (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten) bedragen naar verwachting EUR 4.179.920. De netto-opbrengst van de uitgifte bedraagt naar verwachting EUR 9.545.080 (inclusief liquiditeitsreserve).

8.2.2 Verrijgingsprijs

De Verrijgingsprijs bestaat uit de Aankoopprijs van Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide (EUR 21.452.500) en de Aankoopkosten (EUR 2.675.585). De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

tabel 1 Fondsinvestering

alle bedragen in

Verrijgingsprijs	
aankoopprijs	21.452.500
overname banksaldi en werkkapitaal	-
Aankoopkosten	
overdrachtsbelasting	2.231.060
makelaarskosten	214.525
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	87.000
taxatiekosten	10.500
capex investeringen	87.500
notariskosten	45.000
totaal Aankoopkosten	2.675.585
totaal	24.128.085
Initiatiekosten	
adviseurskosten	51.500
Selectie- en transactievergoeding	643.575
marketing- en informatiememorandumkosten	130.000
Intermediairvergoeding	410.000
oprichtingskosten	6.765
overbruggingskosten	200.000
totaal	1.441.840
Financieringskosten	62.495
Fondsinvestering	25.632.420

Overdrachtsbelasting

Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide worden kosten koper gekocht. Dit betekent dat over de koopprijs 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd is. De overdrachtsbelasting bedraagt EUR 2.231.060.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide zijn er aan de Initiatiefnemer voor Object Burgum, aan makelaar Sprmkt Vastgoed BV voor Object Enschede en aan makelaar MaXoz Vastgoed BV voor Object Hoogerheide kosten verschuldigd van EUR 214.525, te vermeerderen met BTW.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence NV trad op als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide. Een aan Lexence NV verbonden notaris trad tevens op als notaris voor de levering van de Objecten. StructureGroup BV (Objecten Burgum en Hoogerheide) en BBN (Bureau Bouwcoördinatie Nederland BV – Object Enschede) hebben een technische due diligence verricht en hebben tevens een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. Wanneer dat noodzakelijk wordt geacht, zullen aanvullende technische, bouwkundige en milieukundige advieswerkzaamheden worden uitgevoerd. De verwachte adviseurskosten bedragen EUR 87.000, te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Dynamis Taxaties Nederland BV heeft Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide getaxeerd en brengt hiervoor EUR 10.500 in rekening, te vermeerderen met BTW.

Capex investeringen

De geraamde groot-onderhoudskosten (capex) voor Object Enschede worden geraamd op EUR 87.500, te vermeerderen met BTW.

Notariskosten

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

8.2.3 Initiatiekosten

Voor een Emissie worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Tenzij hierna anders is vermeld zijn deze kosten voor de Eerste Emissie gebaseerd op een schatting daarvan door de genoemde partijen in combinatie met de ervaringen van de Beheerder uit eerdere vastgoedfondsen. Eventuele besparingen en overschrijdingen van de kosten komen voor rekening van het vermogen van het Fonds. De Initiatiekosten bestaan uit de volgende posten:

Adviseurskosten

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs heeft geadviseerd op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treden Finnius Advocaten en Zuidbroek Notarissen als adviseur op. De verwachte adviseurskosten bedragen EUR 51.500, te vermeerderen met BTW.

Selectie- en Transactievergoeding

De Selectie- en Ttransactievergoeding bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide (d.i. de Verkrijgingsprijs van dit Object exclusief BTW verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot onder meer het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide. De Selectie- en Transactievergoeding bedraagt EUR 643.575, te vermeerderen met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Marketingkosten en kosten Informatiememorandum

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Informatiememorandum alsmede voor alle marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en het Informatiememorandum bedragen in totaal EUR 130.000, te vermeerderen met BTW.

Intermediairvergoeding

Sectie5 Capital BV zal van het Fonds een Intermediairvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het bijeenbrengen van het Beleggerskapitaal. De Intermediairvergoeding bedraagt EUR 410.000, te vermeerderen met BTW.

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten zijn juridische en notariële kosten voor het structureren en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster. Voorts behoren tot deze kosten de administratieve kosten die in verband met de oprichting in rekening worden gebracht door de bestuurder(s) van de Houdster. De verwachte oprichtingskosten bedragen EUR 6.765, te vermeerderen met BTW.

Overbruggingskosten

Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide zijn aangekocht vóór de datum van registratie van het Fonds met behulp van een overbruggingsfinanciering (naast de hypothecaire financiering voor Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide). Op 31 mei 2024 is het Fonds aangegaan met Vincent Vega B.V., een aan de Beheerder voor 100% gelieerde vennootschap, als enige Participant. Deze tijdelijke deelname dient ter overbrugging van het door de Participanten op de Eerste Emissiedatum in te leggen vermogen. Vincent Vega B.V. is obligatieleningen aangegaan met tijdelijke investeerders om haar deelname te financieren. De kosten voor de overbruggingsfinanciering komen ten laste van het Fonds. Sectie5 Capital BV heeft de obligaties geplaatst van Vincent Vega B.V. en zal hiervoor een éénmalige vergoeding van 0,5% over EUR 12.110.000 ontvangen, zijnde EUR 60.550 (exclusief omzetbelasting). De totaal geschatte kosten voor de overbrugging bedragen naar verwachting EUR 200.000.

8.2.4 Financieringskosten

De Financieringskosten betreft de afsluitprovisie van 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering voor Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide die door de hypothecaire financier in rekening is gebracht. De Financieringskosten bedragen EUR 62.495.

8.3 Vermogensstructuur

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

tabel 2 vermogensstructuur

alle bedragen in €		
Verkrijgingsprijs	24.128.085	
Initiatiekosten	1.441.840	
kostprijs	25.569.925	
Financieringskosten	62.495	
Liquiditeitsreserve	534.435	
Financieringsbehoefte	26.166.855	
Hypothecaire lening	12.441.855	47,5%
Beleggerskapitaal	13.725.000	52,5%

8.3.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in Hoekstede Vastgoedfonds leggen voor hun deelname aan de Eerste Emissie in totaal EUR 13.725.000 in, verdeeld over 549 Participaties van EUR 25.000 per stuk.

8.3.2 Vreemd vermogen

Naast het beleggerskapitaal omvat de vermogensstructuur een hypothecaire financiering van EUR 12.441.855 voor Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide, verstrekt door een bank. Dit bedraagt ~47,5% van de financieringsbehoefte en ~57,7% van de getaxeerde waarde van de objecten (k.k.), volgens Dynamis Taxaties Nederland BV.

De hypothecaire financiering voor Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide is aangegaan voor de periode tot 1 april 2029. Voor de periode daarna dient een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. In de prognose is evenwel uitgegaan van herfinanciering bij dezelfde bank (zie ook de toelichting op de post 'overig' in Paragraaf 8.4).

De rente is gefixeerd voor Object Burgum op 4,88% per jaar en voor Object Hoogerheide op 4,49%, beide voor de gehele looptijd (tot 1 april 2029). De rente op de hypothecaire financiering van Object Enschede wordt nog vastgesteld. Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel het rentetarief gefixeerd wordt, behoudt de bank zich het recht voor om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden.

In geval er onder de hypothecaire financiering een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide verkocht worden binnen de rentevastperiode, kan er sprake zijn van een afkoopverlies en een boete. Het afkoopverlies bestaat uit de contante waarde van het verschil tussen het overeengekomen tarief van de hypothecaire rente en het op het moment van verkoop geldende rentetarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor het restant van de looptijd. Wanneer dit tarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor de resterende looptijd hoger is dan het overeengekomen tarief, wordt de contante waarde op nul gesteld. Wanneer het tarief voor de resterende looptijd lager is dan het overeengekomen tarief, zal de contante waarde van dit verschil ten laste van het vermogen van het Fonds aan de bank moeten worden betaald. Dit levert liquiditeitsbeslag op voor het Fonds. De boete voor vervroegd aflossen bedraagt in de eerste 12 maanden 2,0% over het vervroegd afgeloste deel van de hoofdsom. Dit boetepercentage neemt elke 12 maanden af tot 1,25% in de laatste twee jaar van de hypothecaire financiering.

Voorts is een LTV-clausule overeengekomen, die bepaalt wat de maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide mag zijn. Met deze loan to value-clausule wordt echter geen rekening gehouden in de prognoses en rendementsberekeningen. In verband met een LTV-clausule is overeengekomen dat Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide jaarlijks worden vastgesteld op basis van een door de hypothecaire financier te verrichten waardering. Op basis van die waardering, of op een tussentijdse waardering door de bank, wordt vastgesteld of wordt voldaan aan de maximaal toegestane verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide.

Volgens de LTV-clausule mag de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide niet hoger zijn dan 75% gedurende de gehele looptijd van de financiering. Indien de LTV lager dan 50% is bedraagt de periodieke aflossing 0% per jaar over de oorspronkelijke hoofdsom. Indien de LTV lager dan 60% maar hoger dan 50% is bedraagt de periodieke aflossing 1% per jaar over de oorspronkelijke hoofdsom. Bij een LTV van 65% of lager maar hoger

dan 60% bedraagt de periodieke aflossing 2% per jaar over de oorspronkelijke hoofdsom. Indien de LTV hoger is dan 65% wordt er een cash sweep toegepast totdat weer wordt voldaan aan de LTV; zo lang als een cash sweep voortduurt worden geen uitkeringen aan de Participanten gedaan.

Daarnaast is een debt yield-clausule overeengekomen. Debt yield staat voor de verhouding tussen de netto huuropbrengsten en het uitstaande bedrag van de hypothecaire financiering. Die verhouding mag in relatie tot Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide niet lager zijn dan 6,5% gedurende de gehele looptijd van de financiering. De netto huuropbrengsten worden door de hypothecaire financier berekend door de bruto huuropbrengsten te verminderen met de exploitatielasten. De hypothecaire financier gaat ervan uit dat de exploitatielasten 15% van de bruto huuropbrengsten zullen bedragen en behoudt zich het recht voor om dit percentage te verhogen indien het percentage in werkelijkheid hoger ligt.

Indien en zolang niet wordt voldaan aan de LTV-clausule kan dat leiden tot een (hogere) aflossingsverplichting dan wel tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten, hetgeen zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Het niet voldoen aan de debt yield-clausule kan tot gevolg hebben dat de financiering ineens opeisbaar wordt. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide gedwongen verkocht moet(en) worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk tot het verlies van de belegging.

Voor de hypothecaire financiering is een zogenoemde non recourse-clausule overeengekomen, wat betekent dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide en de huuropbrengsten uit het Object.

Gedurende de looptijd van de financiering wordt er 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost op de hypothecaire financiering. De Beheerder verwacht dat de LTV bij het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering door de eerdere aflossingen met ten minste 5% is afgenomen en Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide een waardegroei hebben gerealiseerd door inflatie. Hiermee verwacht Beheerder dat de LTV dermate gunstig is dat de aflossing op de nieuwe hypothecaire financiering na 1 april 2029 op 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom per jaar kan blijven gehandhaafd.

8.3.3 Liquiditeitsreserve

Op de Eerste Emissiedatum zal een liquiditeitsreserve zijn gevormd van naar verwachting EUR 534.435.

8.4 Rendementsprognoses

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

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

Tenzij anders vermeld zijn alle in dit Informatiememorandum opgenomen

prognoses gemaakt op basis geschatte cijfers, gebaseerd op contracten, due diligenceonderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder uit eerdere fondsen alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Hierbij heeft Beheerder voor een conservatieve benadering van de prognose gekozen waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

Op het gebied van huurders

- Conservatieve huurwaarden na expiratie van huurovereenkomsten
- Aannames op het gebied van huurvrije periode na expiratie van huurovereenkomsten
- Een percentage leegstandsaf trek over de ontvangen totaalhuur per jaar

Op het gebied van onderhoud

- Ruim onderhoudsbudget waarbij ook wordt gereserveerd voor onverwachte kosten

Op het gebied van de hypothecaire financiering

- Een rentepercentage voor Object Enschede van 4,57% voor de eerste vier jaar (tot 1 april 2029), en een rentepercentage van 3,75% vanaf jaar vijf

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

8.4.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement voor Afschrijvingen over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,5% per jaar. Zie tabel 4.

Het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,0% per jaar. Zie tabel 4.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In december 2024 betaalde de

tabel 4 Geprognosticeerd Exploitatieresultaat, Direct rendement en verloop Liquiditeitsreserve

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
1 participatie = € 1.000					
huuropbrengsten	1.512.994	1.548.971	1.583.881	1.673.478	1.714.868
leegstandsvoorziening (aanname)	0	0	0	0	0
huurvrij en huurdersincentives (aanname)	0	0	0	0	0
totale opbrengsten	1.512.994	1.548.971	1.583.881	1.673.478	1.714.868
Exploitatiekosten:					
asset- en fundmanagement	-60.520	-61.959	-63.355	-66.939	-68.595
niet-verrekenbare btw	0	0	0	0	0
propertymanagement	-30.260	-30.979	-31.678	-33.470	-34.297
eigenaarslasten	-79.458	-81.858	-84.145	-86.299	-88.271
onderhoud	-72.672	-74.867	-76.958	-78.929	-80.732
groot-onderhoud	0	0	0	0	0
adviseurs	-8.835	-994	-42.811	0	-13.176
overig	-44.841	-46.195	-47.485	-48.701	-61.747
rente	-565.987	-560.301	-554.615	-548.929	-445.768
Exploitatieresultaat	650.422	691.818	682.833	810.211	922.282
Exploitatierendement	0	0	0	0	0
Gemiddeld exploitatierendement	6,5%				
aflossing op Hypothecaire lening	-124.419	-124.419	-124.419	-124.419	-124.419
uitkering uit Liquiditeitsreserve	184.039	151.299	162.737	36.360	0
voor uitkering beschikbaar	710.042	718.698	721.151	722.152	797.863
uitkering per Participatie	1.293	1.309	1.314	1.315	1.453
Direct rendement	0	0	0	0	0
Gemiddeld direct rendement	6,0%				
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	534.435	350.396	199.097	36.360	0
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	-184.039	-151.299	-162.737	-36.360	0
onttrekking ten behoeve van onderhoud	0	0	0	0	0
uitgestelde betaling performance fee	0	0	0		
Liquiditeitsreserve bij einde periode	350.396	199.097	36.360	0	0

tabel 5 Indexeringen huuropbrengst

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
	3,0%	3,0%	2,8%	2,5%	2,2%

consument 4,1% meer dan dezelfde maand in het voorgaande jaar¹¹.

