



INFORMATIE MEMORANDUM

IHS HEMA NIJMEGEN

9 DECEMBER 2025

IHS
CAPITAL

INHOUDSOPGAVE

	Algemene Fondsgegevens	03
	Belangrijke Informatie	04
	Kerngegevens IHS HEMA Nijmegen	05
01	Samenvatting	07
02	Risico's	11
03	Definities	18
04	Vastgoedportefeuille	22
05	Financiële Prognoses & Resultaat-Analyse	29
06	Fiscale Aspecten	38
07	Juridische Aspecten & Structuur	42
08	Over IHS Capital	43
09	Deelname	50
10	Waarderingsgrondslagen	52
11	Betrokken Partijen	54
12	Documentatie & Dataroom	57



ALGEMENE FONDSGEGEVENS

Dit Informatie Memorandum is opgesteld in verband met de aanbieding van Participaties in het vastgoedfonds IHS HEMA Nijmegen. Het Fonds investeert in het winkelobject aan de Grote Markt 5 in Nijmegen en wordt beheerd door IHS Capital.

Een Participatie bestaat uit één Aandelencertificaat en één Obligatiecertificaat die worden uitgegeven door de STAK IHS HEMA Nijmegen. Het Fonds biedt maximaal 213 Participaties aan met een waarde van €25.000 per stuk.

Deelname staat open voor zowel particuliere als zakelijke investeerders. De minimale deelname voor particuliere beleggers bedraagt vier Participaties, conform de vereisten voor beleggingsinstellingen onder het AIFM-light regime.

Alle in dit Informatie Memorandum met hoofdletter geschreven termen zijn gedefinieerd in hoofdstuk 3 – Definities.

De datum van dit Informatie Memorandum is 9 december 2025.



BELANGRIJKE INFORMATIE

De informatie in dit Informatie Memorandum ("IM") is opgesteld door IHS Capital B.V. ("Beheerder") in verband met de aanbieding van Participaties in het vastgoedfonds IHS HEMA Nijmegen (het "Fonds"). De in dit IM opgenomen gegevens zijn zorgvuldig samengesteld en weerspiegelen de informatie die de Beheerder op het moment van uitgifte redelijkerwijs juist en volledig acht. Aan de inhoud kunnen geen garanties worden ontleend.

Geïnteresseerden in Participaties wordt dringend aangeraden het volledige IM te bestuderen en, waar nodig, onafhankelijk financieel, fiscaal en juridisch advies in te winnen. Deelnemen in het Fonds brengt risico's met zich mee. De waarde van een belegging kan fluctueren en resultaten uit het verleden of geprognosticeerde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.

De Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de informatie in dit IM voor zover deze informatie op de Beheerder betrekking heeft. Niemand is gerechtigd om informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die afwijken van de inhoud van dit IM. Indien dergelijke informatie wordt verstrekt, mag daarop niet worden vertrouwd.

Het Fonds wordt beheerd onder het zogenoemde AIFM-light regime. IHS Capital B.V. beschikt niet over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft maar voldoet aan de toepasselijke voorwaarden voor vrijgestelde beheerders. Dit betekent dat het IM niet door de AFM is beoordeeld. De aanbieding van Participaties vindt uitsluitend in Nederland plaats.

Het aanbieden, verkopen en leveren van Participaties kan onderworpen zijn aan wettelijke of regelgevende beperkingen. De Beheerder aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schending van dergelijke beperkingen door enige partij.

De informatie in dit IM kan deels zijn gebaseerd op bronnen van derden. De Beheerder acht deze informatie betrouwbaar maar kan niet instaan voor de juistheid of volledigheid daarvan. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waardoor aannames en prognoses afwijken van de daadwerkelijke uitkomsten.

Dit IM is uitsluitend beschikbaar in de Nederlandse taal en bestemd voor gebruik in verband met de beoordeling van deelname in het Fonds. Verspreiding of gebruik voor andere doeleinden is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder.

Amsterdam, 9 december 2025

IHS Capital B.V.

KERNGEGEVENS

IHS HEMA NIJMEGEN

OBJECT

Winkelobject aan de Grote Markt 5 in Nijmegen, gelegen op een A1-locatie in het historische stadscentrum.

HUURDER

HEMA B.V., een landelijk opererende retailer met een sterke merkpositie.

METRAGE

Circa 4.624 m² winkelruimte verdeeld over meerdere bouwlagen.

JAARLIJKSE HUURSTROOM

Circa €748.526, volledig geïndexeerd op basis van CPI (alle huishoudens).

FONDSOMVANG

€8.825.000

PARTICIPATIES

Maximaal 213 Participaties van €25.000 per stuk. Een Participatie bestaat uit één Aandelen- en één Obligatiecertificaat.

DIRECT RENDEMENT

Geprognosticeerd gemiddeld direct rendement van circa 7,1% per jaar over de beoogde looptijd.

IRR (NETTO)

Interne rentabiliteitsvoet conform het rekenmodel (zie hoofdstuk 5).

FINANCIERING

Hypothecaire lening met een rente van 4,75% in de eerste vijf jaar en 5,10% daarna.

FONDSSTRUCTUUR

AIFM-light beleggingsfonds met een STAK-structuur. Beheerder: IHS Capital B.V.

BEGINDATUM FONDS

12 januari 2026



01 SAMENVATTING

In dit hoofdstuk krijgt u een overzicht van de kernpunten van het Fonds. Het dient als introductie op de beleggingspropositie. Het volledige beleggingsbeleid wordt toegelicht in de daaropvolgende hoofdstukken.

KENNISMAKING MET HET FONDS

IHS CAPITAL

IHS Capital richt zich op beleggingen in binnenstedelijk commercieel vastgoed van goede kwaliteit, met transparante structuren en een sterke alignment tussen beheerder en beleggers. Het bestuur van IHS investeert zelf circa €200.000 in het Fonds, waarmee deze alignment concreet wordt ingevuld.

Bij de structurering en het rekenmodel wordt uitgegaan van realistische onderhoudsbudgetten en een prudente financiering. Eventuele meevallers komen ten goede aan het fondsresultaat, waardoor tegenvallers beter kunnen worden opgevangen gedurende de looptijd van de investering.

IHS HEMA NIJMEGEN

IHS Capital biedt u de mogelijkheid om samen met een beperkte groep beleggers te investeren in het winkelobject HEMA Nijmegen (het "Fonds"). Het Fonds belegt in het winkelpand aan de Grote Markt 5 te Nijmegen dat volledig is verhuurd aan HEMA B.V. De huurovereenkomst met HEMA loopt tot en met 31 oktober 2029 met jaarlijkse indexatie.

Nijmegen is één van de oudste steden van Nederland en vervult een belangrijke regionale functie als centrumstad. De binnenstad kent een groot en gevarieerd winkelaanbod met een stabiel verzorgingsgebied. De stad herbergt de Radboud Universiteit en de HAN University of Applied Sciences met gezamenlijk circa 60.000 studenten, wat bijdraagt aan een structurele stroom bezoekers en consumenten. Daarnaast beschikt Nijmegen over diverse historische gebouwen en culturele voorzieningen die de attractiewaarde van het stadscentrum versterken.

Het object is gesitueerd op een A1-locatie in het kernwinkelgebied van Nijmegen. De totale omvang van het object bedraagt circa 4.624 m² b.v.o. De jaarhuur bedraagt bij aanvang van het Fonds €748.526, wat overeenkomt met een bruto aanvangsrendement van circa 8,2% op de aankoop prijs van €9.100.000. De transactie wordt vormgegeven als een aandelen-transactie. Onder de daarvoor geldende voorwaarden kan dit ertoe leiden dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd bij levering van de aandelen.

Het object wordt indirect gehouden via een vastgoedvennootschap waarvan de aandelen door het Fonds worden verworven. Met verkoper is daarbij een korting in verband met de latente vennootschapsbelastingclaim overeengekomen.

In het rekenmodel van het Fonds zijn ruime reserveringen opgenomen voor onderhoud en eigenaarslasten. Voor de financiering is vanaf jaar 6 gerekend met een hogere rentevoet dan momenteel in de markt gebruikelijk is. Het prognosemodel is daarmee bewust pruderter ingestoken. Indien achteraf blijkt dat bepaalde reserveringen niet of niet volledig benodigd zijn, kan dit leiden tot een hoger gerealiseerd rendement voor het Fonds.

BELEGGINGSBESLISSING

Deze samenvatting vormt een inleiding op het Informatie Memorandum. Iedere beslissing om te beleggen in het Fonds moet worden gebaseerd op bestudering van het volledige Informatie Memorandum met bijlagen door de potentiële Participant. De Initiatiefnemer kan juridisch aansprakelijk worden gehouden, maar uitsluitend indien deze samenvatting, gelezen in samenhang met de andere onderdelen van

het Informatie Memorandum, misleidend, onjuist of inconsistent is of indien de samenvatting niet de relevante kerngegevens bevat om beleggers te helpen bij hun overweging om in het Fonds te investeren.

VERWACHTE OPBRENGSTEN

De beoogde beleggingshorizon bedraagt circa tien jaar. Op basis van de huidige uitgangspunten in het rekenmodel wordt een Gemiddeld direct rendement van circa 7,1% per jaar verwacht. De uitkering vindt per kwartaal plaats. De beoogde jaarlijkse uitkering bedraagt bij aanvang €1.787,50 per Participatie van €25.000, hetgeen neerkomt op circa 7,1%.

Het verwachte Gemiddeld totaalrendement, de som van het Gemiddeld direct rendement en het Gemiddeld indirect rendement, bedraagt circa 8,6% per jaar. De geprognosticeerde IRR over de looptijd van tien jaar bedraagt circa 8,1%.

Deze prognoses zijn gebaseerd op de huidige huurafrspraken met HEMA, de veronderstelde indexatie, een conservatieve verkoopwaarde na tien jaar, de overeengekomen financieringsstructuur en de opgenomen reserveringen. Werkelijk gerealiseerde rendementen kunnen hoger of lager uitvallen.