In de prognoses is gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 5. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Gekozen is voor een benadering van de inflatieontwikkeling in lijn met de verwachtingen van de Nederlandsche Bank (DNB) en het Centraal Planbureau (CPB). De gekozen indexeringsvoet wordt eveneens toegepast op de Exploitatiekosten, behoudens de vergoedingen voor het assetmanagement en propertymanagement die zijn gerelateerd aan de huuropbrengsten.

Asset- en fundmanagement

Als jaarlijkse Beheervergoeding ontvangt de Beheerder vier procent (4%) (exclusief BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom (exclusief BTW), exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen).

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
1.741.056	1.775.554	1.811.854	1.848.897	1.886.696
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1.741.056	1.775.554	1.811.854	1.848.897	1.886.696
-69.642	-71.022	-72.474	-73.956	-75.468
0	0	0	0	0
-34.821	-35.511	-36.237	-36.978	-37.734
-90.109	-91.951	-93.831	-95.749	-97.707
-82.413	-84.097	-85.817	-87.571	-89.362
0	0	0	0	0
-37.051	0	0	-57.038	0
-50.851	-51.890	-52.951	-54.034	-55.139
-441.103	-436.437	-431.771	-427.106	-422.440
935.067	1.004.645	1.038.773	1.016.466	1.108.848
0	0	0	0	0
-124.419	-124.419	-124.419	-124.419	-124.419
0	0	0	0	0
810.648	880.227	914.355	892.047	984.430
1.477	1.603	1.665	1.625	1.793
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

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

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard assetmanagementactiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreffen onder andere werkzaamheden met betrekking tot grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder) verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her)financieringstrajecten. Hiervoor wordt een vergoeding voor Extra Beheerkosten gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in artikel 17.3 van de Fondsvoorwaarden. In de prognose voor de exploitatie (tabel 4) is onder de post 'overig' een schatting van de eventuele onvoorziene vergoedingen inbegrepen voor de begeleiding van deze werkzaamheden door de Beheerder.

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

Propertymanagement

Het propertymanagement bestaat uit het verzorgen van het dagelijks technisch beheer en het dagelijks commercieel beheer van een Object. Het propertymanagement besteedt de Beheerder uit aan een externe partij. De Vastgoedbeheer Vergoeding voor het propertymanagement bedraagt 2% (exclusief BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom (exclusief BTW), exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen). Indien de Beheerder het propertymanagement uitbesteedt, betaalt de Beheerder deze vergoeding door aan de partij aan wie zij het vastgoedbeheer uitbesteedt. Deze vergoeding wordt in dat geval verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting heeft StructureGroup BV en BBN (Bureau Bouwcoördinatie Nederland BV een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in tabel 4 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen. De feitelijke kosten voor het onderhoud zullen jaarlijks voldaan worden uit deze voorziening.

Adviseurs

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

In de prognose is rekening gehouden met de einddata van lopende huurcontracten en mogelijke verlengingen. De kosten zijn geraamd op gemiddeld 8% van de jaarhuur.

¹¹ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/03/inflatie-stijgt-naar-4-1-procent-in-december>

Overig

Overige kosten omvatten de jaarlijkse vergoedingen voor de Houdster en de Bewaarder, evenals een bijdrage aan de AFM en DNB voor het permanente toezicht op het Fonds en de Beheerder, inclusief compliance- en rapportagesystemen. Daarnaast vallen hieronder de herfinancieringskosten, bestaande uit een herfinancieringsprovisie van 0,10% van de hoofdsom voor de financier en 0,25% voor de Initiatiefnemer.

De extra vergoeding voor de Beheerder wordt verhoogd met BTW of een Compensatie voor niet-afrekbare BTW. De Beheerder kan de vergoedingen voor de Houdster en de Bewaarder herzien op basis van marktconformiteit, indien de toename van hun werkzaamheden dit naar zijn uitsluitende oordeel rechtvaardigt.

Ook de kosten voor de controle van de jaarrekening, financieel, juridisch en fiscaal advies en de waardering van de objecten vallen onder deze post. Eens per drie jaar vindt een volledige taxatie plaats, in de tussenliggende jaren een desktoptaxatie.

Rente

Over de hypothecaire financiering voor Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide is rente verschuldigd. In de prognose is uitgegaan van een rente (inclusief commerciële- en liquiditeitsopslag) van 4,57% per jaar voor de eerste vier jaar (tot 1 april 2029) en 3,75% per jaar voor de daaropvolgende zes jaar.

Aflossingen

Gedurende de looptijd van het Fonds wordt jaarlijks 1% van de oorspronkelijke hoofdsom afgelost op de hypothecaire financiering voor Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide. Deze aanname is verwerkt in de prognose.

Mogelijke extra aflossingen zijn niet meegenomen in de rendementsprognoses.

Rentebaten

In de prognose wordt geen rekening gehouden met eventuele rentebaten vanuit de cashposities in het Fonds. Daarom is deze post niet opgenomen in tabel 4.

8.4.2 Prognose verkoopresultaat

De beleggingsperiode (de looptijd van het Fonds) is naar verwachting tien jaar, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. De Beheerder zal vanaf het vijfde beleggingsjaar jaarlijks advies uitbrengen over het ideale verkoopmoment. De Participanten beslissen met volstrekte meerderheid over de feitelijke verkoop van een Object, nadat de Beheerder en de Houdster daartoe gezamenlijk het voorstel hebben gedaan. Het geprognosticeerde Indirect rendement over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 15,4%, oftewel 1,5% (enkelvoudig) per jaar.

De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

Verkoopprijs

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

De geprognosticeerde verkoopprijs van Object Burgum, Object Enschede en Object Hoogerheide is bepaald op basis van een gemiddeld bruto-aanvangsrendement (BAR) van 6,8%. Dit aanvangsrendement is 0,5% lager dan de BAR ten tijde van de aankoop van dit Object.

De huuropbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd.

Verkoopkosten

De Verkoopkosten worden begroot op 1,5% van de verkoopprijs van een Object (exclusief BTW) en bestaan uit twee componenten. Ten eerste rekent de Beheerder bij verkoop en levering een begeleidingsfee van 1,25% over de verkoopprijs van een Object (exclusief BTW), ten laste van het vermogen van het Fonds.

tabel 6 Geprognosticeerd verkoopresultaat

alle bedragen in €			
verkoopprijs			27.745.536
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten			24.128.085-
brutoverkoopresultaat			3.617.451
Verkoopkosten			416.183-
verkoopresultaat voor Performance fee			3.201.268
Performance fee			
	Verkoopprijs	27.745.536	
	Verkoopkosten	416.183-	
	Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	24.128.085-	
	Initiatiekosten	1.441.840-	
	Financieringskosten	62.495-	
	Gerealiseerde winst	1.696.933	
	Bevoorrechte opbrengst	-	
	onttrekkingen uit initiële Liquiditeitsreserve ten behoeve van onderhoud	-	
	onttrekkingen uit initiële Liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen	498.075-	
	Gerealiseerde winst na correcties	1.198.858	
	Performance fee (25% van de gerealiseerde winst na correcties)		-290.624
verkoopresultaat na Performance fee			2.910.643

Deze fee is ook verschuldigd bij vervreemding via overdracht van participaties of verkoop van een deel van een Object. Uit deze fee worden de kosten van een ingeschakelde makelaar betaald, mits deze niet hoger zijn dan de fee zelf. Kosten boven dit percentage komen ten laste van het Fonds. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW of een Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Ten tweede kunnen naast de begeleidingsfee aanvullende advieskosten of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering ten laste van het Fonds komen. Deze kosten zijn begroot op 0,25% van de verkoopprijs (exclusief BTW), maar kunnen variëren afhankelijk van de omstandigheden.

Performance Fee

Bij verkoop van een Object, of delen daarvan, ontvangt de Beheerder een Performance Fee. Bij het bepalen van de Performance Fee wordt rekening gehouden met de Bevoorrechte opbrengst. De Bevoorrechte opbrengst ziet op het voorrecht op de opbrengst bij de verkoop van een Object. Als het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement lager is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, hebben de Participanten (ten opzichte van het recht van de Beheerder op de Performance Fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van een Object, zodanig dat de grondslag voor de Performance Fee waartoe de Beheerder gerechtigd is, wordt verminderd totdat een Gemiddeld exploitatierendement is gerealiseerd dat gelijk is aan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds. Indien het gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement hoger is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, heeft de Beheerder (voor het berekenen van de Performance Fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van een Object. De Performance Fee wordt niet aan de Beheerder uitgekeerd indien en voor zover het Beleggerskapitaal dat voor de Participaties is ingelegd (d.i. EUR

25.000 per Participatie in de Eerste Emissie) niet uit de bij de verkoop en vervreemding van een Object gerealiseerde netto-opbrengst (verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten) aan de Participanten kan worden terugbetaald.

Het toekennen van een Performance Fee waarborgt een blijvende betrokkenheid van de Beheerder, omdat die daarmee ook een eigen belang heeft bij een zo hoog mogelijk Indirect rendement. De Performance Fee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

8.4.3 Prognose Gemiddeld totaalrendement

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 7,5% (enkelvoudig) per jaar. Zie tabel 7.

8.4.4 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat eens per kwartaal het Direct rendement wordt uitgekeerd.

Einduitkering

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

8.4.5 Geprognosticeerde kasstroom

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

tabel 7 Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement

alle bedragen in	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Exploitatieresultaat per Participatie	1.184,74	1.260,14	1.243,78	1.475,79	1.679,93
Exploitatierendement per Participatie	4,7%	5,0%	5,0%	5,9%	6,7%
Uitkering per Participatie	1.293,34	1.309,10	1.313,57	1.315,40	1.453,30
Direct rendement per Participatie	5,2%	5,2%	5,3%	5,3%	5,8%
Einduitkering per Participatie (exclusief inleg)					
Indirect rendement per Participatie					
Gemiddeld exploitatierendement	6,5%				
Gemiddeld direct rendement	6,0%				
Gemiddeld indirect rendement	1,5%				
Gemiddeld totaalrendement	7,5%				

tabel 7 Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement

alle bedragen in	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Exploitatieresultaat per Participatie	1.703,22	1.829,95	1.892,12	1.851,49	2.019,76
Exploitatierendement per Participatie	6,8%	7,3%	7,6%	7,4%	8,1%
Uitkering per Participatie	1.476,59	1.603,33	1.665,49	1.624,86	1.793,13
Direct rendement per Participatie	5,9%	6,4%	6,7%	6,5%	7,2%
Einduitkering per Participatie (exclusief inleg)					3.854,39
Indirect rendement per Participatie					15,4%
Gemiddeld exploitatierendement	6,5%				
Gemiddeld direct rendement	6,0%				
Gemiddeld indirect rendement	1,5%				
Gemiddeld totaalrendement	7,5%				

tabel 8 Geprognosticeerde einduitkering

<i>alle bedragen in €</i>	
verkoopprijs	27.745.536
Performance fee	290.624-
Verkoopkosten	416.183-
restschuld hypotheek	11.197.670-
nettokasstroom uit verkoop	15.841.059
saldo Liquiditeitsreserve	-
beschikbaar voor einduitkering	15.841.059
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	28.854
terugbetaling inleg per Participatie	25.000
einduitkering per Participatie (exclusief inleg)	3.854
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	28.854

tabel 9 Geprognosticeerde beschikbare uitkering per Participatie

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
	346.430	387.826	378.841	506.219	633.914	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	288.368	288.368	288.368	288.368	288.368	
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	15.624	15.624	15.624	15.624	0	
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	184.039	151.299	162.737	36.360	0	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	0	0	0	0	0	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-124.419	-124.419	-124.419	-124.419	-124.419	
aflossing op Hypothecaire lening	0	0	0	0	0	
einduitkering	710.042	718.698	721.151	722.152	797.863	
beschikbaar voor uitkering	-25.000	1.293	1.309	1.315	1.453	
kasstroom per Participatie	-25.000	-23.707	-22.398	-21.084	-19.769	-18.315
cumulatieve kasstroom per Participatie	25.000-	23.706,66-	-22.397,56	-21.083,99	-19.768,59	-18.315,29
IRR	7,0%					

tabel 9 Geprognosticeerde beschikbare uitkering per Participatie

alle bedragen in €	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	
	935.067	1.004.645	1.038.773	1.016.466	1.108.848	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	0	0	0	0	0	
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	0	0	0	0	0	
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	0	0	0	0	0	
uitkering uit Liquiditeitsreserve	0	0	0	0	13.725.000	
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-124.419	-124.419	-124.419	-124.419	-124.419	
aflossing op Hypothecaire lening	0	0	0	0	2.116.059	
einduitkering	810.648	880.227	914.355	892.047	16.825.488	
beschikbaar voor uitkering	-25.000	1.477	1.603	1.625	30.648	
kasstroom per Participatie	-25.000	-16.839	-15.235	-13.570	-11.945	18.702
cumulatieve kasstroom per Participatie	25.000-	-16.838,70	-15.235,37	-13.569,88	-11.945,02	18.702,50
IRR	7,0%					

8.4.6 Geprognosticeerde IRR

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een IRR geprognosticeerd van 7,0%.