BIJEENGEBRACHT KAPITAAL EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

Het beoogde Bijengebracht kapitaal bedraagt €5.325.000, verdeeld over 213 Participaties van €25.000. De minimale deelname bedraagt €100.000 per Participant.

De totale financieringsbehoefte, bestaande uit de fondsinvestering inclusief bijkomende kosten en de kasgeldreserve, bedraagt €8.825.000. Het resterende deel wordt gefinancierd met bancaire financiering van circa €3,5 mln.

FISCALE UITGANGSPUNTEN

In een afzonderlijk hoofdstuk worden de fiscale aspecten van een belegging in het Fonds toegelicht voor zowel particuliere beleggers in box 3 als beleggers die via een vennootschap participeren. De structuur is zodanig opgezet dat particuliere beleggers in beginsel binnen box 3 worden gefaciliteerd en dat voor beleggers met een B.V. zoveel mogelijk kan worden aangesloten bij de deelnemingsvrijstelling voor het aandelencomponent.

De concrete uitwerking, inclusief voorbeelden en aandachtspunten, is opgenomen in hoofdstuk 6 "Fiscale aspecten". De fiscale gevolgen zijn afhankelijk van de individuele situatie van de Participant. Potentiële beleggers wordt geadviseerd om vooraf advies in te winnen bij hun eigen fiscaal adviseur.

FINANCIERINGSINFORMATIE

Het Fonds wordt deels gefinancierd door middel van een bancaire lening met een initiële hoofdsom van circa €3,5 mln en een jaarlijkse aflossing van 1,5% van de oorspronkelijke hoofdsom.

Als zekerheid voor de Financiering wordt onder meer een eerste recht van hypotheek gevestigd op het winkelobject. Daarnaast worden de huurpenningen en overige zekerheden die gebruikelijk zijn bij vastgoedfinancieringen aan de financierer verpand.

Op basis van de huidige uitgangspunten bedraagt de Financiering circa 39,7% van de marktwaarde van het object en circa 39,7% van de totale financieringsbehoefte van het Fonds. De exacte financieringsvoorwaarden en looptijd worden bij het sluiten van de leningsovereenkomst met de financierer vastgesteld.

Participanten kunnen niet voor meer worden aangesproken dan voor hun ingelegde kapitaal.

JURIDISCHE STRUCTUUR

Het Fonds is opgezet als een closed-end beleggingsinstelling in de vorm van een Nederlandse vennootschapstructuur. Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-richtlijn.

De beheerder van het Fonds kwalificeert als beheerder onder het zogenoemde light-regime van de AIFM-richtlijn en beschikt niet over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De beheerder is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor zover dit uit het toepasselijke toezichtskader voortvloeit.

De Aandelen in het kapitaal van het Fonds en de door het Fonds uitgegeven Obligaties worden gecertificeerd door een afzonderlijk administratiekantoor. Eén Aandelencertificaat en één Obligatiecertificaat vormen gezamenlijk één Participatie en zijn niet los van elkaar overdraagbaar.

Het Fonds is niet beursgenoteerd. Participaties zijn onder voorwaarden overdraagbaar volgens de bepalingen in de statuten en het reglement administratievoorwaarden.

Als Beheerder treedt IHS Capital op. De Beheerder is verantwoordelijk voor het vastgoedbeheer, het financieel en administratief beheer en het investeringsrelatiebeleid van het Fonds. De Beheerder streeft naar maximale waardecreatie voor de Participanten op de lange termijn binnen een prudent risicokader.

PERFORMANCE FEE EN ALIGNMENT OF INTEREST

De Beheerder ontvangt naast een vaste beheervergoeding een Performance Fee die uitsluitend wordt berekend over het economische resultaat van het Fonds vóór Performance Fee, zolang dit resultaat positief is.

De Performance Fee bedraagt 25% van het positieve economische resultaat vóór Performance Fee. De berekening is niet afhankelijk van uitsluitend fiscale resultaten of boekingsverschillen, maar sluit aan op het economische resultaat voor Participanten.

Het bestuur van IHS investeert zelf circa €200.000 in het Fonds, waarmee volledige alignment of interest tussen Beheerder en de Participanten wordt geborgd.

PROCEDURE INSCHRIJVING

Belangstellenden kunnen zich aanmelden voor deelname in het Fonds door het volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier met bijlagen te retourneren. Onderdeel van het Inschrijfformulier is een volmacht waarmee de Beheerder namens de Participant de benodigde akten en stukken kan ondertekenen.

Participanten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn. De toewijzing van Participaties vindt in beginsel plaats op volgorde van binnenkomst van volledige inschrijvingen. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk toe te wijzen.

Een interesse-indicatie of voorinschrijving verplicht een belegger niet onherroepelijk tot deelname, maar kan wel worden gebruikt om Participaties voorlopig te reserveren. De definitieve verplichting ontstaat pas nadat de deelnemer de benodigde documenten heeft ondertekend en het verschuldigde bedrag heeft voldaan.

LOOPTIJD VAN DE BELEGGING

De juridische looptijd van het Fonds is onbepaald. De beoogde economische looptijd bedraagt circa tien jaar. De feitelijke duur is afhankelijk van het moment waarop verkoop van het winkelobject of van alle aandelen in de vastgoedvennootschap economisch het meest aantrekkelijk wordt geacht.

De Beheerder zal op basis van marktontwikkelingen en fondsresultaten een voorstel doen voor het verkoopmoment. De Participantenvergadering besluit met de in de statuten vastgelegde meerderheid over verkoop.

RISICO'S

Beleggen in vastgoed brengt risico's met zich mee. Deze risico's kunnen een nadelig effect hebben op het geprognosticeerde rendement en op de ingelegde gelden van de Participant. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen. Het is mogelijk dat de Participant minder terugkrijgt dan is ingelegd of dat de inleg geheel verloren gaat.

De belangrijkste risico's bij dit Fonds hebben onder meer betrekking op waardedaling van het vastgoed, huurdersrisico, waaronder leegstand en herverhuurcondities, en financieringsrisico. In hoofdstuk 2 "Risico's" worden deze en andere relevante risico's uitgebreid toegelicht.

TOEZICHT

Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-richtlijn. De beheerder valt onder het light-regime. In het Informatie Memorandum wordt nader toegelicht welke registraties en meldingen van toepassing zijn en welke onderdelen van het toezichtskader relevant zijn voor de Participanten.



HEMA

A photograph of a HEMA store exterior. The store has a modern design with large glass windows and doors. The name 'HEMA' is prominently displayed in large, red, three-dimensional letters above the entrance. The windows reflect the surrounding urban environment, including buildings and trees. Two people are walking past the store on a brick-paved sidewalk. The image is overlaid with a dark blue geometric shape and yellow lines.

02 RISICO'S

In dit hoofdstuk krijgt u een overzicht van de belangrijkste risico's die verbonden zijn aan deelname in het Fonds. Deze risico's kunnen invloed hebben op het geprognosticeerde rendement en op de waarde van de ingelegde middelen. Het overzicht helpt u om een weloverwogen beleggingsbeslissing te nemen. Een volledige beoordeling van deze risico's is essentieel voordat u tot deelname overgaat.

OVERZICHT VAN DE RISICO'S

Aan het beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Deze risico's kunnen nadelige gevolgen hebben voor het geprognosticeerde rendement en voor de ingelegde gelden van de Participant. De waarde van de belegging kan dalen en de mogelijkheid bestaat dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of dat de inleg geheel verloren gaat.

IHS Capital streeft ernaar om de belangrijkste risico's vooraf zo duidelijk mogelijk in kaart te brengen en deze tijdens de looptijd van het Fonds waar mogelijk te beperken. Dit Informatie Memorandum bevat zorgvuldig verzamelde informatie en beoogt zo transparant mogelijk te zijn, zowel over positieve als over negatieve aspecten van de investering.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste materiële risico's ten aanzien van het beleggen in vastgoed, en in het bijzonder in het Object HEMA Nijmegen, alsmede de fiscale risico's kort beschreven. Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich kunnen voordoen. De Initiatiefnemer kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid waarmee deze omstandigheden zich zullen voordoen. Het intreden van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Participaties negatief beïnvloeden.

Potentiële Participanten wordt nadrukkelijk geadviseerd een eigen adviseur in te schakelen voor een beoordeling en/of advies over de risico's en onzekerheden die zijn verbonden aan deelname in het Fonds.

ALGEMENE RISICO'S WAAR U REKENING MEE DIENT TE HOUDEN

Bij het beleggen in vastgoed moet u onder andere rekening houden met de volgende algemene risico's:

- Nadelige veranderingen in nationale of internationale economische omstandigheden;
- Nadelige veranderingen in marktomstandigheden op de vastgoedmarkt of de financieringsmarkt;
- Nadelige gevolgen van eventuele ongunstige ontwikkelingen in de toepasselijke financiële, fiscale of juridische wet en regelgeving;
- Onverzekerbare verliezen, kosten of schade, bijvoorbeeld als gevolg van terrorisme, cyberincidenten of milieu of natuurrampen;
- Nadelige gevolgen van het in gebreke blijven van het Fonds of een wederpartij, waaronder de huurder of de financier;
- Nadelige gevolgen van de Financiering, bijvoorbeeld door verslechterende voorwaarden of het niet voldoen aan financieringsconvenanten;
- Overmacht en andere factoren die buiten de invloedssfeer van de Beheerder liggen.

PRODUCT SPECIFIEKE RISICO'S IHS HEMA NIJMEGEN

Deelname in het Fonds kent daarnaast een aantal meer specifieke risico's en onzekerheden. De Beheerder meent dat zij vooraf al het redelijkerwijs mogelijke heeft gedaan om deze risico's te identificeren en waar mogelijk te beperken. Desondanks dient u als Participant rekening te houden met de hieronder beschreven risico's.

FINANCIËEL- EN DEBITEURENRISICO

De inkomsten van het Fonds bestaan in hoofdzaak uit de bruto huuropbrengsten uit het Object. Hoewel de kredietwaardigheid van HEMA B.V. vooraf is beoordeeld en wordt gemonitord, sluit dit niet uit dat HEMA op enig moment, om welke reden dan ook, in betalingsproblemen komt of niet langer aan haar verplichtingen kan voldoen.