8.4.7 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 10 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

8.5 Scenarioanalyse

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

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van een Object, de Aankoopprijs, Makelaarskosten, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, Selectie- en Transactievergoeding, Marketingkosten en het Informatiememorandum, de Intermediairvergoeding en de oprichtingskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van een Object, de huuropbrengst, de kosten van leegstand, de assetmanagement vergoeding, de vergoeding voor het propertymanagement, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan een vereniging van eigenaren en verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten en de

Performance Fee, met betrekking tot de eventuele verkoop van een Object, de Verkoopopbrengsten en de Verkoopkosten.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed kunnen uitoefenen. Dat betreffen de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder of zijn bestuurders liggen, zoals wijzigingen in de wet- en regelgeving, de solvabiliteit van huurders (die tot huurderiving of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die onder

tabel 10 samenvatting geprognosticeerde rendementen

verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	6,5%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	6,0%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	7,5%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	7,0%
uitkeringsniveau jaar 1	5,2%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het informatiememorandum van Hoekstede Vastgoedfonds. De emissiekosten zijn niet in de berekening van bovenstaande prognoses betrokken. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

meer gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypotheaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die de hypotheaire financier bovenop de hypotheaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en Verkoopopbrengst van een Object en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van een Object, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van een Object, de niet-verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

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

8.5.1 Financieringsrente

In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële – en liquiditeitsopslag) van 4,57% per jaar gedurende de eerste periode van vier jaar en van 3,75% gedurende de tweede periode van zes jaar, hetgeen ten tijde van de publicatie van het Informatiememorandum een reële financieringsrente is. In tabel 11 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij

tabel 11 Financieringsrente

	financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
financieringsrente lager dan prognose	3,6%	6,3%	1,5%	7,8%
gemiddelde financieringsrente in prognose	4,1%	6,0%	1,5%	7,5%
financieringsrente hoger dan prognose	4,5%	5,6%	1,5%	7,1%

tabel 12 Verkoopprijs

	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkoopprijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose	6,30%	6,0%	2,7%	8,7%
verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose	6,80%	6,0%	1,5%	7,5%
verkoopprijs gebaseerd op hogere BAR dan prognose	7,30%	6,0%	0,5%	6,5%

tabel 13 Inflatie

	gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
inflatie hoger dan prognose	2,9%	6,2%	2,2%	8,4%
inflatie in prognose	2,4%	6,0%	1,5%	7,5%
inflatie lager dan prognose	1,9%	5,7%	0,9%	6,6%

verschillende financieringsrentes gedurende het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar.

8.5.2 Verkoopprijs

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

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

8.5.3 Inflatie

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

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

Sectie 9 | Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 4 februari 2025 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

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

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

Deze sectie is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.

9.1 Belastingpositie van Hoekstede Vastgoedfonds

9.1.1 Fiscaal transparant

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

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

9.1.2 Omzetbelasting

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

De Objecten worden in beginsel belast met BTW verhuurd. De BTW die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zoals de BTW op uitgaven verband houdende met de verwerving, de exploitatie en een verkoop kan zodoende, voor zover, in aftrek worden gebracht.

Met betrekking tot de overdracht van Participaties (lees: inkoop en uitgifte) is geen BTW verschuldigd.

9.2 Fiscale behandeling van de Participanten

9.2.1 Participanten / natuurlijke personen

In de inkomstenbelasting vindt belastingheffing van natuurlijke personen plaats door toepassing van het zogeheten 'boxenstelsel'. Box 1 bevat het Inkomen

uit werk en woning, Box 2 bevat het Inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 bevat het Inkomen uit sparen en beleggen.

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

Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement berekend 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 schulden¹² op 1 januari van enig aangiftejaar.

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

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

Voor het bieden van de compensatie heeft het kabinet gekozen voor een forfaitaire spaarvariant (rechtsherstel), waarbij de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige wordt gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, zijnde spaargeld, schulden en overige bezittingen. Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor het rechtsherstel. Voor het jaar 2023 wordt via overbruggingswetgeving voortgeborduurd op het rechtsherstel op basis van de werkelijke samenstelling van het vermogen per peildatum.

Voor het jaar 2025 zijn de forfaitaire rendementen bepaald op:

- banktegoeden: 1,44%;
- overige bezittingen: 5,88%;
- schulden: -2,62%.

Het percentage voor overige bezittingen staat daarbij vast. De overige percentages zijn nog voorlopig en zullen begin 2026 worden vastgesteld.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 36% (2025) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de Participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt EUR 57.684 per belastingplichtige, ofwel voor partners EUR 115.368 (2025).

Voor de Participant die in 2025 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2026 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

¹² Van het totaalbedrag aan schulden in Box 3 komt een bedrag van EUR 3.800 (2025) niet in aftrek. Voor natuurlijke personen die een fiscaal partner hebben geldt een drempel van EUR 7.600 (2025).

Verdere ontwikkelingen in Box 3

Voorgenomen werd om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting. Dit blijkt mogelijk niet haalbaar en recentelijk heeft de Staatssecretaris aangegeven dat gestreefd wordt naar 2028. In een Kamerbrief van 20 september 2024 heeft de Staatssecretaris geschreven dat de Belastingdienst heeft aangegeven dat er onvoldoende capaciteit is om het toekomstige box 3-stelsel in de huidige vorm volledig te kunnen implementeren per 1 januari 2028. Hij laat daarom onderzoeken welke alternatieve uitvoeropties wel haalbaar zouden zijn. Op moment van het schrijven van het Informatiememorandum is nog onzeker hoe dit eruit zou kunnen komen te zien.

Op 8 september jl. is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3-stelsel op basis van het werkelijke rendement. Het werkelijke rendement bestaat uit (i) het directe rendement (zoals huur, rente en dividend minus kosten) en (ii) het indirecte rendement (waardeontwikkelingen van bezittingen dan wel gerealiseerde verkoopresultaten). Waardeontwikkelingen worden daarbij ofwel jaarlijks belast (vermogensaanwasbelasting), ofwel op het moment dat deze worden gerealiseerd (vermogenswinstbelasting). De hoofdregel is dat de Box 3 belasting wordt geheven op basis van de vermogensaanwasbelasting. Hierbij wordt het werkelijke rendement belast (opbrengsten minus kosten), waarbij jaarlijks ook de waardeontwikkeling wordt belast. Wanneer sprake is van een verlies, dan vindt verliesverrekening met Box 3 inkomen uit toekomstige jaren plaats. Daarbij wordt wel een verliesverrekeningsdrempel voorgesteld. Onder meer voor onroerende zaken geldt een uitzondering op de vermogensaanwasbelasting en geldt een vermogenswinstbelasting. Als gevolg daarvan vindt er tussentijds geen heffing plaats over een eventuele waardeaanwinst van de onroerende zaak, maar vindt heffing plaats bij realisatie (verkoop).

Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de Wet rechtsherstel box 3 (2017-2022) en de Overbruggingswet box 3 (vanaf 2023) nog steeds het verdragsrechtelijke discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht schenden wanneer het forfaitaire rendement hoger is dan het werkelijke rendement. De Hoge Raad heeft daarbij beslist dat bij een lager werkelijk rendement over het gehele Box 3 vermogen, het forfaitaire rendement niet geldt. Onder werkelijk rendement wordt rente, huur en dividend begrepen. Kosten zijn echter niet aftrekbaar, met uitzondering van rentekosten. Daarnaast tellen waardestijgingen en -dalingen in enig jaar mee voor het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden. Een belangrijk verschil tussen de arresten van de Hoge Raad en het concept wetsvoorstel om tot heffing van het werkelijke rendement te komen, is dat de Hoge Raad geen kostenaf trek toestaat en ook voor vastgoed uitgaat van vermogensaanwas in plaats van vermogenswinst. De vraag is of deze verschillen nog consequenties zullen hebben voor de toekomstige box 3 wetgeving.

Naar aanleiding van de genoemde arresten van de Hoge Raad zal het kabinet in het eerste kwartaal van 2025 een wetsvoorstel voor aanvullend rechtsherstel indienen, met beoogde inwerkingtreding per 1 juni 2025. De Belastingdienst zal hiertoe, naar verwachting in het zomer van 2025 het formulier 'Opgaaf Werkelijk Rendement' beschikbaar hebben. Met dit formulier kunnen belastingplichtigen hun werkelijke rendement berekenen en wanneer deze lager is dan het forfaitaire rendement deze versturen naar de Belastingdienst.

Box 1 inkomen

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

1. de Participatie dient te worden toegerekend aan een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid, namelijk in het geval de Participatie een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Deze toerekening vindt uitsluitend plaats in het geval de activiteiten van de reeds bestaande onderneming/

werkzaamheid van de Participant in dezelfde lijn liggen als de activiteiten in het Fonds. Het inkomen uit de Participaties zal tevens als Box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- a. een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon¹³; of
 - b. een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
 - c. een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
 - d. een samenwerkingsverband waarvan een onder (ii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.
2. de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1-vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen, herontwikkelen of gaat uitpanden (actief), geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/ werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen). Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%, 2025). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van (een deel van) de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant -ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere storting en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

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

9.2.2 Participanten /rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de B.V.) geldt naar huidig recht (2025) een vennootschapsbelastingtarief van 19% over de eerste EUR 200.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere. Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25,8% (2025) vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Een eventueel verlies uit de Participatie in enig Boekjaar is aftrekbaar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere

¹³ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofregel worden verrekend met de winsten over het Boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winsten van de boekjaren volgend op het verliesjaar. De verrekening van verliezen is beperkt tot EUR 1.000.000. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de EUR 1.000.000.

Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

In de hiervóór beschreven gevallen waarin de Participatie wordt gehouden door een ondernemer, resultaatgenieter of rechtspersoon die vennootschapsbelastingplichtig is, geldt de volgende methode van winstberekening (eenvoudshalve wordt hierna gesproken van ‘ondernemers/rechtspersonen’).

Alle opbrengsten en alle kosten worden in de heffing betrokken op basis van het winstregime, een en ander volgens de regels van ‘goed koopmansgebruik’. De wettelijke regeling omvat echter enige meer specifieke voorschriften en faciliteiten welke in acht genomen dienen te worden bij het bepalen van het belastbare resultaat. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Fiscale afschrijving

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

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

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over de afschrijvingssystematiek. Gedacht kan hierbij worden aan bijvoorbeeld het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten, de grondwaarde en de restwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseurs, de afschrijvingssystematiek moeten bepalen.

Renteaftrekbepalingen

Indien de Participatie gefinancierd wordt met geleend geld, is de rente op deze lening in beginsel fiscaal aftrekbaar. Echter, in specifieke gevallen kunnen renteaftrekbepalingen van toepassing zijn, waaronder de algemeen geldende earningstrippingmaatregel. Deze maatregel beperkt de aftrek van rente bij vennootschapsbelastingplichtigen indien het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan EUR 1.000.000, dan wel 24,5% van de fiscale EBITDA indien hoger (2025).

Herinvesteringsreserve

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

Onder bedrijfsmiddelen worden verstaan ‘de tot het bedrijfsvermogen behorende zaken, die – in tegenstelling tot de zaken die voor de omzet zijn bestemd – behoren tot het vaste kapitaal en bestemd zijn om voor de uitoefening van het bedrijf te worden gebruikt’. Vermogensrechten die ter belegging worden gehouden – zoals effecten – worden expliciet niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen buiten de regeling. Ook voor

winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

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

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

Herinvesteringsvoornemen

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

Boekwaarde-eis

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

Vervangingseis

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

Termijn

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

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

9.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

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

9.3 Invulinstructie

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

9.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2025.

9.5 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed (niet zijnde de eigen woning) onderworpen aan 10,4% (2025) overdrachtsbelasting. Bij nieuw vervaardigd onroerend goed is er sprake van een koopsom vrij op naam (v.o.n.). Hierbij is in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor woningen (niet eigen-woning) geldt met ingang van 1 januari 2026 een overdrachtsbelastingtarief van 8%. Het bovenstaande betekent dat bij de verwerving door het Fonds van de Objecten overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is. Ook een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast. Iedere verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen of uitgebreid in een fonds en het fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen onzes inziens bij het Fonds het geval is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. De huidige Fondsvoorwaarden zijn er op ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

9.6 Dividendbelasting

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

9.7 Voorbehoud

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

Amsterdam, 4 februari 2025

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr L.A. van Dijk

mr L.M.T. Borkes MRE¹⁴

¹⁴ De heren Van Dijk en Borkes zijn beiden lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

Sectie 10 | Betrokken partijen

Fonds

Hoekstede Vastgoedfonds
Brinklaan 134
1404 GV Bussum

Houderster

Stichting Hoekstede Vastgoedfonds
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
T: 088 – 204 1500

Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
T: 0343 – 430 303

Beheerder

Sectie5 Beheer B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
T: 088 – 204 1500

Adviseurs

Notaris + adviseur ondernemingsrecht
Zuidbroek B.V.
Grote Bickersstraat 74
1013 KS Amsterdam
T: 020 – 218 2888

Fiscaal adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten &
belastingadviseurs B.V.
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam
T: 020 – 573 0360

Taxateur

Dynamis Nederland B.V.
Orteliuslaan 100
3528 BD Utrecht

Adviseur financieel toezichtrecht

Finnius advocaten B.V.
Huys Azië
Jollemanhof 20A
1019 GW Amsterdam
T: 020 – 767 0180

Accountant

Confinant Audit & Assurance B.V.
Herengracht 452
1017 CA Amsterdam
T: 020 – 244 0646

Sectie 11 | Informatieverstrekking

11.1 Opgenomen Bijlagen

De onderstaande Bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van dit Informatiememorandum:

- Bijlage I Fondsvoorwaarden
- Bijlage II Inschrijfformulier

11.2 Door middel van verwijzing opgenomen documenten

De volgende documenten zijn voor Participanten toegankelijk via de Website worden tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum:

- alle taxatierapporten van de Taxateur die betrekking hebben op de taxaties van de Objecten;
- een lijst kadastrale gegevens van de Objecten;
- lijst met Huurders (op dagtekening van dit Informatiememorandum);
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Houdster;
- Bewaarovereenkomst.