Het is mogelijk dat huurbetalingen tijdelijk of structureel uitblijven, dat een huurachterstand ontstaat of dat de huurovereenkomst tussentijds wordt beëindigd. In een dergelijk scenario zal de Beheerder naar een nieuwe huurder moeten zoeken. Dit kan leiden tot extra kosten, bijvoorbeeld voor incentives, huurvrije perioden of aanpassingen aan het gehuurde. Daarnaast kan het voorkomen dat niet direct een nieuwe huurder wordt gevonden, waardoor (tijdelijke) leegstand ontstaat en de opbrengsten voor het Fonds dalen.

Het Fonds belegt in één Object dat volledig aan één huurder is verhuurd. Bij uitval van deze huurder is er geen spreiding over meerdere objecten of huurders. In een dergelijke situatie kan het Fonds mogelijk niet volledig voldoen aan zijn betalingsverplichtingen richting de Financier en kan de uitkering op de Aandelen certificaten en de rentebetaling op de Obligatie certificaten in gevaar komen of (tijdelijk) moeten worden opgeschort. Niet nakoming door de huurder kan een negatieve invloed hebben op het exploitatieresultaat en daarmee op het rendement voor Participanten.

RENTE- EN AFLOSSINGSRISICO

Het Fonds sluit een Financiering af met een rente die voor een bepaalde periode vast of semi-vast is. Na afloop van de rentevaste periode zal een nieuwe rente worden overeengekomen, afhankelijk van de dan geldende marktomstandigheden en de opslag die de Financier hanteert. Deze nieuwe rente kan hoger zijn dan het rentepercentage waarmee in het prognosemodel is gerekend. Ook kan de Financier een hogere liquiditeitspremie of risicopremie in rekening brengen.

Een stijgende marktrente kan op meerdere manieren een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten. Bij een hogere rente nemen de financieringslasten toe, omdat het Object deels met vreemd vermogen is gefinancierd. Dit drukt het Direct rendement. Daarnaast kan een stijgende rente leiden tot waardedaling van vastgoed in het algemeen, wat nadelig kan zijn voor de verkoopwaarde van het Object.

Het is mogelijk dat de Financiering tussentijds wordt beëindigd, bijvoorbeeld wegens verzuim of het niet voldoen aan de financieringsconvenanten. Dit kan

leiden tot aanvullende kosten, zoals vervroegde aflossingsvergoedingen. Ook kan de Financier eisen dat er tussentijds (extra) wordt afgelost. In al deze gevallen moet het Fonds over voldoende liquiditeiten beschikken. Aflossingen of aanvullende betalingen kunnen leiden tot lagere uitkeringen dan verwacht.

In het prognosemodel is gerekend met een rente van 4,75% voor de eerste vijf jaar en een hogere rente van 5,10% in de daaropvolgende jaren. Dit zijn aannames. Werkelijke renteniveaus kunnen hoger of lager uitvallen, wat direct doorwerkt in het rendement.

HERFINANCIERINGSRISICO

De beoogde looptijd van het Fonds is langer dan de initiële looptijd van de Financiering. Dit betekent dat aan het einde van de looptijd van de Financiering een herfinanciering moet worden geregeld of dat de lening geheel of gedeeltelijk moet worden afgelost, bijvoorbeeld uit verkoopopbrengst van het Object.

Het risico bestaat dat de Financier na afloop van de leningsduur besluit de lening niet te verlengen of alleen wil verlengen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een hogere rente of aanvullende convenanten. Indien herfinanciering niet of alleen tegen ongunstige voorwaarden mogelijk is, moet de Financiering op een andere wijze worden aangetrokken of (gedeeltelijk) worden afgelost uit de verkoop van het Object. Dit kan leiden tot lagere uitkeringen of tot een gedwongen verkoop op een voor het Fonds ongunstig moment.

MARKTRISICO

Het Fonds belegt uitsluitend in één Object op één locatie. De waardeontwikkeling van het Object is afhankelijk van het algemene economische klimaat, de detailhandelsmarkt en de specifieke high street markt in zowel Nijmegen als Nederland.

Factoren die van invloed kunnen zijn, zijn onder meer:

- De economische groei of krimp in Nederland en in de regio Nijmegen;
- Veranderingen in consumentenbestedingen, online verkoop en winkelgedrag;
- Vraag en aanbod op de markt voor A1 winkelruimte in binnensteden;
- Beschikbaarheid van financiering en de ontwikkeling van rente en inflatie.

Een verslechtering van de marktomstandigheden kan leiden tot hogere leegstand, lagere huurprijzen, slechtere weder(her)verhuurcondities of een lagere verkoopwaarde van het Object. Dit kan een negatieve invloed hebben op zowel het Direct rendement als het Indirect rendement en daarmee op het totale rendement voor Participanten.

LEEGSTANDSRISICO

Wanneer de huidige huurovereenkomst met HEMA afloopt of tussentijds wordt beëindigd en er nog geen nieuwe huurder is gevonden, kan leegstand ontstaan. Leegstand betekent inkomstenderving voor het Fonds en kan extra kosten met zich meebrengen, bijvoorbeeld voor servicekosten die niet (volledig) verhaalbaar zijn op huurders of voor beveiliging en onderhoud.

Ook bij weder(her)verhuur kunnen additionele kosten ontstaan, bijvoorbeeld door investeringen in aanpassingen aan het gehuurde, opleveringsverplichtingen richting de nieuwe huurder of het verstrekken van huurvrije perioden en incentives. In sommige marktomstandigheden kan de te realiseren huur bij weder(her)verhuur lager liggen dan de huidige huur.

Het leegstandsisico wordt mede beperkt door de huidige langjarige huurovereenkomst met HEMA, de A1 locatie en het profiel van het Object. Desondanks kan verwezenlijking van dit risico een negatieve invloed hebben op het exploitatieresultaat en daarmee op het rendement.

KOSTENRISICO

De rendementsprognoses in dit Informatie Memorandum zijn gebaseerd op aannames over onder andere eigenaarslasten, onderhoud, verzekeringen, vastgoedbeheer, financieringskosten en reserveringen. In de praktijk kunnen zich situaties voordoen waarmee in de prognoses geen of slechts beperkt rekening is gehouden.

Onvoorzien kosten of kosten die hoger uitvallen dan begroot komen ten laste van het Fonds en drukken het rendement. Hierbij kan gedacht worden aan extra onderhoud, juridische kosten, kosten in verband met het voldoen aan aangescherpte regelgeving of aanvullende verplichtingen vanuit de financier.

Het risico dat onvoorzien kosten of hogere dan geprognosticeerde kosten ertoe leiden dat de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd kan niet worden uitgesloten.

BOUWTECHNISCH- EN ONDERHOUDSRISICO

Als het Object niet goed wordt onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde en de verhuurbaarheid. Ook kunnen er onvoorzien bouwtechnische problemen ontstaan. Voor het Object is door Nivab Vastgoed Advies een technische due diligence uitgevoerd met een meerjarenonderhoudsbegroting voor de komende jaren. Daarin zijn onder meer posten opgenomen voor het reinigen en hydrofoberen van de travertingevels,

herstel van voegwerk, schilderwerk aan kozijnen en het vervangen van loodslabben en dakranden. Desondanks kunnen onderhoudskosten hoger uitvallen dan in de begroting is opgenomen, wat een ongunstige invloed kan hebben op het Exploitatieresultaat.

In de technische due diligence wordt bovendien benadrukt dat in een pand van dit bouwjaar nog asbesthoudend materiaal aanwezig kan zijn, ook als bij eerdere verbouwingen asbest is verwijderd. Er is op dit moment geen asbestvrijverklaring of actuele asbestinventarisatie met beheersplan beschikbaar. Bij toekomstige verbouwingen of sloop kan sanering noodzakelijk zijn. De hiermee samenhangende kosten komen voor rekening van het Fonds en kunnen leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement.

INFLATIERISICO

In de prognoses wordt uitgegaan van bepaalde inflatiepercentages en van jaarlijkse indexatie van de huur. De daadwerkelijke inflatie zal naar verwachting afwijken van de gehanteerde aannames. Indien de inflatie structureel lager uitvalt dan waarmee in de prognoses is gerekend, kan de jaarlijkse huurindexatie achterblijven bij de verwachtingen. Dit kan ertoe leiden dat het Direct rendement lager uitvalt dan geprognosticeerd.

Hogere inflatie kan daarentegen leiden tot een stijging van de kosten, waaronder onderhoud en eigenaarslasten. Deze kostenstijgingen kunnen het netto-exploitatieresultaat negatief beïnvloeden, ook indien de huur is geïndexeerd.

In het rekenmodel is een gevoeligheidsanalyse opgenomen waarin wordt weergegeven hoe het directe rendement, indirecte rendement en het totale rendement zich ontwikkelen bij alternatieve inflatieaannames. Deze analyse laat zien dat lagere inflatie met name een drukkend effect heeft op de geprojecteerde verkoopwaarde en daarmee op het Indirect rendement. Hogere inflatie kan juist leiden tot hogere kosten, waardoor het netto-rendement eveneens lager kan uitvallen dan geprognosticeerd.

VERKOOPWAARDERISICO

Bij verkoop van het Object of de aandelen in de vastgoedvennootschap kan de uiteindelijke verkoopopbrengst lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. De verkoopwaarde is afhankelijk van uiteenlopende factoren, waaronder:

- de algemene economische en financiële marktomstandigheden op het verkoopmoment;
- de situatie op de Nederlandse winkelvastgoedmarkt en specifiek high street locaties; de resterende looptijd en condities van de huurovereenkomst met HEMA;

- de situatie op de Nederlandse winkelvastgoedmarkt en specifiek high street locaties; de resterende looptijd en condities van de huurovereenkomst met HEMA;
- de op dat moment gangbare kapitalisatiefactoren en rendementseisen van beleggers. Het is mogelijk dat het Object tegen een lagere prijs wordt verkocht dan de aankoopprijs of de geprognosticeerde verkoopprijs. Dit kan een negatieve invloed hebben op het totale rendement en kan ertoe leiden dat de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd. De Beheerder kan op basis van marktontwikkelingen en fondsbelangen besluiten een verkoop voor te stellen. Een verkoop kan plaatsvinden op een moment dat niet optimaal is voor alle Participanten.