11.3 Aanvullende informatie

Kopieën van dit Informatiememorandum (inclusief hierboven genoemde Bijlagen) en (eventuele) addenda bij dit Informatiememorandum zijn kosteloos verkrijgbaar gedurende de inschrijfperiode via de Website. Het Informatiememorandum is uitsluitend beschikbaar in de Nederlandse taal. Aan eenieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van de Beheerder en Houdster beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

11.4 Website

Via de Website zullen daarnaast, in aanvulling op de in Paragraaf 11.2 genoemde documenten, ook de volgende documenten voor Participanten toegankelijk zijn:

- dit Informatiememorandum (inclusief Bijlagen waaronder de Fondsvoorwaarden);
- elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden met een toelichting daarop, alsmede elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden met een toelichting daarop;
- de halfjaarcijfers en Jaarrekeningen, jaarverslagen en accountantsverklaringen die van tijd tot tijd na ommekomst van een Boekjaar zullen worden opgemaakt en gepubliceerd dan wel gewijzigd. Deze documenten zijn ten minste drie jaar beschikbaar op de Website;
- de betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling;
- de essentiële-informatiedocumenten (Eid's) die betrekking hebben op (de aanbidding van) de Participaties;
- oproepingen aan Participanten.

Tevens zullen eventuele relevante wijzigingen van dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen mede via de Website ter beschikking worden gesteld in overeenstemming met Paragraaf 11.6.

11.5 Periodieke informatieverstrekking

De Beheerder zal gedurende de Looptijd van het Fonds éénmaal per kwartaal een kwartaalverslag uitbrengen met opgave van de Intrinsieke Waarde, en éénmaal per jaar het Jaarverslag verstrekken aan de Participanten. In het Jaarverslag zal, uitsluitend voor zover relevant en van toepassing in onderhavig geval, ook de volgende informatie worden opgenomen:

de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden indien er bijzondere regelingen zouden worden getroffen vanwege de illiquide aard ervan, het percentage Fondsactiva waarvoor die bijzondere regelingen gelden;

- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;
- het huidige risicoprofiel van het Fonds voor zover dit afwijkt van de informatie die hierover in het Informatiememorandum is opgenomen, en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert;
- alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboom (Financiering) die voor het Fonds mogen worden gebruikt, evenals alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend; en
- het totaalbedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

11.6 Andere materiële wijzigingen in verstrekte informatie

Indien zich gedurende de Looptijd van de Participaties materiële wijzigingen voordoen ten aanzien van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen anders dan de in Paragraaf 11.5 hiervoor bedoelde informatie, zal de Beheerder de Participanten daarvan op de hoogte stellen via het toesturen van deze informatie aan de e-mailadressen van deze Participanten.

Daarnaast zullen materiële wijzigingen met betrekking tot dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen op de Website worden gepubliceerd, al dan niet op het enkel voor Participanten toegankelijke investeursportaal, onder vermelding van de datum van inwerkingtreding van de betreffende wijziging.

11.7 Overzicht verstrekte informatie aan beleggers als bedoeld in artikel 23 AIFM-Richtlijn

Artikel 23 AIFM-Richtlijn schrijft voor welke informatie vergunninghoudende beheerders aan beleggers dienen te verstrekken van alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) die zij beheren of aanbieden ter belegging. In verband met de onderhavige aanbidding van de Participaties is hieronder checklist opgesteld waarin de informatievereisten van artikel 23 AIFM-Richtlijn zijn opgenomen. Daarin wordt vermeld of het betreffende informatie-item terug te vinden is in dit Informatiememorandum en, zo ja, waar precies.

Artikel 23, eerste lid, sub (AIFM-Richtlijn):	Informatiememorandum (IM)
a.	
- Beleggingsstrategie en -doelstellingen	IM, par. 3.1, p. 15
- Vestigingsplaats eventuele master- beleggingsinstellingen	N.v.t.
- Vestigingsplaats onderliggende fondsen bij fonds van fondsen	N.v.t.
- Soorten activa waarin instelling mag beleggen, technieken die instelling daarbij mag toepassen en bijbehorende risico's	IM, par. 3.2-3.3, p. 15
- Eventuele beleggingsbeperkingen	IM, par. 7.8, p. 44
- Omstandigheden waaronder hefboomfinanciering mag worden gebruikt	IM, par. 3.3, p. 15
- Soorten en bronnen hefboomfinanciering en bijbehorende risico's	IM, par. 3.3, p. 15 en par. 7.6, p. 43
- Beperkingen gebruik hefboomfinanciering	IM, par. 3.3, p. 15
- Regelingen zekerheden en hergebruik activa	N.v.t.
- Maximale hefboomfinanciering	IM, par. 3.3, p. 15
b. Procedures wijziging beleggingsbeleid en/of -strategie	IM, par. 5.1.5, p. 26 en par. 6.10, p. 37
c. Juridische implicaties contractuele verhoudingen	IM, par. 5.1, p. 25-27 en par. 6.11, p. 37
d. Identiteit en taken van o.a. de beheerder en bewaarder en rechten belegger	IM, par. 5.2, p. 27-29 en par. 5.4, p. 29-30.
e. Bijkomend aangehouden eigen vermogen of afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering ter dekking van beroepsaansprakelijkheidsrisico's	IM, par. 5.2.5, p. 29
f. Delegatie beheerder en bewaarder en identificatie belangenconflicten daarbij	IM, par. 5.2.4, p. 29
g. Procedure waardering en prijsstellingsmethodiek waardering activa	IM, par. 6.9, p. 37
h. Beheer liquiditeitsrisico's en terugbetalingsregelingen	IM, par. 3.4, p. 15-16
i. Vergoedingen, kosten en uitgaven en maximumbedragen die ten laste komen van de beleggers	IM, H. 8, p. 46 e.v.
j. Waarborg billijke behandeling beleggers, beschrijving eventuele voorkeursbehandelingen, het type beleggers waar deze op zien en de juridische of economische banden die zij hebben met de beheerder of de instelling	IM, par. 6.6, p. 35-36
k. Indien de instelling al actief is: verstrek het meest recente jaarverslag van de instelling voorzien van een controleverklaring door een accountant (Zie de toelichting.)	N.v.t.
l. Procedure en voorwaarden uitgifte en verkoop van rechten van deelneming of aandelen	IM, par. 6.4-6.5, p. 34-35
m. Indien de instelling al actief is: Meest recente intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling of de recente marktprijs van het recht van deelneming of het aandeel in de beleggingsinstelling	N.v.t.
n. Indien de instelling al actief is: In het verleden behaalde rendementen	N.v.t.
o. Indien sprake is van een prime broker: Identiteit prime broker, beschrijving materiële regelingen tussen de instelling en de prime broker en beheersing belangenconflicten daarbij, contract bewaarder overdracht en hergebruik van de activa en informatie over overdracht van aansprakelijkheid aan de prime broker	N.v.t.
p. Beschrijving van de wijze en het tijdstip waarop de informatie in de zin van artikel 23, vierde en vijfde lid, AIFM-Richtlijn door de beheerder wordt verstrekt:	
Vierde lid: periodieke informatieverschaffing over:	
a. Percentage activa van de instelling waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan.	IM, par. 3.4, p. 15-16
b. Eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van de instelling.	IM, par. 3.4, p. 15-16
c. Huidig risicoprofiel van de instelling en de risicobeheersystemen waarmee de instelling deze risico's beheert.	IM, par. 3.4, p. 15-16
Vijfde lid: Voor een Europese instelling die gebruik maakt van hefboomfinanciering of die binnen de EU wordt verhandeld, wordt met regelmaat informatie verschaft over:	
a. Wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend	IM, par. 3.3, p. 15
b. Het totale bedrag van de door beleggingsinstelling gebruikte hefboomfinanciering	IM, par. 3.3, p. 15
Artikel 23, tweede lid AIFM-Richtlijn:	N.v.t.
Eventueel door bewaarder getroffen regeling kwijting contractuele aansprakelijkheid in de zin van artikel 21, dertiende lid, AIFM-Richtlijn en wijzigingen aansprakelijkheid bewaarder	

Bijlage 1 | Fondsvoorwaarden

Overeenkomst tot wijziging voorwaarden van beheer en bewaring Hoekstede Vastgoedfonds

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Sectie5 Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: 1404 GV Bussum, Brinklaan 134, handelsregisternummer: 53488253 (de "Beheerder"); en
2. Stichting Hoekstede Vastgoedfonds, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: 1404 GV Bussum, Brinklaan 134, handelsregisternummer: 93710410 (de "Houdster"),

OVERWEGENDE:

1. Op 31 mei 2024 hebben de Beheerder en de Houdster in hoedanigheid van beheerder en juridisch eigenaar de voorwaarden van beheer en bewaring waaronder het vermogen onder de naam: Hoekstede Vastgoedfonds wordt gehouden (de "Voorwaarden") vastgesteld.
2. Op grond van artikel 20.2 van de Voorwaarden kunnen de Voorwaarden op voorstel van de Beheerder en de Houdster worden gewijzigd na een besluit daartoe van de vergadering van Participanten.
3. Op voorstel van de Beheerder en de Houdster heeft Vincent Vega B.V., handelsregisternummer 77285603, zijnde de enige participant van Hoekstede Vastgoedfonds op 24 maart 2025 besloten tot de onderhavige wijziging van de Voorwaarden.

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

De Voorwaarden per 24 maart 2025 zodanig te wijzigen dat zij in hun geheel komen te luiden als volgt:

1. DEFINITIES

- 1.1 De volgende begrippen hebben in deze Fondsvoorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van een Object worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, Makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten.

Met uitzondering van de overdrachtsbelasting is over deze kosten BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd

Aankoopprijs

De prijs die het Fonds heeft betaald voor de aankoop van een Object, exclusief kosten koper (k.k.)

Accountant

De in artikel 16.2 bedoelde registeraccountant of andere deskundige als bedoeld in artikel 2:393, lid 1 Burgerlijk Wetboek, aan wie de opdracht is gegeven het Jaarverslag te onderzoeken

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, belast met het toezicht op het Fonds overeenkomstig de Wft

AIFM-Richtlijn

Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010

Begroting

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

Beheerder

Degene die belast is met het beheer van het Fonds, te weten Sectie5 Beheer B.V. met handelsregisternummer: 53488253, of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met het beheer van het Fonds

Beheervergoeding

De vergoeding aan de Beheerder voor het te voeren beheer als omschreven in artikel 17.1

Beleggerskapitaal

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen

Beleggingsbeleid

Het beleid waar de beleggingen van het Fonds in beginsel in dienen te passen en de criteria waaraan die beleggingen dienen te voldoen. Op de Eerste Emissiedatum is dat het 'Beleggingsbeleid' als gedefinieerd in het Informatiememorandum

Bevoorrechte opbrengst

De Bevoorrechte opbrengst ziet op het voorrecht op de opbrengst bij de verkoop van de Objecten.

Als het tijdens de Looptijd gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement lager is dan

het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, hebben de Participanten (ten opzichte van het recht van de Beheerder op de Performance fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van (een deel van) de Objecten, zodanig dat de grondslag voor de Performance fee waartoe de Beheerder gerechtigd is, wordt verminderd totdat een Gemiddeld exploitatierendement is gerealiseerd dat gelijk is aan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke Looptijd.

Indien het gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement hoger is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, heeft de Beheerder (voor het berekenen van de Performance fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van (een deel van) de Objecten. Het bedrag van de Bevoorrechte opbrengst - in euro - wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule: $[(A - B) \times C \times (D / E)]$, waarin:

- A:** is het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke Looptijd
- B:** is het gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement tijdens de Looptijd
- C:** is het Beleggerskapitaal dat is toe te rekenen aan (het deel van) de Objecten dat wordt vervreemd (d.i. de Verrijgingsprijs van (het deel van) de Objecten dat wordt vervreemd gedeeld door de Verrijgingsprijs van alle Objecten, vermenigvuldigd met het Beleggerskapitaal);
- D:** is het aantal kalenderweken waarin de Houdster het/de betreffende Object(en) - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom heeft gehouden waarbij een gedeelte van een kalenderweek voor een volle week wordt gerekend; en
- E:** is het aantal kalenderweken per jaar, derhalve tweeënvijftig (52) weken.

Indien de uitkomst van deze formule hoger is dan nul euro (EUR 0,00), liggen de rechten op de Bevoorrechte opbrengst bij de Participanten. Als de uitkomst lager is dan nul euro (EUR 0,00), liggen de rechten op de Bevoorrechte opbrengst bij de Beheerder.

Bewaarder

Degene die belast is met de bewaring van de Fondsactiva, te weten CSC Depositary B.V., statutair gevestigd te Utrecht, handelsregisternummer 59654546 of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met de bewaring van de Fondsactiva

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. Indien zulks bepaald is in de Fondsvoorwaarden wordt deze BTW-schade door het Fonds gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de dienstverlener

Eerste Emissie

De uitgifte van Participaties op de Eerste Emissiedatum, waarmee voor de eerste maal extern Beleggerskapitaal wordt bijeengebracht

Eerste Emissiedatum

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds en de Eerste Emissie plaatsvindt, naar verwachting op 31 mei 2025 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn

Emissie

De Eerste Emissie of een Opvolgende Emissie

Emissiedatum

De Eerste Emissiedatum of een Opvolgende Emissiedatum

Emissievergoeding

De 'Emissievergoeding' zoals gedefinieerd in het Informatiememorandum

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten zoals (maar niet beperkt tot):

- de Beheervergoeding
- de Mutatievergoeding
- de Extra Beheerkosten
- de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting)
- onderhoudskosten
- advies- en accountantskosten
- overige kosten (zoals kosten van (doorlopend) toezicht door de AFM en DNB
- de kosten van de Bewaarder
- de kosten van de Houdster
- bijdrage aan de bestuurdersaansprakelijkheids-verzekering voor de Beheerder
- de kosten van compliance en rapportagesystemen; en
- hypotheekrente

Exploitatierendement

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

Exploitatieresultaat

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

Extra Beheerkosten

De vergoeding die de beheerder ontvangt voor de werkzaamheden die niet tot haar standaard beheeractiviteiten

behoren en zoals nader uiteengezet in artikel 17.3

Financiering

De door de financier aan het Fonds verstrekte hypothecaire lening(en) ter financiering van de Objecten

Financieringskosten

De afsluitprovisie (een percentage over de hoofdsom van de hypothecaire financiering van een Object) die door de hypothecaire financier van het betreffende Object in rekening zal worden gebracht

Fonds

Het vermogen onder de naam Hoekstede Vastgoedfonds waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen en ten laste waarvan overeenkomsten en verplichtingen zijn of worden aangegaan teneinde de Participanten in de opbrengst daarvan te doen delen

Fondsactiva

De goederen die door de Houdster voor het Fonds worden gehouden

Fondsbeheer

De fondsbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in de bijlage

Fondsinvestering

Het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs, de Initiatiekosten en de Financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de Objecten

Fondspassiva

De verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan

Fondsvermogen

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva

Fondsvoorwaarden

De voorwaarden van het Fonds zoals deze te eniger tijd zullen luiden

Gemiddeld exploitatierendement

Het gemiddelde jaarlijkse Exploitatierendement dat het Fonds heeft behaald over meerdere jaren. Dit wordt berekend door de totale Exploitatierendementen van die jaren bij elkaar op te tellen en vervolgens te delen door het aantal jaren waarover de berekening wordt gemaakt

Gerealiseerde winst

Het positieve verschil tussen (i) de bij de verkoop en vervreemding van (een deel van) de Objecten gerealiseerde netto-opbrengst en (ii) de Fondsinvestering vermeerderd met de geactiveerde investeringen betreffende (het deel van) de Objecten die worden vervreemd. Hierbij wordt de netto-opbrengst bepaald als de verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten

Houdster

Stichting Hoekstede Vastgoedfonds, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, handelsregisternummer: 93710410 en enige andere entiteit in de zin van artikel 4:37j Wft, zijnde degene(n) die namens het Fonds juridisch eigenaar is/zijn van of juridisch gerechtigd is/zijn tot een of meerdere Object(en) en alle overige goederen die tot het Fonds behoren

Informatiememorandum

Het meest actuele informatiememorandum houdende informatie betreffende het Fonds en de Participaties

Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, met handelsregisternummer 32124762

Initiatiekosten

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor en op een Emissiedatum zijn of worden gemaakt, zoals (maar niet beperkt tot):

adviseurskosten, de Selectie- en Transactievergoeding, kosten voor het opstellen van het Informatiememorandum, Marketingkosten; en de Intermediairvergoeding.

Over deze kosten is BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd.

Inschrijfformulier

Het formulier ondertekend door een potentiële belegger waarin de voorwaarden voor en wijze van toetreding tot het Fonds zijn overeengekomen en bevestigd

Intermediairvergoeding

De vergoeding aan de partij of partijen die werkzaamheden hebben verricht voor het bijeenbrengen van Beleggerskapitaal

Intrinsieke waarde

Het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van de waarderingssystemen die met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.2 wordt vastgesteld

Looptijd

De looptijd van het Fonds, te rekenen vanaf de Eerste Emissiedatum

Makelaarskosten

De makelaarsvergoeding van ten minste 1% (exclusief BTW) over de Aankoopprijs van een Object. Indien deze vergoeding niet verschuldigd is aan een externe makelaar, komt de vergoeding van 1% (exclusief BTW) over de Aankoopprijs van het betreffende Object toe aan de Initiatiefnemer.

Marketingkosten

De vergoeding voor het opzetten en implementeren van een multi-channel marketingstrategie ten behoeve van het Fonds

Mutatievergoeding

De vergoeding die de Beheerder ontvangt voor de werkzaamheden die zij verricht bij nieuwe verhuur of huurverlenging (van een deel) van een Object en zoals nader uiteengezet in artikel 17.2

Objecten

De onroerende zaken waarin het Fonds direct belegt, zoals omschreven in het Informatiememorandum

Opvolgende Emissie

De uitgifte van Participaties op een Opvolgende Emissiedatum, waarmee additioneel Beleggerskapitaal wordt bijeengebracht dat wordt aangewend voor de aankoop van en belegging in een additioneel Object dat past in het Beleggingsbeleid

Opvolgende Emissiedatum

De datum waarop een Opvolgende Emissie plaatsvindt

Participant

Een (natuurlijk of rechts)persoon die deelneemt in het Fonds door het houden van vier (4) of meer Participaties

Participatie

Een participatie op naam in het Fonds vertegenwoordigend de economische gerechtigdheid tot het Fonds

Performance fee

De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop en vervreemding van (een deel van) de Objecten. Deze vergoeding komt ten laste van het Fondsvermogen en bedraagt vijftientwintig procent (25%) exclusief BTW over de uitkomst van de volgende formule: **[A - B - C]**, waarin:

- A:** de Gerealiseerde winst (van het desbetreffende deel) van de Objecten is;
- B:** de Bevoorrechte opbrengst is; en
- C:** de onttrekkingen uit de initiële liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen tot dat moment en voor zover niet reeds eerder verrekend met een eerdere verkoop (van het desbetreffende deel) van de Objecten betreft.

Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

De Performance fee wordt geacht nooit kleiner dan EUR 0,00 (nul euro) te bedragen en wordt niet uitgekeerd indien en voor zover het Beleggerskapitaal dat voor de Participaties is ingelegd bij de Eerste Emissie of een Opvolgende Emissie niet uit de bij de verkoop en vervreemding van de Objecten gerealiseerde netto-opbrengst (verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten) aan de Participanten kan worden terugbetaald

Register

het in artikel 12.2 omschreven register dat door de Beheerder op verzoek van de Houdster wordt gehouden

Selectie- en Transactievergoeding

De vergoeding voor door de Initiatiefnemer te maken of gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de uitgifte van Participaties en compliance werkzaamheden, welke vergoeding gelijk is aan drie procent (3,0%) (exclusief BTW) van de Aankoopprijs van een Object.

Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-af-trekbare BTW

Vastgoedbeheer

De vastgoedbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in de [bijlage](#)

Vergadering van Participanten

De vergadering van participanten zoals bedoeld in artikel 19

Verkoopkosten

De kosten verbonden aan de verkoop en vervreemding van (een of meer delen) van de Objecten zoals nader omschreven in artikel 17.5.

Verkoopopbrengsten

Een dag van de week van maandag tot en met vrijdag waarop zowel in Nederland

Verkrijgingsprijs

de Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten betreffende de verkrijging van een Object

Werkdag

gevestigde banken als de Beheerder geopend zijn

Wft

de Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze luidt op de datum van deze Fondsvoorwaarden, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen,

- 1.2 Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het meervoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het enkelvoud de betekenis als in lid 1 is omschreven. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het enkelvoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde omschrijving, in het meervoud de betekenis als in lid 1 is omschreven.
- 1.3 Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, zijn verwijzingen naar artikelen en bijlagen verwijzingen naar artikelen van en bijlagen bij deze Fondsvoorwaarden.
- 1.4 De in deze Fondsvoorwaarden gebruikte kopjes ter aanduiding van de onderscheiden artikelen hebben geen invloed op de interpretatie daarvan.

2. NAAM, AARD, DUUR EN FISCALE STATUS

- 2.1 Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en wordt aangeduid met de naam: Hoekstede Vastgoedfonds.
- 2.2 Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd.
- 2.3 Het Fonds is geen rechtspersoon, maar betreft een vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen, overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
- 2.4 Deze Fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Houdster en een Participant en creëren geen overeenkomst tussen de Participanten onderling en beogen niet (anderszins) een samenwerking tussen de Participanten.
- 2.5 Het Fonds, de Fondsvoorwaarden en hetgeen ter uitvoering daarvan geschiedt, vormen geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap of openbare of stille vennootschap.
- 2.6 Het Fonds is een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft.
- 2.7 Het Fonds beoogt in Nederland aangemerkt te worden als een fiscaal transparante entiteit en is mitsdien niet onderworpen aan Nederlandse vennootschaps- en dividendbelasting. Het Fonds beoogt in andere jurisdicties eveneens aangemerkt te worden als een fiscaal transparante entiteit.

3. DOEL

- 3.1 Het doel van het Fonds is het voor rekening en risico van de Participanten beleggen van vermogen in beleggingsobjecten, in het bijzonder registergoederen, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van registergoederen (en de belangen daarin). Hieronder is mede begrepen het aangaan en voortzetten van geldleningsovereenkomsten en het verstrekken van garanties en zekerheden, het vorenstaande al dan niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten of bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin van het woord.
- 3.2 Het Fonds heeft een groei doelstelling. Dit betekent dat het Fonds gedurende de eerste 24 maanden van de verwachte looptijd nieuwe objecten kan aanschaffen.

4. BEHEERDER

- 4.1 De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd in overeenstemming met deze Fondsvoorwaarden, voor rekening van de Participanten (i) de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beheren, (ii) over de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beschikken en (iii) verplichtingen voor het Fonds aan te gaan. Tot de werkzaamheden van de Beheerder behoren het portefeuillebeheer, het risicobeheer en de administratie van het Fonds, hetgeen onder meer zal inhouden het Vastgoedbeheer en het Fondsbeheer als vermeld in de bijlage bij deze Fondsvoorwaarden.
- 4.2 De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen in eigen naam voor rekening van de Houdster in haar hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot de goederen van het Fonds. De Houdster verstrekt in artikel 9 aan de Beheerder volmacht voor het verrichten van de in dit lid bedoelde handelingen en voor alle overige handelingen ten aanzien waarvan de Beheerder de Houdster op grond van een bepaling in deze Fondsvoorwaarden vertegenwoordigt.
- 4.3 De Beheerder treedt bij het beheren op in het belang van de Participanten. Het beheer van het Fonds geschiedt voor rekening en risico van de Participanten. Opbrengsten en verliezen die voortvloeien uit het beheer van het Fonds zijn derhalve voor rekening en risico van de Participanten. Met uitzondering van de vertegenwoordiging in de Vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 19.2 kan de Beheerder de Participanten niet vertegenwoordigen.
- 4.4 De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade ten gevolge van het door de Beheerder gevoerde beheer van het Fonds uit hoofde van dit artikel 4, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.

5. UITBESTEDING

- 5.1 De Beheerder kan in het kader van het beheer van het Fonds een of meer werkzaamheden uitbesteden aan een derde. De Beheerder besteedt het bepalen van het Beleggingsbeleid niet uit.
- 5.2 De Beheerder blijft in het geval van uitbesteding met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4. volledig aansprakelijk jegens het Fonds en de Participanten.
- 5.3 Uitbesteding van portefeuillebeheer of risicobeheer zal alleen plaatsvinden in overeenstemming met de AIFM-Richtlijn.

6. HOUDSTER EN BEWAARDER

- 6.1 De Houdster is juridisch eigenaar van of juridisch gerechtigd tot alle goederen die tot het Fonds behoren.
- 6.2 Alle goederen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden ten titel van beheer verkregen door de Houdster ten behoeve van de Participanten. Rekeningen en rechten op naam zullen staan ten name van de Houdster. Over de goederen die tot het Fonds behoren, zal de Houdster uitsluitend tezamen met de Beheerder beschikken, behoudens artikel 9.
- 6.3 Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden aangegaan op naam van de Houdster. De Houdster kan de Participanten niet vertegenwoordigen.
- 6.4 De Houdster is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover die de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.
- 6.5 De Beheerder zal, mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten, een overeenkomst inzake beheer en bewaring aangaan met de Bewaarder overeenkomstig het bepaalde in de AIFM-Richtlijn. De Bewaarder is belast met de bewaring van de Fondsactiva en handelt onafhankelijk en in het belang van het Fonds en de Participanten.