RISICO'S OMTRENT ONVERZEKERDE SCHADE

Het Fonds zal zorgdragen voor passende verzekeringen voor het Object, bijvoorbeeld via een opstalverzekering en aansprakelijkheidsverzekering, al dan niet via een VvE constructie. Desondanks zijn bepaalde gebeurtenissen niet of slechts beperkt verzekeraar. Te denken valt aan bepaalde vormen van natuurrampen, terrorisme, oorlogshandelingen, milieu-incidenten of andere bijzondere schades.

Daarnaast kennen verzekeringen doorgaans eigen risico's, maximale dekkingen en uitsluitingen. Ook kan de verzekeraar de voorwaarden of premies wijzigen of de verzekering opzeggen.

Schades die niet zijn verzekerd of niet volledig worden vergoed komen voor rekening van het Fonds en kunnen een negatieve invloed hebben op het exploitatieresultaat en mogelijk op de waarde van het Object.

LIQUIDITEITSRISICO

Het Fonds is closed-end van aard. Er is geen gereguleerde markt of handelsplatform voor de Participaties. Dit betekent dat Participaties in beginsel slechts beperkt verhandelbaar zijn en uitsluitend onder de in de statuten en het reglement van de Administratievoorwaarden beschreven voorwaarden kunnen worden overgedragen. Bij tegenvallers in de exploitatie of een verslechterende markt kan het zijn dat er geen kopers voor Participaties te vinden zijn of alleen tegen een lagere prijs dan de nominale waarde. Dit kan ertoe leiden dat een Participant zijn Participatie niet of alleen met verlies kan verkopen. Tussentijdse tegenvallers in de exploitatie kunnen er bovendien toe leiden dat de geprognosticeerde uitkeringen op de Aandelen certificaten niet worden behaald of dat

rentebetalingen op de Obligatiecertificaten moeten worden opgeschort. In een extreem scenario kan het voortbestaan van het Fonds in gevaar komen, waardoor de inleg van Participanten geheel of gedeeltelijk verloren kan gaan.

MILIEURISICO

Voor het Object zijn onderzoeken uitgevoerd naar de bodemkwaliteit, waarbij geen sprake lijkt van ernstige bodemverontreiniging. Toch kan niet worden uitgesloten dat aanvullend of toekomstig onderzoek tot een andere uitkomst leidt. In dat geval kunnen saneringsmaatregelen vereist zijn. De kosten hiervan zijn in beginsel niet verhaalbaar en kunnen leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement.

Daarnaast geldt dat in het Nivab-onderzoek wordt aangegeven dat in een gebouw van dit bouwjaar nog asbesthoudend materiaal aanwezig kan zijn en dat geen actuele asbestinventarisatie met beheersplan beschikbaar is. Bij ingrijpende verbouwingen, functiewijziging of sloop kunnen aanvullende milieutechnische eisen of asbestsanering verplicht zijn. De daarmee gepaard gaande kosten en eventuele tijdelijke belemmeringen in de exploitatie kunnen een negatieve invloed hebben op de kasstromen en de waarde van het Object.

FISCAAL RISICO

Het Fonds en de onderliggende vastgoedvennootschap zijn onderworpen aan belastingwetgeving, waaronder de vennootschapsbelasting. In de structuur van het Fonds is rekening gehouden met de op dit moment geldende wet en regelgeving en met het onderscheid tussen het aandelencomponent en het obligatiecomponent.

Fiscale kwalificatie van rente- en aftrekposten

Er zijn onder meer de volgende fiscale risico's:

- Het risico dat rente op de Obligaties of andere financieringscomponenten door wetswijziging of gewijzigde toepassing van bestaande regels niet, slechts beperkt of met terugwerkende kracht in aftrek kan worden gebracht;
- Het risico dat tarieven en grondslagen in de vennootschapsbelasting, box 3 of andere relevante heffingen ongunstig wijzigen;
- Het risico dat de Belastingdienst een andere uitleg geeft aan fiscale kwalificaties binnen de structuur, bijvoorbeeld ten aanzien van de inrichting van het aandelencomponent of de behandeling van latente belastingverplichtingen.



Latente vennootschapsbelastingclaim (latentie-deal)

Bij de aandelentransactie is sprake van een verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale boekwaarde van de vastgoedvennootschap, de zogenaamde belastinglatentie. Met verkoper is een afspraak gemaakt over de vergoeding van een deel van deze latentie. Indien in de toekomst wet en regelgeving wijzigen of fiscale uitgangspunten anders uitpakken dan nu wordt verondersteld, kan dit ertoe leiden dat uiteindelijk meer vennootschapsbelasting verschuldigd is dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden. De gevolgen hiervan komen voor rekening van het Fonds en daarmee indirect voor rekening van de Participanten.

Risico beperking renteaftrek op Obligatiecertificaten

De structuur van het Fonds omvat de uitgifte van Obligaties door de vastgoedvennootschap. De betaalde rente op deze Obligaties verlaagt het fiscale resultaat van de vennootschap. In het verleden zijn in Nederland voorstellen gedaan om de aftrekbaarheid van rente op bepaalde financieringsinstrumenten, waaronder interne of hybride schulden, te beperken. Ook in de toekomst kunnen aanvullende maatregelen worden ingevoerd die ertoe leiden dat rente op de Obligaties geheel of gedeeltelijk niet langer aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting.

Indien dergelijke maatregelen van kracht worden, kan het fiscale resultaat hoger uitvallen dan in de prognoses is opgenomen, waardoor meer vennootschapsbelasting verschuldigd zal zijn. Dit kan een negatieve invloed hebben op de kasstromen van het Fonds en daarmee op het rendement voor Participanten.

Risico overdrachtsbelasting bij aandelentransactie

De transactie wordt vormgegeven als een aandelentransactie. Onder de daarvoor geldende voorwaarden kan dit ertoe leiden dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd bij de verkrijging van de aandelen in de vastgoedvennootschap. De toepassing van deze vrijstelling is echter afhankelijk van de feiten en omstandigheden op het moment van verkrijging en van de interpretatie door de Belastingdienst. Het kan niet worden uitgesloten dat de Belastingdienst zich op het standpunt stelt dat de vrijstelling niet van toepassing is, bijvoorbeeld indien sprake is van een kwalificerende belangenverhouding of indien de verkrijging fiscaal anders wordt geduid. In dat geval kan alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. De financiële gevolgen hiervan komen voor rekening van het Fonds en daarmee indirect voor rekening van de Participanten.

Potentiële Participanten wordt geadviseerd zich vooraf te laten informeren over de toepasselijkheid van de vrijstelling in hun specifieke situatie.

Fiscale positie van deelnemers (box 3 en BV's)

Daarnaast kunnen de fiscale gevolgen voor individuele Participanten sterk verschillen afhankelijk van hun persoonlijke situatie, de wijze van participeren en eventuele buitenlandse aspecten. Er bestaat een risico dat het uiteindelijke fiscale resultaat afwijkt van het beeld in dit Informatie Memorandum.

Fiscale scenario's in het rekenmodel

In het rekenmodel zijn de fiscale effecten van zowel een aandelentransactie als een stenenverkoop uitgewerkt. Deze twee scenario's leiden tot verschillen in netto-resultaat na belasting, zoals weergegeven in hoofdstuk "Financieel overzicht en resultaatprognoses". De Performance Fee blijft in beide scenario's identiek, omdat deze uitsluitend wordt berekend over het economische resultaat vóór Performance Fee.

Onzekerheid fiscale aannames

De uiteindelijke fiscale uitkomst kan afwijken van de aannames in het model, onder andere als gevolg van wijzigingen in wet en regelgeving, interpretatie door de Belastingdienst of afwijkende realisatie van de latente belastingpositie.

Beperking renteaftrek (earningsstrippingmaatregel)

De vennootschapsbelasting kent een beperking van de aftrekbaarheid van netto rentelasten op basis van de zogenoemde earningsstrippingmaatregel. Deze maatregel beperkt de renteaftrek tot 20% van de fiscale EBITDA, tenzij een hogere drempel van €1.000.000 aan netto rentelasten van toepassing is. Indien toekomstige wetgeving of interpretatie door de Belastingdienst ertoe leidt dat (een deel van) de rente op de Obligatiecertificaten niet aftrekbaar is, kan dit de verschuldigde vennootschapsbelasting verhogen en daarmee het netto resultaat van het Fonds verlagen. Dit kan een negatieve invloed hebben op het uiteindelijk aan Participanten toekomende rendement.

Risico wijziging in de wet en regelgeving

De structuur van het Fonds en de aannames in dit Informatie Memorandum zijn gebaseerd op de wet en regelgeving en het toezichtskader zoals die gelden op het moment van opstellen van dit document. In de toekomst kunnen wijzigingen worden doorgevoerd in wet en regelgeving, beleidsbesluiten, jurisprudentie of toezichtpraktijk die een nadelig effect hebben op het Fonds of op de positie van Participanten.

Dit kan onder meer betrekking hebben op:

- regelgeving op het gebied van vastgoed, huur en huurbescherming;
- fiscale wetgeving, waaronder vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, box 3 en internationale fiscale regels;
- regelgeving op het gebied van milieu, duurzaamheid, energieprestatie en bouwregelgeving;
- financieel toezicht, waaronder de toepassing van de AIFM-regels op beleggingsinstellingen als het Fonds.

De Beheerder, het Fonds en/of de Bewaarder kunnen worden geconfronteerd met wijzigingen die juridisch, financieel en/of fiscaal ongunstig uitpakken voor het Fonds en de Participanten. Dit kan leiden tot hogere kosten, aanvullende verplichtingen of een lager rendement dan geprognosticeerd.