7. DEFUNGEREN EN VERVANGING VAN DE BEHEERDER OF DE HOUDSTER

- 7.1 De Beheerder respectievelijk de Houdster zal als zodanig defungeren:
 - (a) op het tijdstip dat hij wordt ontbonden;
 - (b) doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surseance van betaling; en
 - (c) door vrijwillig defungeren.
- 7.2 Indien de Beheerder of de Houdster zijn/haar functie als Beheerder respectievelijk houder van de juridische gerechtigdheid tot de goederen van het Fonds wil of moet beëindigen, zal binnen vier (4) weken nadat dit is gebleken een Vergadering van Participanten worden gehouden ter benoeming van een opvolgend Beheerder respectievelijk de Houdster. Van de vervanging wordt aan alle Participanten mededeling gedaan.
- 7.3 De Houdster en de Beheerder verbinden zich hierbij bij voorbaat om alle medewerking te verlenen aan een overname door een opvolger van de contractuele positie van de Houdster die haar functie als houder van de juridische gerechtigdheid tot de goederen van het Fonds beëindigt.
- 7.4 Indien niet binnen tien (10) weken nadat is gebleken dat de Beheerder of de Houdster zijn/haar functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of de Houdster is benoemd, is het Fonds ontbonden en wordt het vereffend overeenkomstig artikel 21, tenzij de Vergadering van Participanten besluit tot verlenging van de bedoelde termijn.

8. Taakvervulling beheerder en houdster, vrijwaring beheerder

- 8.1 Ieder van de Beheerder en de Houdster staat in voor de deskundige vervulling van zijn taken in overeenstemming met de eisen die daaraan bij of krachtens de Wft en de Fondsvoorwaarden zijn gesteld.
- 8.2 Ieder van de Beheerder en de Houdster staat er voor in dat al degenen die voor de vervulling van zijn taken uit hoofde van de Fondsvoorwaarden opdrachten geeft of namens hem in dat verband handelingen verrichten, deze taken zullen uitvoeren in overeenstemming met toepasselijke eisen als bedoeld in artikel 8.1.
- 8.3 Voor aangelegenheden die het Fonds(vermogen) betreffen en die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Houdster zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Houdster.
- 8.4 Behoudens en voor zover artikel 19 lid 10 of 20 lid 3 van de AIFM-Richtlijn (2011/61/EU) vrijwaring niet toestaan en behoudens aansprakelijkheid die te wijten is aan de opzet of grove schuld van de Beheerder, vrijwaart de Houdster de Beheerder tegen alle aanspraken van derden in verband met de Fondsvoorwaarden. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Beheerder in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt.
- 8.5 De vrijwaring als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel geldt slechts indien:
 - (a) de Beheerder, wanneer hij door een derde in of buiten rechte is aangesproken, dat onverwijld meedeelt aan de Houdster;
 - (b) de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Houdster zijn aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en ter zake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
 - (c) de Beheerder het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan de Houdster en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voor zover nodig in naam van de Beheerder, te voeren.

9. VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

- 9.1 De Houdster verleent aan de Beheerder een volmacht, met het recht van substitutie, om namens de Houdster alle rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen alsmede het verrichten van beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
- 9.2 Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in artikel 9.1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Houdster of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in artikel 9.1 bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.
- 9.3 Bij de uitoefening van de in artikel 9.1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'.
- 9.4 Van de in artikel 9.1 bedoelde rechtshandelingen zijn uitgezonderd de rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.
- 9.5 De in artikel 9.1 bedoelde volmacht eindigt:
 - (a) zodra de Beheerder is ontheven uit zijn functie van beheerder van het Fonds; of
 - (b) door schriftelijke herroeping door de Houdster in het geval dat de Beheerder ernstig toerekenbaar tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

10. Het Fonds en (opvolgende) emissies

- 10.1 Het Fonds bestaat uit het door Participanten bijeengebracht vermogen te verminderen met de gelden die worden onttrokken door inkoop van Participaties door het Fonds. Daarnaast wordt het vermogen van het Fonds bepaald (i) door opbrengsten van de goederen van het Fonds, (ii) door vorming en toeneming van de schulden en (iii) door vorming, toeneming en toepassing van eventuele voorzieningen en reserveringen.
- 10.2 De niet belegde goederen die behoren tot het Fonds zullen worden aangehouden op één of meer bankrekeningen op naam van de Houdster ten behoeve van het Fonds bij één of meer in de Europese Unie gevestigde banken die door de Beheerder worden aangewezen.
- 10.3 Op de Eerste Emissiedatum worden Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van vijftentwintigduizend euro (EUR 25.000,00) per Participatie (exclusief Emissievergoeding). Deelname aan en toetreding tot het Fonds op de Eerste Emissiedatum is uitsluitend mogelijk indien een Participant ten minste vier (4) Participaties verkrijgt met een gezamenlijke tegenwaarde van EUR 100.000. Nadien is de Beheerder zelfstandig bevoegd om een Opvolgende Emissie uit te schrijven, mits de Opvolgende Emissie (a) tot doel heeft een Object ter belegging te verwerven en (b) dat Object past binnen het Beleggingsbeleid en (c) onder dezelfde voorwaarden plaatsvindt gedurende de aanbestedingsperiode van (uiterlijk) 24 maanden vanaf de Eerste Emissiedatum.
- 10.4 Onder de voorwaarden dat:
 - (a) de (aspirant) Participant een Inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Informatiememorandum heeft ingediend,
 - (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften,
 - (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard,
 - (d) de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen

- Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan de Houdster; en
 - (e) de verschuldigde Emissievergoeding is betaald aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij,
- wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de betreffende Emissiedatum uitgegeven. Dit geschiedt door middel van een schriftelijke bevestiging.
- 10.5 De Beheerder is te allen tijde gerechtigd, uitsluitend te zijner beoordeling, uitgifte geheel of gedeeltelijk te weigeren, of daaraan nadere voorwaarden te stellen.
 - 10.6 Een naar Nederlands recht fiscaal transparant lichaam kan geen Participant zijn.

11. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN PARTICIPANTEN

- 11.1 De Participanten zijn economisch tot het Fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal Participaties waartoe zij gerechtigd zijn.
- 11.2 Alle voor- en nadelen, die economisch aan het Fonds zijn verbonden, komen ten gunste respectievelijk ten laste van een Participant, naar verhouding van het aantal Participaties waartoe hij gerechtigd is. Een Participant is niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en de Houdster en draagt niet verder in de verliezen van het Fonds dan tot het bedrag dat in het Fonds is of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor de Participaties die hij houdt.
- 11.3 De Participant die Participaties houdt waarvan de uitgifteprijs, als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel, is voldaan kan niet worden gedwongen verder bij te dragen aan het Fondsvermogen.
- 11.4 Iedere Participant is na verkrijging van een of meer Participaties gebonden aan het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden.
- 11.5 Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke gerechtigden zich bij de uitoefening van hun rechten slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen na voorafgaande schriftelijke mededeling aan de Beheerder.

12. PARTICIPATIES

- 12.1 De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven.
- 12.2 De Beheerder houdt op verzoek van de Houdster een register bij, waarin de namen en (e-mail)adressen van alle Participanten zijn opgenomen. In het Register wordt tevens vermeld op welke bankrekening een Participant betalingen wenst te ontvangen. Iedere wijziging in het Register wordt door de Beheerder bijgehouden.
- 12.3 De Beheerder zal te allen tijde mogen vertrouwen op de gegevens die een Participant ter opname in het Register heeft verstrekt en zal deze gegevens gebruiken voor toezending van documenten aan deze Participant en voor iedere overige informatieverstrekking aan het adres van deze Participant. De Beheerder is niet gebonden:
 - (a) aan een wijziging die niet schriftelijk aan de Beheerder is medegedeeld;
 - (b) een belang of een aanspraak van enig persoon te erkennen, anders dan de Participant betreffende een Participatie wiens gegevens juist zijn opgenomen in het Register.
- 12.4 Een Participant zal iedere wijziging in zijn gegevens als hiervoor vermeld in artikel 12.2 onmiddellijk aan de Beheerder opgeven. De Beheerder zal na ontvangst van de wijziging ervoor zorgdragen dat het Register binnen tien (10) Werkdagen wordt bijgewerkt.
- 12.5 Op schriftelijk verzoek van een Participant aan de Beheerder is het Register ten kantore van de Beheerder ter inzage voor iedere Participant, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.
- 12.6 Het is de Beheerder toegestaan om de informatie als bedoeld in artikel 12.2 te verstrekken aan belastingautoriteiten, toezichthouders of enige andere autoriteit, indien het naar de mening van de Beheerder in het belang is van het Fonds of één van de Participanten, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, het doen van een beroep op een belastingverdrag.

13. VASTSTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

- 13.1 Ieder kwartaal stelt de Beheerder de Intrinsieke waarde vast. Een opgave van de Intrinsieke waarde wordt opgenomen in het kwartaalverslag van het Fonds als vermeld in artikel 16.
- 13.2 De Intrinsieke waarde wordt berekend op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de jaarlijks door een externe taxateur vastgestelde marktwaarde. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

14. INKOOP EN UITGIFTE (ANDERS DAN BIJ EEN EMISSIE) VAN PARTICIPATIES; AANVAARDING FONDSVOORWAARDEN

- 14.1 Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
- 14.2 Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds door de inkoop van een of meerdere Participaties

ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien:

- (i) de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht; en
- (ii) de inkoop en uitgifte niet tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt schriftelijk medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop en aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de inkoop- en uitgifteprijs ervan als bedoeld in artikel 14.1. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

- (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten,
- (b) een ordelijke Emissie zou (kunnen) verstoren of verhinderen,
- (c) de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen,
- (d) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden,
- (e) de inkoop en uitgifte tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan EUR 100.000 per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan EUR 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder EUR 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt) of
- (f) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

14.3 Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.

14.4 Na ontvangst door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en uitgifte als bedoeld in artikel 14.2, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering als toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering voor zowel de inkoop als de uitgifte van de Participatie(s) die het verzoek betreffen.

14.5 De tussentijdse inkoop of uitgifte (anders dan bij de Eerste Emissie of Opvolgende Emissie(s) als vermeld in artikel 10) van een Participatie geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Houdster partij is. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de overdracht ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.

14.6 De Participant van wie Participaties worden ingekocht en de partij aan wie gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven bepalen in onderling overleg de prijs voor de inkoop en de uitgifte van de desbetreffende Participaties. Bedoelde prijs voor inkoop en voor de uitgifte zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. De betaling daarvan:

- (a) verloopt via het Fonds. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt op de dag van overdracht van de Houdster de inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij waar de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk aan worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de uitgifteprijs voor bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin; of
- (b) indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familiërelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling van de uitgifteprijs en ontvangst van de inkoopprijs in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster - in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) - verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster aan bedoelde Participant - ter voldoening van de inkoopprijs voor de in te kopen Participaties - is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de uitgifteprijs is een

verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de voorgaande volzin bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.

- Zowel de verkopende Participant als de verkrijgende partij(en) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
- 14.7 Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
 - 14.8 Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.
 - 14.9 De Participant kan (de rechten van hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren. Het slot van de eerste volzin van artikel 14.2 is van overeenkomstige toepassing.
 - 14.10. De Beheerder brengt een administratievergoeding van EUR 250 (tweehonderdvijftig euro) (exclusief BTW) in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

15. OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

- 15.1 Oproepingen van en mededelingen aan Participanten geschieden aan het (e-mail) adres van iedere Participant, zoals opgenomen in het register als vermeld in artikel 12.2. De oproeping wordt tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder
- 15.2 Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum van verzending aan het (e-mail)adres van iedere Participant.

16. BOEKJAAR; VERSLAGLEGGING

- 16.1 Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds is geëindigd op 31 december 2024.
- 16.2 Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een Accountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
- 16.3 De jaarrekening wordt door de Vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.
- 16.4 De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
- 16.5 Vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de Vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
- 16.6 Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op het persoonlijk webportaal van iedere Participant op de website van de Beheerder. Daarnaast verstrekt de Beheerder via voormeld webportaal ieder kwartaal aan de Participanten een kwartaalverslag van het Fonds met daarin opgenomen een opgave van de Intrinsieke waarde.
- 16.7 Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
- 16.8 De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse Vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
- 16.9 Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
- 16.10. De stukken als bedoeld in artikel 16.6, 16.8 en 16.9 blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking (op het persoonlijk webportaal van iedere Participant) op de website van de Beheerder.

17. VERGOEDINGEN EN KOSTEN

- 17.1 Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen:
 - (a) een fondsbeheervergoeding: Als jaarlijkse fondsbeheervergoeding ontvangt de Beheerder vier procent (4%) (exclusief BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom (exclusief BTW), exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen);
 - (b) een vastgoedbeheervergoeding: Als jaarlijkse vastgoedbeheervergoeding ontvangt de Beheerder twee procent (2%) (exclusief BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom (exclusief BTW), exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen). Indien de Beheerder het propertymanagement uitbesteedt, betaalt de Beheerder deze vergoeding door aan de partij aan wie zij het vastgoedbeheer uitbesteedt;

De fondsbeheervergoeding en de vastgoedbeheervergoeding zullen telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende fondsbeheer- en vastgoedbeheervergoeding zal plaatsvinden binnen dertig (30) dagen na het opmaken van de in artikel 16 bedoelde jaarstukken. Deze vergoedingen worden verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

- 17.2 De Beheerder ontvangt een voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging (van een deel) van een Object. Deze vergoeding is gelijk aan de per het moment van nieuwe verhuur of huurverlenging geldende tarieven, zoals in de markt bekend als de 'NVM tarieven', en komt ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van een eventueel in te schakelen verhuurmakelaar voldoen. Eventuele kosten die het bedrag dat de Beheerder als vergoeding ontvangt te boven gaan, komen eveneens ten laste van het Fondsvermogen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW
- 17.3 De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fondsvermogen, die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen:
- (a) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van vijfhonderd euro (EUR 500,00)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen, nieuwbouw en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) te vermeerderen met BTW, overschrijden;
 - (b) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van tweehonderd euro (EUR 200,00) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van vijfhonderd euro (EUR 500,00) te vermeerderen met BTW, overschrijden;
 - (c) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek of passantenstellingen, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van vijfhonderd euro (EUR 500,00) te vermeerderen met BTW, overschrijden;
 - (d) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van vijfhonderd euro (EUR 500,00) te vermeerderen met BTW, overschrijden;
 - (e) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkopsom dient te betalen, zal de Beheerder - bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde vergoedingen als bedoeld in artikel 17.2 - gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkopsom; en
 - (f) in geval van indeplaatsstelling van een huurder een vergoeding voor diens inspanningen van éénduizend euro (EUR 1.000,00) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging.

De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (a) tot en met (d) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

- 17.4 De Exploitatiekosten, anders dan de vergoedingen voor Fondsbeheer en Vastgoedbeheer als bedoeld in artikel 17.1, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake van de kosten van het toezicht dat de AFM en DNB houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door deze toezichthouders in rekening gebrachte kosten pro rata (berekend op basis van de totale oppervlakte (gerekend in vierkante meters) van de Objecten van het Fonds gedeeld door de totale oppervlakte van alle objecten waarvoor de Beheerder het beheer voert) ten laste van het Fondsvermogen. Daarnaast komen de kosten voor compliance- en rapportagesystemen, als bijdrage aan kosten voor compliance, ten laste van het Fondsvermogen.
- 17.5 Ten laste van het Fondsvermogen komen de kosten verbonden aan de verkoop en vervreemding van (een of meer delen) van een Object, te weten
- (a) aan de Beheerder te betalen begeleidingsfee van één en vijftientig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs van (een deel van) een Object (exclusief BTW)) en
 - (b) mogelijke additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van het Object; en/of
 - (c) boetes in verband met vervroegde aflossing van de Financiering(en);

De onder (a) vermelde begeleidingsfee is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval de Objecten worden vervreemd door middel van overdracht van de Participaties. De Beheerder zal uit de begeleidingsfee de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan de begeleidingsfee. Voormelde begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

- 17.6 De kosten anders dan bedoeld in het voorgaande lid ter zake van de koop, verwerving en (overbruggings)financiering van de Objecten, de Aankoopkosten, de Initiatiekosten) en de Financieringskosten komen op elke Emissiedatum ten laste van het Fondsvermogen.
- 17.7 De bij de structurering van elke Emissie (waaronder de Eerste Emissie) betrokken begeleidende partij ontvangt op elke Emissiedatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige Intermediairvergoeding van drie procent (3%) (exclusief BTW) over het Beleggerskapitaal dat op de betreffende Emissiedatum bijeen wordt gebracht, als vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor het begeleiden bij de structurering van die Emissie.
- 17.8 In verband met mogelijke Opvolgende Emissie(s) kan de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden en diensten van de Houdster en de Bewaarder toenemen. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdster en de Bewaarder (als opgenomen in het Informatiememorandum) opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de werkzaamheden en diensten van de Houdster of de Bewaarder dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigen.
- 17.9 De Exploitatiekosten komen voor rekening van het Fonds.
- 17.10 Ter zake van de verschuldigde vergoedingen en kosten kan geen beroep worden gedaan op (enige vorm van) verrekening of korting.

18. VERDELING WINST EN VERLIES

- 18.1 Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de Financiering(en) in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de Vergadering van Participanten overeenkomstig artikel 18.7 besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
- 18.2 Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande lid en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
- 18.3 De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de Financiering(en), aan de Participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
- 18.4 De Verkoopopbrengsten, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypotheaire)financiering, worden uitgekeerd aan de Participanten, tenzij en voor zover de Beheerder besluit (een deel van) de Verkoopopbrengsten te (her) beleggen of, indien naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, besluit geen of een lagere uitkering uit de Verkoopopbrengsten te doen.
- 18.5 Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen ananiem kan worden genomen in een Vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 11.3). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
- 18.6 Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de verkoopopbrengst van het Object als bedoeld in artikel 18.4.
- 18.7 De Vergadering van Participanten kan besluiten dat (i) (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de (eventuele) aflossingen op de Financiering(en) als bedoeld in artikel 18.1 of (ii) (een gedeelte van) de opbrengst bij verkoop van een Object als bedoeld in artikel 18.4, niet zal worden uitgekeerd door de Houdster indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.
- 18.8 De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

19. VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

- 19.1 Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem in een Vergadering van Participanten. Geen van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder heeft stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de Vergadering van Participanten. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een Vergadering van Participanten gehouden.
- 19.2 Participanten kunnen zich ter vergadering door een andere Participant of door de Beheerder doen vertegenwoordigen, mits bij schriftelijke volmacht.
- 19.3 Tenzij expliciet anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden worden alle besluiten van de Vergadering van Participanten genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. De voorzitter van de Vergadering van Participanten bepaalt de wijze van stemming.
- 19.4 Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
- 19.5 Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
- 19.6 Daarin wordt ten minste:
 - (a) door de Beheerder verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde beheer;
 - (b) de jaarrekening van het Fonds ter vaststelling overlegd;
 - (c) verlening van décharge van de Beheerder tijdens het afgelopen boekjaar geagendeerd, voor zover het beheer uit de jaarrekening over het afgelopen boekjaar blijkt;
 - (d) ieder onderwerp behandeld, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.
- 19.7 Buitengewone Vergaderingen van Participanten worden gehouden als de Beheerder het wenselijk acht.
- 19.8 Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Beheerder of de Houdster, zal binnen vier weken een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen waarin een nieuwe beheerder of juridisch gerechtigde tot de activa en passiva van het Fonds zal worden benoemd. Voorts kunnen Vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls als de Beheerder het wenselijk acht. Tot slot kunnen ook een Vergadering van Participanten worden gehouden op verzoek van de Houdster, de Bewaarder of één of meer Participanten die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. Indien de Beheerder alsdan de verzochte vergadering niet bijeenroep, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzochende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
- 19.9 De oproeping tot de vergadering geschiedt door de Beheerder door middel van oproepingsbrieven gericht aan de (e-mail) adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het in artikel 12.2 bedoelde register. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.
- 19.10 Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd, of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn is aangekondigd, kan niet worden besloten, tenzij het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 19.11 De vergaderingen worden gehouden in de plaats waar het Fonds kantoor houdt, of in een andere door de Beheerder vast te stellen gemeente in Nederland.
- 19.12 De Beheerder kan besluiten dat iedere Participant bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel rechtstreeks kennis te nemen van de verhandelingen ter vergadering.
- 19.13 De Vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder.
- 19.14 Tenzij van het verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens de Beheerder notulen bijgehouden, welke door de voorzitter van de vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend. De kosten van een notarieel proces verbaal opgemaakt op verzoek van de Beheerder komen voor rekening van het Fonds. Indien het verzoek wordt gedaan door (één van) de Participanten komen de kosten voor rekening van de betreffende Participant(en).
- 19.15 Indien ter vergadering een voorstel zal worden voorgelegd ter wijziging van onderhavige Fondsvoorwaarden dan zal dat voorstel worden meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief.
- 19.16 Wanneer een transactie of verplichtingen door het Fonds wordt/worden aangegaan en er is sprake van een tegenstrijdig belang bij (i) de Beheerder, (ii) aan de Beheerder gelieerde partijen of (iii) de bestuurders van de Beheerder, zal de betreffende transactie respectievelijk zullen de betreffende verplichtingen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Vergadering van Participanten. Het betreffende besluit tot goedkeuring kan door de vergadering worden genomen met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.
- 19.17 De Participanten kunnen besluiten van de Vergadering van Participanten in plaats van in een vergadering schriftelijk nemen, mits geen van de Participanten tegen deze wijze van besluitvorming bezwaar maakt en de Beheerder van dergelijke besluitvorming in kennis is gesteld en in de gelegenheid is gesteld omtrent het voorstel te adviseren en het besluit met algemene stemmen wordt genomen.

20. TOEPASSELIJKEHEID EN WIJZIGING FONDSVOORWAARDEN, VERKOOP OBJECT(EN), ONTBINDING FONDS

- 20.1 Door het verkrijgen van een Participatie onderwerpt een Participant zich aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden. Een exemplaar van de Fondsvoorwaarden is beschikbaar via het investeerdersportaal op de website van de Beheerder.
- 20.2 Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de AFM. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting op zijn website van de Beheerder en zendt deze aan de AFM.
- 20.3 De Vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:
 - (a) wijziging van de Fondsvoorwaarden;
 - (b) wijziging van het Beleggingsbeleid;
 - (c) verkoop en vervreemding (van een deel) van een Object;
 - (d) ontbinding van het Fonds;
 - (e) opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - (f) opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - (g) het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 19.16 (tegenstrijdig belang);
 - (h) het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van een Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten toekennen van een vergoeding aan de Beheerder.

De hiervoor bedoelde besluiten onder (a) tot en met (d) en (h) kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster worden genomen.

- 20.4 Besluiten als bedoeld onder (e) en (f) van artikel 20.2 kunnen slechts worden genomen:
 - (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen,
 - (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3) van de geldig uitgebrachte stemmen
 - (c) in een Vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen.

Zijn in een Vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of ontslag van de bestuurders van de Houdster aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

- 20.5 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij:
 - (a) de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd; of
 - (b) het Beleggingsbeleid wordt gewijzigd, worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in artikel 20.1. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden.
- 20.6 Bij ontbinding van het Fonds geschiedt de vereffening door de Beheerder. De Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht. De Beheerder is tijdens de vereffening bevoegd alle tot het vermogen van het Fonds behorende Objecten te vervreemden en alle schulden van het Fonds te voldoen.
- 20.7 De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op. Eerst na het afleggen van de rekening en verantwoording kan tot uitkering aan Participanten worden overgegaan.

21. ONTBINDING; EINDE VAN HET FONDS

- 21.1 Naast ontbinding van het Fonds door een besluit van de Vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 20.3 onder (d) is het Fonds voorts ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd. Zodra het Fonds is ontbonden zal het Fondsvermogen zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.
- 21.2 Hetgeen in het kader van de vereffening, derhalve na het voldoen van alle verplichtingen die ten laste komen van het Fondsvermogen, van het Fondsvermogen resteert, nadat de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, wordt uitgekeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.
- 21.3 Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van toepassing.
- 21.4 De boeken en bescheiden van het Fonds worden gedurende zeven (7) jaren nadat het Fondsvermogen is vereffend bewaard door de Beheerder.

22. TOEPASSELIJK RECHT | BEVOEGDE RECHTER

- 22.1 Deze Fondsvoorwaarden zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.
- 22.2 Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met deze Fondsvoorwaarden, zullen worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, door arbitrage overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
- 22.3 Daarbij geldt:
 - (a) het scheidsgerecht zal bestaan uit drie (3) arbiters, tenzij partijen het er over eens zijn dat een (1) arbiter toereikend is
 - (b) de plaats van arbitrage zal Amsterdam zijn
 - (c) het geding zal worden gevoerd in de Nederlandse taal
 - (d) het scheidsgerecht zal beslissen naar de regels van het Nederlandse recht
 - (e) het Nederlands Arbitrage Instituut mag het arbitraal vonnis niet laten publiceren

TEN BEWIJZE WAARVAN:

deze overeenkomst overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend op 24 maart 2025.

Sectie5 Beheer B.V.