03 DEFINITIES

In dit hoofdstuk zijn op alfabetische volgorde de definities opgenomen van begrippen die in dit Informatie Memorandum worden gebruikt. De begrippen beginnen met een hoofdletter en hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de betekenis zoals hieronder is weergegeven. Definities in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa.

A

Aandelen

De aandelen in het aandelenkapitaal van het Fonds.

Aandelencertificaat

Een certificaat van een Aandeel dat door het Administratiekantoor wordt uitgegeven onder de in de Administratievoorwaarden vastgelegde voorwaarden.

Aankoopkosten

De kosten die samenhangen met de indirecte verwerving van het Object, waaronder makelaarskosten en notariskosten.

Aankoopprijs

De prijs die wordt betaald voor de indirecte verwerving van het Object, zijnde € 9.100.000.

Aanvangsdatum

De datum waarop de Participaties worden toegekend aan de Participanten. De beoogde Aanvangsdatum is begin 2026 of zoveel eerder als op alle Participaties is ingeschreven.

Administratiekantoor

STAK IHS HEMA Nijmegen, statutair gevestigd te [●], houder van alle Aandelen en alle Obligaties.

Administratievoorwaarden

De voorwaarden die gelden voor de uitgifte, administratie, overdracht en rechten verbonden aan Aandelencertificaten en Obligatiecertificaten zoals vastgesteld door de STAK.

AIFM-light regime

Het vrijstellingsregime onder de Wft voor beheerders van beleggingsinstellingen met een beheerd vermogen onder €100 miljoen.

AIFM-richtlijn

Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen.

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

Agioreserve

De vrij uitkeerbare reserve die wordt gevormd door stortingen op de Aandelen boven de nominale waarde van de Aandelen en die deel uitmaakt van het Eigen vermogen.

B

Beheerder

IHS Capital B.V., gevestigd te Amsterdam. De Beheerder kwalificeert als beheerder onder het light-regime van de AIFM-richtlijn en is verantwoordelijk voor het portefeuillebeheer, risicobeheer en het beheer van het Fonds conform de Fondsvoorwaarden.

Belastinglatentie

De toekomstige vennootschapsbelastingclaim die bestaat over het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale boekwaarde van het Object.

Bewaarder

Entiteit die, indien wettelijk verplicht, optreedt als onafhankelijke depositary.

Btw

Belasting over de toegevoegde waarde die wordt geheven over goederen en diensten volgens de in Nederland geldende tarieven.

Bijengebracht kapitaal

Het door Participanten bijengebrachte kapitaal, bestaande uit de nominale waarde en agiostorting op de Aandelencertificaten en de betaalde hoofdsom van de Obligatiecertificaten.

Bruto aanvangsrendement (BAR)

De bruto huurinkomsten van het eerste exploitatiejaar gedeeld door de Aankoopprijs.

Bruto economisch resultaat

Het commerciële resultaat dat wordt berekend vóór Performance Fee, verkoopkosten en vennootschapsbelasting.

Bruto huuropbrengsten

Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van het Object, exclusief servicekosten die worden verhaald op de huurder.

D

Direct rendement

De jaarlijkse cash-uitkering aan Participanten, bestaande uit rente op de Obligatiecertificaten en dividend op de Aandelencertificaten, gedeeld door de Emissieprijs van een Participatie.

E

Eigenaarslasten

Kosten die voor rekening van de eigenaar zijn en niet worden verhaald op de huurder, waaronder onder meer onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolheffing.

Emissieprijs

Het bedrag dat door een Participant wordt voldaan bij toekenning van een Participatie, zijnde €25.000 per Participatie.

Exit scenario

Het scenario dat uitgaat van verkoop van het Object of de aandelen aan het einde van de fondslooptijd.

Exploitatiekosten

De kosten die direct zijn verbonden aan de Bruto huuropbrengsten.

F

Financieringslasten

De rentelasten en aflossingen die voortvloeien uit de Financiering.

Fonds

IHS HEMA Nijmegen B.V.

Fondsvoorwaarden

De voorwaarden die de rechtsverhouding tussen Participanten, de Beheerder en de STAK bepalen.

I

ICR

Interest Coverage Ratio.

Indirect rendement

Het rendement dat voortvloeit uit de waardeontwikkeling en de verkoopopbrengst van het Object.

Initiatiekosten

De kosten verbonden aan de oprichting en structurering van het Fonds.

Internal Rate of Return (IRR)

Het jaarlijks rendement waarmee de contante waarde van de uitkeringen gedurende de looptijd gelijk is aan de Emissieprijs.

K

Kasstroom

Het bedrag dat resteert na aftrek van kosten, financieringslasten en aflossingen.

L

Latente belastingverplichting (Latentie)

Een toekomstige vennootschapsbelastingclaim die ontstaat doordat de fiscale boekwaarde van het Object afwijkt van de commerciële waarde.

Latentie-deal

De afspraak met verkoper waarbij een deel van de latente vennootschapsbelastingclaim wordt verdisconteerd in de aankoopprijs van de aandelen.

M

Management- en beheerovereenkomst

De overeenkomst tussen het Fonds en de Beheerder.

MJOP (Meerjarenonderhoudsplan)

Plan waarin het verwachte onderhoud van het Object is opgenomen.

N

Netto economisch resultaat

Het commerciële resultaat dat resteert na aftrek van verkoopkosten en vennootschapsbelasting maar vóór Performance Fee.

O

Object

Het winkelobject HEMA Nijmegen, gelegen aan de Grote Markt 5 te Nijmegen.

Obligatiecertificaat

Een certificaat dat recht geeft op de economische voordelen verbonden aan het obligatiecomponent van een Participatie met een nominale waarde van €17.500 zoals uitgegeven door het Administratiekantoor.

P

Participantenvergadering

De vergadering waarin Participanten worden geïnformeerd over de exploitatie en beleidsmatige ontwikkelingen van het Fonds.

Participatie

Een Aandelencertificaat tezamen met een Obligatiecertificaat.

Performance Fee

De vergoeding die de Beheerder ontvangt bij verkoop van het Object en die gelijk is aan 25% van het positieve Netto economisch resultaat.

S

STAK

Stichting Administratiekantoor IHS HEMA Nijmegen, die de aandelen houdt en certificaten uitgereikt.

T

TDD (Technical Due Diligence)

Het technische onderzoek naar de bouwkundige en installatietechnische staat van het Object.

V

Verkoopkosten

De kosten bij verkoop van het Object, bestaande uit 1,25% begeleidingsfee en 0,25% aanvullende kosten.

Verkoopopbrengst

Het bedrag dat wordt gerealiseerd bij de verkoop van het Object of de aandelen in de vastgoedvennootschap.

Verkrijgingsprijs

De Aankoopprijs vermeerderd met de Aankoopkosten.

W

WALT

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomst(en), uitgedrukt in jaren, gewogen naar huurinkomsten.

Website

www.ihscapital.nl.





04 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Dit hoofdstuk beschrijft het Object waarin het Fonds investeert, te weten het winkelobject HEMA Nijmegen, gelegen aan de Grote Markt 5 in Nijmegen. Het Object is een grote, prominente winkelruimte op een A1-locatie in het hart van de Nijmeegse binnenstad, direct aan de drukke route tussen Grote Markt, Broerstraat en Burchtstraat, het commerciële zwaartepunt van de stad. Deze locatie kent een hoge passantenintensiteit en uitstekende zichtbaarheid voor retailers.

Het Object omvat circa 4.624 m² verhuurbare vloeroppervlakte, verdeeld over vier bouwlagen: kelder, begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping. De Huurder, HEMA B.V., gebruikt het pand al sinds 1958, waarmee het één van de langstlopende winkelvestigingen van het concern is.

De HEMA-vestiging op deze locatie geldt als een belangrijke publiekstrekker in de binnenstad en is omringd door grote retailers zoals Zara, H&M, TK Maxx en Primark, wat zorgt voor een continue aanloop en duurzaam sterke commerciële flow.

4.1 NIJMEGEN

Nijmegen is een van de oudste steden van Nederland en strategisch gelegen aan de rivier de Waal. De stad telt circa 187.000 inwoners en behoort tot de tien grootste steden van het land. De recente bevolkingsgroei van 19% in twintig jaar wordt naar verwachting voortgezet tot circa 210.000 inwoners in 2040, wat structurele vraag genereert naar winkels, horeca en overige stedelijke functies.

De binnenstad van Nijmegen is compact, aantrekkelijk, goed bereikbaar en biedt een combinatie van historische allure en moderne retailvoorzieningen. De belangrijkste winkelstraten vormen een logisch netwerk waar consumentenstromen goed doorheen lopen. De Grote Markt, Broerstraat en Burchtstraat behoren tot de drukste retaillocaties van de stad en genieten een stabiele passantenstroom.

Dankzij de combinatie van:

- historische gebouwen,
 - een jonge bevolkingssamenstelling door de universiteit en hogeschool,
 - sterke horeca en dienstensector,
 - en een groeiende regionale functie
- heeft Nijmegen een solide en toekomstbestendige retailmarktpositie.

4.2 LOCATIE GROTE MARKT 5

Het Object bevindt zich op een absolute A1-locatie. Uit de investeringssamenvatting volgt dat de locatie:

- centraal ligt in de drukste winkelroute van Nijmegen;
- uitstekende zichtbaarheid biedt door de brede voorgevel;
- profiteert van hoge passantenintensiteiten;
- onderdeel is van een gebied met een hoge retailer-dichtheid en stabiele bezoekersstromen;
- een bewezen aantrekkingskracht heeft voor internationale en nationale ketens.

Het compacte karakter van de binnenstad versterkt de aantrekkingskracht van toplocaties zoals Grote Markt 5, waar consumenten vanuit alle richtingen samenkomen.

4.3 OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Het Object bestaat uit een grootschalige winkelruimte met een totale oppervlakte van circa 4.624 m², verdeeld over:

- Kelder: 946 m²;
- Begane grond: 1.121 m²;
- Eerste verdieping: 1.174 m²;
- Tweede verdieping: 1.383 m².

Het gebouw heeft een gevel die prominent presenteert aan de Grote Markt. De architectuur van het pand kent historische waarde en is ontworpen door architect Abraham Elzas in 1957-1958 in de stijl van de wederopbouwarchitectuur. Het ontwerp kenmerkt zich door grote glaspartijen, aluminium gevelaccenten en een heldere en functionele structuur. De gemeente heeft het pand aangewezen als beschermd beeldbepalend pand vanwege de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken.

De winkelruimte is oorspronkelijk ontworpen als multifunctioneel warenhuis met:

- een open winkelindeling met brede zichtlijnen;
- efficiënte interne routing;
- logistieke mogelijkheden voor laden en lossen;
- opslagmogelijkheden in de kelder;
- kantoor- en ondersteunende functies op de bovenverdiepingen.

Tegenwoordig zijn het niet alleen meer de warenhuizen, maar vooral de grotere dominante winkelketens die bij voorkeur deze schaarse grote winkelruimten in gebruik nemen.

Deze opzet maakt het Object goed bruikbaar voor warenhuisformules en vergelijkbare concepten.

4.4 HUURDER HEMA B.V.

HEMA is één van de bekendste winkelketens van Nederland en werd opgericht in 1926. De formule richt zich op alledaagse producten in de categorieën huishouden, persoonlijke verzorging, kleding, voeding en hardware. HEMA beschikt over circa 550 winkels in Nederland en heeft een landelijke merkbekendheid van vrijwel 100%.

Eind 2020 werd HEMA overgenomen door Mississippi Ventures, het investeringsvehikel van de familie Van Eerd, en het Nederlandse private-equityfonds Parcom, ieder voor 50% van de aandelen. Sinds deze overname is de netto-omzet met circa 26% gestegen en ligt het bedrijfsresultaat structureel boven het niveau van vóór de coronapandemie.

In een recent persbericht van 2 december jl. is bekendgemaakt dat HEMA volledig in handen is gekomen van de familie Van Eerd. Hiermee is HEMA weer teruggekeerd in ondernemershanden en is de eigendomsstructuur verder vereenvoudigd.

Het pand aan de Grote Markt is sinds 1958 in gebruik als HEMA-winkel. De Huurder heeft een groot strategisch belang bij deze locatie vanwege:

- de sterke commerciële positie van de binnenstad,
- de continue aanloop van consumenten,
- de ruime en multifunctionele winkelopzet,
- de hoge zichtbaarheid op de belangrijkste winkellassen van de stad.

Deze combinatie draagt bij aan de verhuurstabiliteit van het Object.

4.5 HUURCONTRACT EN HUURSTROOM

Uit de investeringssamenvatting blijkt de volgende huursituatie:

- Huurder: HEMA B.V.;
- Jaarhuur: €748.526 excl. Btw;
- Indexatie: jaarlijks per 1 augustus;
- Ingangsdatum: 01-11-2005;
- Expiratiedatum: 31-07-2029;
- Metrage: 4.624 m²;
- Resterende looptijd tot de volgende breakoptie: circa 3,8 jaar (WALT);
- Eigenaarslasten (2024): OZB €58.844, Rioolheffing €3.177, Waterschapsbelasting €2.135.

De Huurder is verantwoordelijk voor het gebruik van het gehele Object en draagt op grond van de huurovereenkomst het grootste deel van het dagelijks en technisch onderhoud, waaronder onderhoud en vervanging van winkelgerelateerde installaties en voorzieningen. Voor de eigenaar blijft voornamelijk het onderhoud van de casco-onderdelen over zoals de buitenschil, dakconstructie en gevels. Dit leidt tot een gunstige verhouding tussen inkomsten en uitgaven en draagt daarmee positief bij aan het exploitatieresultaat van het Fonds.

Indexering

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI Alle Huishoudens, reeks 2015 = 100) zoals gepubliceerd door het CBS. De indexatie vindt plaats per 1 augustus conform de bepalingen in de huurovereenkomst. De indexering wordt volledig toegepast zonder minimum of maximum. De effecten van de jaarlijkse indexatie zijn verwerkt in de financiële prognoses in hoofdstuk 5.

4.6 MARKTPOSITIE

De HEMA aan de Grote Markt neemt een belangrijke positie in binnen de Nijmeegse binnenstad. Als grote warenhuisformule fungeert HEMA als ankertenant voor deze winkelroute en heeft het een bovenregionale aantrekkingskracht. De directe omgeving bevat een mix van sterke retailformules zoals Zara, H&M, TK Maxx, Primark en diverse horeca. Dit zorgt voor:

- hoge consumentendynamiek,
- sterke commerciële complementariteit,
- een stabiel verzorgingsgebied en duurzaam draagvlak voor omzet.

De locatie behoort volgens de investeringssamenvatting tot de best presterende winkelgebieden van de stad.

4.7 TECHNISCHE STAAT EN ONDERHOUD

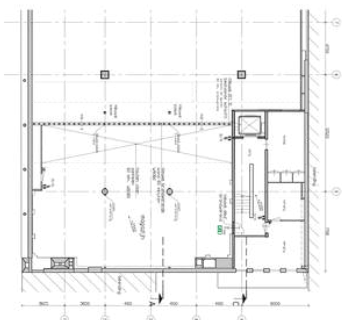
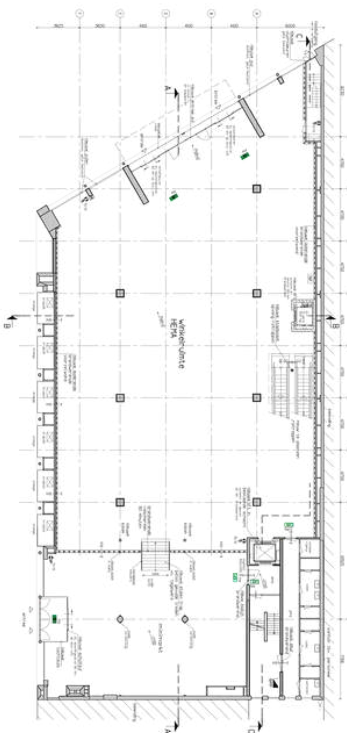
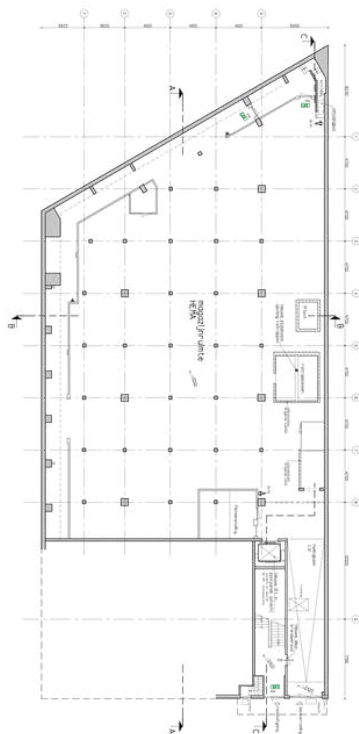
Op basis van de technische due diligence door Nivab kan worden gesteld dat het pand bouwkundig representatief is voor zijn bouwjaar en dat de gevels en constructieve onderdelen overwegend in goede staat verkeren. Het toekomstig onderhoud richt zich met name op de buitenschil van het gebouw. In de komende jaren zal daar waar nodig preventief onderhoud worden uitgevoerd zoals het reinigen van de travertingevels, herstel van voegwerk en regulier dakonderhoud. Deze werkzaamheden zijn opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan zodat de kwaliteit van het gebouw op niveau blijft en het Object duurzaam verhuurbaar blijft.

4.8 SAMENVATTING KERNPUNTEN OBJECT HEMA NIJMEGEN

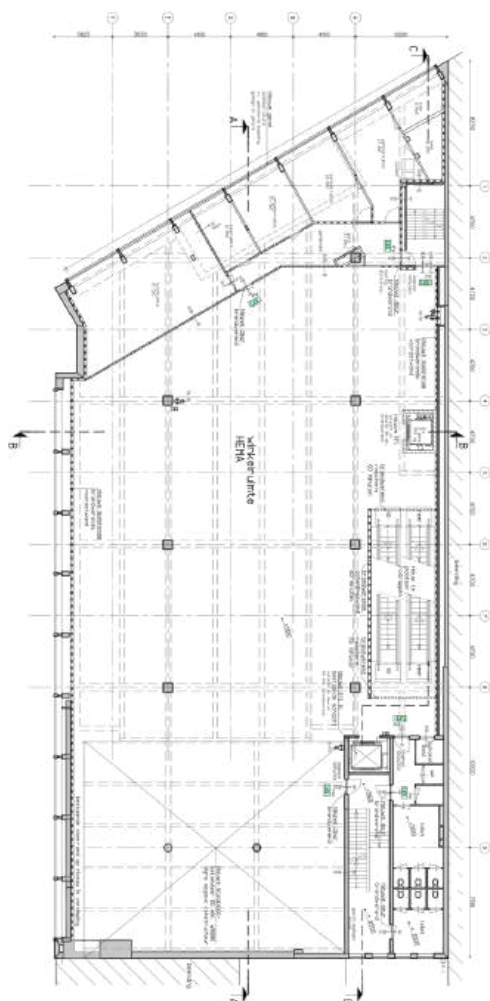
- A1-winkelpositie met maximale passantenstromen;
- Sterke huurder: HEMA B.V.;
- Huurstroom: circa € 748.526 per jaar;
- Metrage: 4.624 m²;
- Strategische ligging tussen Grote Markt, Broerstraat en Burchtstraat;
- Historische locatie sinds 1958;
- Commerciële stabiliteit door sterke omliggende retailers;
- Goede onderhoudstoestand met meerjarige onderhoudsbegroting.

Deze combinatie maakt het Object tot een kwalitatief hoogwaardige belegging voor dit Fonds.