Door: C.J.D. van Slooten	Door: N.A.J. Broeijer
Titel: directeur	Titel: directeur

Stichting Hoekstede Vastgoedfonds

Sectie5 Beheer B.V.	Sectie5 Beheer B.V.
Door: C.J.D. van Slooten	Door: N.A.J. Broeijer
Titel: directeur	Titel: directeur

Bijlage bij Fondsvoorwaarden

Vastgoedbeheer

- 1 het dagelijks beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten
- 2 administratieve en secretariaatswerkzaamheden, waaronder in ieder geval begrepen het factureren en incasseren van de huursommen, het voeren van de dagelijkse administratie met betrekking tot de Objecten, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer van de Objecten en het doen van BTW-aangiften
- 3 het afsluiten van adequate verzekeringen om het Fonds te beschermen tegen alle gebruikelijke risico's en aansprakelijkheden
- 4 het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten of betrekking hebben op de Objecten en andere goederen van het Fonds

Fondsbeheer

- 1 de benoeming van een bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn en de uitwisseling van informatie met deze bewaarder die noodzakelijk wordt geacht om de bewaarder in staat te stellen zijn taken met betrekking tot het Fonds uit te oefenen, in overeenstemming met de AIFM-Richtlijn en het bepaalde in de met de bewaarder gesloten bewaarovereenkomst
- 2 het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten inkomsten uit de Fondsactiva alsmede de te verwachten Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur uit de Objecten;
 - indien van toepassing, de te verwachten opbrengsten uit de verkoop van Objecten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met betrekking tot de Objecten met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.
 Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een Vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd.
- 3 het aangaan van een of meer leningen (al dan niet in hypotheccair verband) in verband met de verkrijging of herfinanciering van de Objecten, en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden, mits de Beheerder ervoor zorgdraagt dat nooit verhaal zal worden geboden anders dan op de activa van het Fonds
- 4 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
- 5 de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse waardering van de Objecten
- 6 de communicatie aan de Participanten over de gang van zaken bij het Fonds
- 7 het jaarlijks opstellen van een halfjaarverslag over de eerste helft van het boekjaar, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting, een en ander in overeenstemming met de Wft en aanverwante wet- en regelgeving
- 8 het jaarlijks opmaken van een jaarrekening, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen
- 9 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
- 10 besluitvorming voorbereiden betreffende (i) dividenduitkeringen door het Fonds en (ii) eventuele wijziging van de Fondsvoorwaarden
- 11 de administratie van het Fonds
- 12 investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het bijeenroepen en verzorgen van de Vergadering van Participanten
- 13 het verstrekken van de informatie aan de Participanten, het bijhouden van de website van de Beheerder
- 14 het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan de toezichthouders, AFM of DNB
- 15 het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Fonds, en
- 16 al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling van het Fonds

Bijlage 2 | Inschrijfformulier

Hoekstede Vastgoedfonds



INSCHRIJFFORMULIER

Verklaring van deelname in Hoekstede Vastgoedfonds

Indien een **natuurlijk persoon** als belegger wenst
deel te nemen a.u.b. het onderstaande volledig invullen:

De ondergetekende:

Achternaam _____
 Titel(s) _____
 Voorna(a)m(en) voluit _____
 Geslacht ☐ man ☐ vrouw (keuze aankruisen s.v.p.)
 Geboorteplaats _____
 Geboorteland _____
 Geboortedatum _____
 Huisadres _____
 Postcode _____
 Woonplaats _____
 Telefoon _____
 Telefoon mobiel _____
 E-mail _____
 Rekeningnummer voor uitkeringen (IBAN) _____

[Dit rekeningnummer dient op naam te staan van ondergetekende]

Legitimatiebewijs* ☐ paspoort ☐ rijbewijs ☐ identiteitskaart**
 Burgerlijke staat ☐ gehuwd ☐ ongehuwd ☐ weduwnaar ☐ weduwe
☐ gescheiden**

Indien gehuwd ☐ met ☐ zonder** huwelijkse voorwaarden

Indien ongehuwd ☐ met ☐ zonder** het aangaan van
geregistreerde partnerschapsvoorwaarden

Personalia* echtgeno(o)t(e)/partner** (indien van toepassing)

Achternaam _____
 Voorna(a)m(en) voluit _____
 Geslacht ☐ man ☐ vrouw (keuze aankruisen s.v.p.)
 Geboorteplaats _____
 Geboortedatum _____
 Participaties op naam van ☐ alleen ondergetekende
☐ zowel ondergetekende als 'Personalia echtgeno(o)t(e)/partner**

Indien een **rechtspersoon** als belegger wenst
deel te nemen a.u.b. het onderstaande volledig invullen:

De ondergetekende:

Statutaire naam _____
 Statutair adres _____
 Vestigingsplaats _____
 Postcode _____
 Inschrijffnummer KvK*** _____
 Correspondentieadres _____
 Postbus _____
 Postcode _____
 Plaats _____
 Telefoon _____
 Telefoon mobiel _____
 E-mail _____
 Rekeningnummer voor uitkeringen (IBAN) _____

[Dit rekeningnummer dient op naam te staan van ondergetekende]

Personalia vertegenwoordigingsbevoegde(n)****

Achternaam _____
 Titel(s) _____
 Voorna(a)m(en) voluit _____
 Geslacht ☐ man ☐ vrouw (keuze aankruisen s.v.p.)
 Geboorteplaats _____
 Geboortedatum _____
 Legitimatiebewijs* ☐ paspoort ☐ rijbewijs ☐ identiteitskaart**

Personalia vertegenwoordigingsbevoegde(n)****

Achternaam _____
 Titel(s) _____
 Voorna(a)m(en) voluit _____
 Geslacht ☐ man ☐ vrouw (keuze aankruisen s.v.p.)
 Geboorteplaats _____
 Geboortedatum _____
 Legitimatiebewijs* ☐ paspoort ☐ rijbewijs ☐ identiteitskaart**

* a.u.b. kopie geldig legitimatiebewijs meesturen.

** a.u.b. aankruisen hetgeen van toepassing is.

*** a.u.b. kopie recent uittreksel Handelsregister van rechtspersoon meesturen.

**** ingeval twee of meer bestuurders tezamen vertegenwoordigingsbevoegd zijn of enkel het gehele bestuur gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd is a.u.b. de personalia van deze bestuurders separaat toevoegen als bijlage.

Zie volgende pagina voor vervolg

Hoekstede Vastgoedfonds

SECTIE 5

Verklaart bij deze:⁽¹⁾

op basis van het aan hem/haar verstrekte Informatiememorandum:

1. deel te willen nemen in het beleggingsfonds Hoekstede Vastgoedfonds, kantoorhoudende te Bussum met het doel een gezamenlijk voordeel te behalen door te beleggen in (register)goederen;
 2. het Informatiememorandum in zijn geheel te hebben gelezen en de daarin beschreven voorwaarden en risico's te hebben begrepen en te accepteren, meer in het bijzonder:
 - a. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden;
 - b. ermee in te stemmen dat de Houdster (Stichting Hoekstede Vastgoedfonds) optreedt als houdster van alle rechten en verplichtingen van het Fonds; en
 - c. ermee in te stemmen dat het beheer van het Fonds wordt uitgeoefend door de Beheerder;
 3. ☐ wel ☐ niet (aankruisen wat van toepassing is) op grond van de WWFT aangemerkt wordt als 'politiek prominent persoon'⁽²⁾;
 4. dat zijn/haar vermogen afkomstig is van (keuze aankruisen en toelichten s.v.p.):
 - ☐ Verkoop onderneming, te weten: _____ (naam/soort onderneming/branche)
 - ☐ Salaris/bonus van werk, te weten: _____ (naam/soort werk/branche)
 - ☐ Erfenis
 - ☐ Ondernemingsactiviteiten, te weten: _____ (naam/soort onderneming/branche)
 - ☐ Anders, namelijk: _____
 5. dit inschrijfformulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld en voorts bekend te zijn en akkoord te gaan met de deelnameprocedure als beschreven in hoofdstuk 6 van het Informatiememorandum. Het is mogelijk dat de Beheerder, om te voldoen aan haar wettelijke verplichtingen, nadere informatie óf ondersteunende documenten bij u opvraagt.
- en voorts:
6. zich te verplichten in het Fonds deel te nemen met _____ (aantal) _____ (aantal voluit) Participaties (minimale deelname 4 Participaties) en zich te verplichten tot storting (vanaf dezelfde bankrekening als benoemd op pagina 1 van dit inschrijfformulier) van de deelnamesom welke per Participatie € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro) bedraagt.
De totale deelnamesom dient op eerste aangeven van de Beheerder te worden overgemaakt op het rekeningnummer dat zal worden vermeld in de betalingsinstructie, onder vermelding van het aantal Participaties en de naam van diegene die opteert voor deelname in het Fonds.
Niet-tijdige storting van de deelnamesom, tot storting waarvan ondergetekende zich verplicht middels ondertekening van dit inschrijfformulier, kan tot gevolg hebben dat ondanks tijdige ontvangst van dit inschrijfformulier door de Beheerder geen Participaties worden toegewezen.
Storting van de deelnamesom kan ook geschieden middels verrekening van een vordering op een aan de Beheerder gelieerde vennootschap inzake een voorfinanciering van het Fonds;
 7. een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Beheerder om namens de ondergetekende:
 - a. het bepaalde in de Fondsvoorwaarden te aanvaarden;
 - b. de onder punt 6 bedoelde Participaties bij uitgifte aan ondergetekende te aanvaarden en in dat verband alle stukken namens ondergetekende te ondertekenen; en
 - c. al hetgeen te doen wat de gevolmachtigde nodig, wenselijk of nuttig mocht oordelen, alles met het recht van substitutie, op grond waarvan de ondergetekende deelneemt aan het Fonds overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de Fondsvoorwaarden.
Ook indien de Beheerder als wederpartij van ondergetekende of namens een of meerdere andere betrokkenen optreedt bij de hiervoor bedoelde rechtshandelingen, is de Beheerder bevoegd gebruik te maken van de verleende volmacht;
 8. bekend te zijn met het volgende en daarmee in te stemmen:
 - a. inschrijvingen kunnen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk door de Beheerder worden geweigerd;
 - b. in het geval dat het Beleggerskapitaal uiterlijk op 24 maart 2026 niet bijeen is gebracht óf de levering van de Objecten geen doorgang vindt, dan kunnen de ondergetekende(n), noch de Beheerder, noch Stichting Hoekstede Vastgoedfonds of het Fonds aan dit inschrijfformulier enig recht ontlelen;
 - c. indien de financiële instelling, waarvan het beoogd is dat die de hypothecaire financiering voor de Objecten en/of de bankrekening verstrekt, weigert de financiering en/of de bankrekening te verstrekken zonder uw identiteit te kennen, uw NAW gegevens worden verstrekt aan de financier / bancaire instelling waarbij zal worden bedongen dat uw gegevens onmiddellijk na gebruik worden vernietigd en geen kopie daarvan wordt achtergehouden door de financier / bancaire instelling; en
 - d. indien de financiële instelling het verstrekken van de hypothecaire financiering van de Objecten of toekenning van de bankrekening aan het Fonds weigert in verband met uw deelname aan het Fonds, komen uw inschrijving op en toewijzing van de Participaties te vervallen. In dat geval (i) ontvangt u hiervan schriftelijk bericht en (ii) kunt u geen rechten ontlelen aan uw inschrijving of toewijzing anders dan onverwijlde terugstorting van het bedrag als bedoeld onder punt 6 hierboven;
 9. door ondertekening van dit formulier akkoord te zijn dat alle informatievoorziening met betrekking tot Hoekstede Vastgoedfonds per e-mail plaatsvindt.
 10. ☐ wel ☐ niet akkoord te zijn met de verwerking van zijn/haar contactgegevens om geattendeerd te worden op nieuwe investeringsmogelijkheden in beleggingsinstellingen van Sectie5. U heeft te allen tijde het recht om uw toestemming voor dit doeleinde in te trekken.
 11. op de hoogte te zijn van de privacy policy van Sectie5 die van toepassing is op de verwerking van persoonsgegevens door Sectie5 (zie www.sectie5.nl/privacy-policy).

Zie volgende pagina voor vervolg

Hoekstede Vastgoedfonds

SECTIE 5

In het kader van de naleving van Amerikaanse fiscale regelgeving en teneinde de Amerikaanse fiscale status van partijen te kunnen controleren (FATCA) en het equivalent daarvan op OESO-niveau (CRS), verzoeken wij u vriendelijk onderstaande vragen te beantwoorden en, uitsluitend indien van toepassing, de gevraagde documenten mee te sturen.

Voor zowel natuurlijke personen als controlerende personen (incl. UBO's) van rechtspersonen verzoeken wij gegevens in te vullen over zowel land van fiscale inwonerschap als fiscaal identificatienummer (TIN),

Fiscaal inwonerschap

Bent u, uitsluitend of mede, fiscaal inwoner van een ander land dan Nederland?

☐ Nee ☐ Ja, ik ben fiscaal inwoner van:

Landen

Fiscaal identificatienummer land

Bent u een U.S. persoon?

☐ Nee ☐ Ja, mijn U.S. TIN is:

Bent u geboren in de Verenigde Staten?

☐ Nee ☐ Ja

Indien Ja, stuur een kopie van uw Certificate of Loss of Nationality of the United States mee.

⁽¹⁾ De definities die gebruikt worden in dit inschrijvingsformulier en met een hoofdletter worden weergegeven, hebben dezelfde betekenis als vastgelegd in het Informatie-memorandum van Hoekstede Vastgoedfonds.

⁽²⁾ U wordt op grond van de WWFT als een politiek prominent persoon aangemerkt indien u, uw familie (echtgenoot, partner, kind, ouders) of een naaste geassocieerde (gezamenlijke uiteindelijke begunstigde) een van de volgende functies (heeft) bekleed(t):

- Staatshoofd, regeringsleider, minister, onderminister of staatssecretaris;
- Parlements lid of lid van een soortgelijk wetgevend orgaan;
- Lid van het bestuur van een politieke partij;
- Lid van een Hooggerechtshof, constitutioneel hof of van een andere hoge rechterlijke instantie die arresten wijst waartegen geen beroep openstaat;
- Lid van een rekenkamer of van een raad van bestuur van een centrale bank;
- Ambassadeur, zaakgelastigde of hoge officier van de strijdkrachten;
- Lid van een leidend lichaam, toezichhoudend orgaan of bestuurslichaam van een staatsbedrijf;
- Bestuurder, plv. bestuurder, lid van de raad van bestuur of bekleeder van een gelijkwaardige functie bij een internationale organisatie

Getekend te _____ op _____ 2025

Handtekening(en)

Na(a)m(en)

GRAAG TEZAMEN MET DE BIJLAGEN MAILEN NAAR:

participanten@sectie5.nl

OF VERZENDEN PER POST NAAR:

Sectie5 Beheer BV
Antwoordnummer 578
1400 VB Bussum

BIJLAGEN:

Indien natuurlijk persoon:

- Kopie geldig legitimatiebewijs

Indien rechtspersoon:

- Kopie geldig legitimatiebewijs van de bestuurder van de entiteit
- Recent uittreksel Handelsregister (KvK)
- Uittreksel UBO register (KvK)

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



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