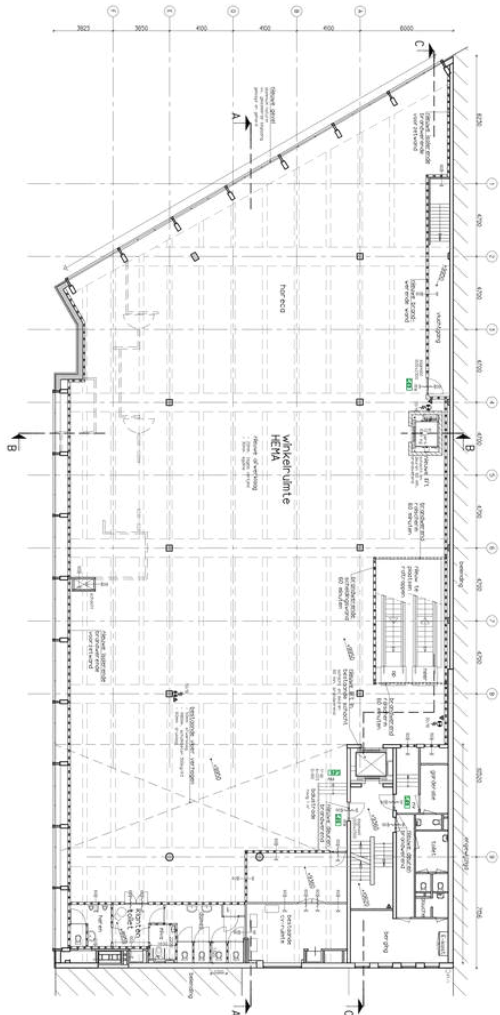


[illegible]

PLANLEGGENDE BIJ VERBODING



- REMARKS**
- 1. Binnenruimte met terras
 - 2. Binnenruimte met terras
 - 3. Binnenruimte met terras
 - 4. Binnenruimte met terras
 - 5. Binnenruimte met terras
 - 6. Binnenruimte met terras
 - 7. Binnenruimte met terras
 - 8. Binnenruimte met terras
 - 9. Binnenruimte met terras
 - 10. Binnenruimte met terras
 - 11. Binnenruimte met terras
 - 12. Binnenruimte met terras
 - 13. Binnenruimte met terras
 - 14. Binnenruimte met terras
 - 15. Binnenruimte met terras
 - 16. Binnenruimte met terras
 - 17. Binnenruimte met terras
 - 18. Binnenruimte met terras
 - 19. Binnenruimte met terras
 - 20. Binnenruimte met terras
 - 21. Binnenruimte met terras
 - 22. Binnenruimte met terras
 - 23. Binnenruimte met terras
 - 24. Binnenruimte met terras
 - 25. Binnenruimte met terras
 - 26. Binnenruimte met terras
 - 27. Binnenruimte met terras
 - 28. Binnenruimte met terras
 - 29. Binnenruimte met terras
 - 30. Binnenruimte met terras
 - 31. Binnenruimte met terras
 - 32. Binnenruimte met terras
 - 33. Binnenruimte met terras
 - 34. Binnenruimte met terras
 - 35. Binnenruimte met terras
 - 36. Binnenruimte met terras
 - 37. Binnenruimte met terras
 - 38. Binnenruimte met terras
 - 39. Binnenruimte met terras
 - 40. Binnenruimte met terras
 - 41. Binnenruimte met terras
 - 42. Binnenruimte met terras
 - 43. Binnenruimte met terras
 - 44. Binnenruimte met terras
 - 45. Binnenruimte met terras
 - 46. Binnenruimte met terras
 - 47. Binnenruimte met terras
 - 48. Binnenruimte met terras
 - 49. Binnenruimte met terras
 - 50. Binnenruimte met terras
 - 51. Binnenruimte met terras
 - 52. Binnenruimte met terras
 - 53. Binnenruimte met terras
 - 54. Binnenruimte met terras
 - 55. Binnenruimte met terras
 - 56. Binnenruimte met terras
 - 57. Binnenruimte met terras
 - 58. Binnenruimte met terras
 - 59. Binnenruimte met terras
 - 60. Binnenruimte met terras
 - 61. Binnenruimte met terras
 - 62. Binnenruimte met terras
 - 63. Binnenruimte met terras
 - 64. Binnenruimte met terras
 - 65. Binnenruimte met terras
 - 66. Binnenruimte met terras
 - 67. Binnenruimte met terras
 - 68. Binnenruimte met terras
 - 69. Binnenruimte met terras
 - 70. Binnenruimte met terras
 - 71. Binnenruimte met terras
 - 72. Binnenruimte met terras
 - 73. Binnenruimte met terras
 - 74. Binnenruimte met terras
 - 75. Binnenruimte met terras
 - 76. Binnenruimte met terras
 - 77. Binnenruimte met terras
 - 78. Binnenruimte met terras
 - 79. Binnenruimte met terras
 - 80. Binnenruimte met terras
 - 81. Binnenruimte met terras
 - 82. Binnenruimte met terras
 - 83. Binnenruimte met terras
 - 84. Binnenruimte met terras
 - 85. Binnenruimte met terras
 - 86. Binnenruimte met terras
 - 87. Binnenruimte met terras
 - 88. Binnenruimte met terras
 - 89. Binnenruimte met terras
 - 90. Binnenruimte met terras
 - 91. Binnenruimte met terras
 - 92. Binnenruimte met terras
 - 93. Binnenruimte met terras
 - 94. Binnenruimte met terras
 - 95. Binnenruimte met terras
 - 96. Binnenruimte met terras
 - 97. Binnenruimte met terras
 - 98. Binnenruimte met terras
 - 99. Binnenruimte met terras
 - 100. Binnenruimte met terras



Renvoii

— Sessions were

NIJ/04-000001

000000 netlib.org
000000 bzip2.sourceforge.net

Following the diverging of our

— brother and sister, 30 minutes

200 ml 100% Ethanol, 30 min
100% Ethanol, 30 min
100% Ethanol, 30 min

actual 2000 period to obtain our final 1000 observations.

22 **23** **24** **25** **26** **27** **28** **29** **30** **31** **32** **33** **34** **35** **36** **37** **38** **39** **40** **41** **42** **43** **44** **45** **46** **47** **48** **49** **50** **51** **52** **53** **54** **55** **56** **57** **58** **59** **60** **61** **62** **63** **64** **65** **66** **67** **68** **69** **70** **71** **72** **73** **74** **75** **76** **77** **78** **79** **80** **81** **82** **83** **84** **85** **86** **87** **88** **89** **90** **91** **92** **93** **94** **95** **96** **97** **98** **99** **100** **101** **102** **103** **104** **105** **106** **107** **108** **109** **110** **111** **112** **113** **114** **115** **116** **117** **118** **119** **120** **121** **122** **123** **124** **125** **126** **127** **128** **129** **130** **131** **132** **133** **134** **135** **136** **137** **138** **139** **140** **141** **142** **143** **144** **145** **146** **147** **148** **149** **150** **151** **152** **153** **154** **155** **156** **157** **158** **159** **160** **161** **162** **163** **164** **165** **166** **167** **168** **169** **170** **171** **172** **173** **174** **175** **176** **177** **178** **179** **180** **181** **182** **183** **184** **185** **186** **187** **188** **189** **190** **191** **192** **193** **194** **195** **196** **197** **198** **199** **200** **201** **202** **203** **204** **205** **206** **207** **208** **209** **210** **211** **212** **213** **214** **215** **216** **217** **218** **219** **220** **221** **222** **223** **224** **225** **226** **227** **228** **229** **230** **231** **232** **233** **234** **235** **236** **237** **238** **239** **240** **241** **242** **243** **244** **245** **246** **247** **248** **249** **250** **251** **252** **253** **254** **255** **256** **257** **258** **259** **260** **261** **262** **263** **264** **265** **266** **267** **268** **269** **270** **271** **272** **273** **274** **275** **276** **277** **278** **279** **280** **281** **282** **283** **284** **285** **286** **287** **288** **289** **290** **291** **292** **293** **294** **295** **296** **297** **298** **299** **300** **301** **302** **303** **304** **305** **306** **307** **308** **309** **310** **311** **312** **313** **314** **315** **316** **317** **318** **319** **320** **321** **322** **323** **324** **325** **326** **327** **328** **329** **330** **331** **332** **333** **334** **335** **336** **337** **338** **339** **340** **341** **342** **343** **344** **345** **346** **347** **348** **349** **350** **351** **352** **353** **354** **355** **356** **357** **358** **359** **360** **361** **362** **363** **364** **365** **366** **367** **368** **369** **370** **371** **372** **373** **374** **375** **376** **377** **378** **379** **380** **381** **382** **383** **384** **385** **386** **387** **388** **389** **390** **391** **392** **393** **394** **395** **396** **397** **398** **399** **400** **401** **402** **403** **404** **405** **406** **407** **408** **409** **410** **411** **412** **413** **414** **415** **416** **417** **418** **419** **420** **421** **422** **423** **424** **425** **426** **427** **428** **429** **430** **431** **432** **433** **434** **435** **436** **437** **438** **439** **440** **441** **442** **443** **444** **445** **446** **447** **448** **449** **450** **451** **452** **453** **454** **455** **456** **457** **458** **459** **460** **461** **462** **463** **464** **465** **466** **467** **468** **469** **470** **471** **472** **473** **474** **475** **476** **477** **478** **479** **480** **481** **482** **483** **484** **485**

Journal of Management Inquiry 22(1)

97
A.2

Beispielsweise: / 1072 und 1073 in der

transmission / *transmission*

[5] *Handwritten affirming / brand*
Handwritten amount

D. A. Bennett and
C. G. Hill

Red + G. In treatment of green + G. water (red) and/or black Crude Water (blue)

(not just strengthened as it's stronger than)

regenereren kunnen staan niet altijd in het voorl.



05 FINANCIËLE PROGNOSES EN RESULTAAT-ANALYSE

Dit hoofdstuk beschrijft de financiële uitgangspunten, prognoses en rendementsberekeningen van het Fonds. De berekeningen zijn gebaseerd op het rekenmodel dat door de Beheerder is opgesteld voor het Object HEMA Nijmegen. De prognoses vormen de financiële kern van de investering. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Rendementen worden weergegeven op basis van de Emissieprijs per Participatie.

De in dit hoofdstuk opgenomen prognoses zijn afhankelijk van aannames en marktontwikkelingen. Werkelijke uitkomsten kunnen afwijken van de prognoses.

5.1 TOTALE FONDSBEHOEFTE EN INVESTERINGSSTRUCTUUR

De totale fondsinvestering bestaat uit de Aankoopprijs van het Object en de eenmalige kosten die verbonden zijn aan de verwerving en structurering van het Fonds.

De fondsinvestering omvat onder andere:

- de Aankoopprijs van het Object;
- overdrachtsstructuur via een aandelentransactie;
- aankoopkosten zoals notaris, makelaar en due diligence;
- initiatiekosten en selectie- en structureringsvergoeding;
- reserveringen voor kosten van het Fonds;
- kasgeldreserve ten behoeve van het eerste exploitatiejaar.

FONDSINVESTERING (alle bedragen in €)			
Verkrijgingsprijs Object			
	Aankoopprijs	9.100.000	
	Overdrachtsbelasting	-	
	Makelaarskosten	91.000	
	Notariskosten	-	
Totaal			9.191.000
Initiatiekosten			
	Adviseurskosten	90.000	
	Taxatiekosten	5.000	
	Selectie- en structureringsvergoeding	282.100	
	Marketing- en Prospectuskosten	35.000	
	Vergoeding Plaatsingskantoren	159.000	
	Kosten juridische structuur	50.000	
	Niet-verrekenbare Btw/Btw compensatie	18.413	
	Financieringskosten	55.000	
Totaal			694.513
Fondsinvestering			
			9.885.513
	Korting i.v.m. belastinglatentie		-1.122.832
	Kasgeldreserve		62.319
Financieringsbehoefte			8.825.000

Btw op fondsvoeringskosten

Het beheer van het Fonds door IHS Capital kwalificeert als vrijgestelde prestatie voor de Btw. Hierdoor kan IHS Capital de aan haar in rekening gebrachte Btw op kosten die betrekking hebben op de fondsvoering niet in aftrek brengen. Conform marktgebruik wordt deze niet-aftrekbare Btw toegerekend aan het Fonds als onderdeel van de totale fondsvoeringskosten. De beheervergoeding wordt daarom vrijgesteld van Btw met een opslag voor Btw compensatie in rekening gebracht.

De totale financieringsbehoefte bedraagt volgens het rekenmodel €8.825.000. De verdeling tussen Eigen vermogen en Vreemd vermogen wordt bepaald door de beschikbare bankfinanciering en de gewenste fondsstructuur. In het rekenmodel wordt uitgegaan van een LTV die past bij de marktomstandigheden en het risicoprofiel van een single-tenant high-street winkelobject.

5.2 FINANCIERINGSSTRUCTUUR EN CONVENANTEN

Het Fonds zal trachten een hypothecaire Financiering aan te trekken bij een Nederlandse bank of financiële instelling. De belangrijkste financieringsparameters in het rekenmodel zijn:

- looptijd: 10 jaar;
- rente eerste vijf jaar: 4,75%;
- rente vanaf jaar 6: 5,10%;
- aflossingsstructuur: conform bankterm sheet;
- vreemd vermogen als percentage van de marktwaarde: gebaseerd op marktconforme LTV;
- convenanten zoals LTV-grens en ICR-eisen.

De bank kan aanvullende eisen stellen zoals verpanding van huurpenningen, verpanding van verzekeringspolissen en periodieke taxaties van het Object.

VERMOGENSSTRUCTUUR (alle bedragen in €)

Verkrijgingsprijs Object	9.191.000	
Korting i.v.m. belastinglatentie	-1.122.832	
Initiatiekosten	694.513	
Kostprijs	8.762.681	
Kasgeldreserve	62.319	
Financieringsbehoefte	8.825.000	
Financiering (vreemd vermogen)	3.500.000	39,7%
Bijeengebracht kapitaal	5.325.000	60,3%

FONDSFINANCIERING (alle bedragen in €)

Bijeengebracht kapitaal	5.325.000	60,3%
Financiering (vreemd vermogen)	3.500.000	39,7%
Totale fondsfinanciering	8.825.000	

Het Fonds moet gedurende de looptijd voldoen aan de financiële convenanten. Indien de markrente stijgt of de waarde van het Object daalt kan dit druk zetten op de LTV en ICR.

5.3 UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEPROGNOSE

De exploitatieprognose is gebaseerd op de huuraafspraken met HEMA B.V., de verwachte kostenstructuur en indexatie van huur en kosten.

Belangrijke uitgangspunten:

- beginhuur (2025) circa € 748.526 per jaar;
- jaarlijkse indexatie op basis van CPI (1 augustus);
- eigenaarslasten volgens specificatie gemeente en waterschap;
- beheerkosten, onderhoud en verzekeringen conform de in de TDD opgenomen marktwwaarden;
- reservering onderhoud volgens MJOP;
- looptijd prognose: 10 jaar (2026 tot en met 2035).

De uitgangspunten voor de exploitatieprognose zijn verwerkt in het rekenmodel en omvatten onder andere de beginhuur, jaarlijkse indexatie, eigenaarslasten, verzekeringskosten, MJOP-reserveringen en kosten van financiering.

5.4 EXPLOITATIEPROGNOSE JAAR 1-10

De exploitatieprognose toont de ontwikkeling van:

- Bruto huuropbrengsten;
- Eigenaarslasten;
- Beheerkosten;
- Onderhoud en reserveringen;
- Overige exploitatiekosten;
- Exploitatieresultaat.

De prognose houdt rekening met jaarlijkse indexatie en kostenstijgingen.

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT (alle bedragen in €)

		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huuropbrengst		748.526	761.999	775.715	789.678	803.893	818.363	833.093	848.089	863.354	878.895
Huurskorting		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Bruto huuropbrengsten (a)		748.526	761.999	775.715	789.678	803.893	818.363	833.093	848.089	863.354	878.895
Vastgoedbeheer	3,5%	-26.198	-26.670	-27.150	-27.639	-28.136	-28.643	-29.158	-29.683	-30.217	-30.761
Eigenaarslasten	10,0%	-74.853	-76.200	-77.572	-78.968	-80.389	-81.836	-83.309	-84.809	-86.335	-87.889
Onderhoud	4,5%	-33.684	-34.290	-34.907	-35.536	-36.175	-36.826	-37.489	-38.164	-38.851	-39.550
Adviseurs		-12.000	-12.216	-12.436	-12.660	-12.888	-13.120	-13.356	-13.596	-13.841	-14.090
Fondsbeheer en fondskosten		-38.438	-39.130	-39.834	-40.551	-41.281	-42.024	-42.781	-43.551	-44.335	-45.133
Totaal Exploitatiekosten (b)		-185.173	-188.506	-191.899	-195.353	-198.870	-202.449	-206.093	-209.803	-213.579	-217.424
Financieringsrente		-166.250	-163.756	-161.263	-158.769	-156.275	-163.113	-162.435	-159.758	-157.080	-154.403
Rente Obligatie		-260.925	-260.925	-260.925	-260.925	-260.925	-260.925	-260.925	-260.925	-260.925	-260.925
Totaal Financieringslasten (c)		-427.175	-424.681	-422.188	-419.694	-417.200	-426.038	-423.360	-420.683	-418.005	-415.328
Exploitatieresultaat (a+b+c)		136.178	148.812	161.629	174.631	187.823	189.876	203.640	217.603	231.770	246.143
Uitkering Aandelen (dividend)	7,2%	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020
Uitkering Obligatie	7,0%	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925
Voor uitkering beschikbaar		375.945	375.945	375.945	375.945	375.945	375.945	375.945	375.945	375.945	375.945
Uitkering per Participatie		1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765
Direct rendement		7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Gemiddeld Direct rendement	7,1%										
IRR	8,1%										
Hypotheek saldo aanvang periode		3.500.000	3.447.500	3.395.000	3.342.500	3.290.000	3.237.500	3.185.000	3.132.500	3.080.000	3.027.500
Aflossing		-52.500	-52.500	-52.500	-52.500	-52.500	-52.500	-52.500	-52.500	-52.500	-52.500
Hypotheek saldo einde periode		3.447.500	3.395.000	3.342.500	3.290.000	3.237.500	3.185.000	3.132.500	3.080.000	3.027.500	2.975.000
Kasgeldreserve aanvang periode		62.319	30.978	12.270	6.379	13.331	27.417	13.696	10.877	18.419	36.472
Mutatie		-31.342	-18.708	-5.891	6.952	14.086	-13.720	-2.819	7.542	18.053	28.718
Kasgeldreserve einde periode		30.978	12.270	6.379	13.331	27.417	13.696	10.877	18.419	36.472	65.190

INDEXERING

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Verwachte CPI	0,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%

5.5 KASSTROMEN JAAR 1-10

De kasstromen aan Participanten bestaan uit de jaarlijkse rente op de Obligatiecertificaten en het dividend op de Aandelencertificaten. Deze uitkeringen volgen direct uit de exploitatie en financiering van het Fonds. De Performance Fee wordt uitsluitend bij verkoop aan het einde van de looptijd verrekend met het economische resultaat.

De kasstromen vormen de basis voor de IRR-berekening en de uitkeringen aan Participanten.

GEPROGNOSTICEERDE KASSTROOM (alle bedragen in €)										
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Uitkering Aandelen (dividend)	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020	115.020
Uitkering Obligatie	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925	260.925
Aflossing op Financiering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Einduitkering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.148.444
Beschikbaar voor uitkering	375.945	375.945	375.945	375.945	375.945	375.945	375.945	375.945	375.945	6.524.389
Kasstroom per Participatie	-25.000	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	30.631
Cumulatieve kasstroom per Participatie	-25.000	-23.235	-21.470	-19.705	-17.940	-16.175	-14.410	-12.645	-10.880	21.516
IRR	8,1%									

5.6 RENDEMENTPROGNOSES VOOR PARTICIPANTEN

Direct rendement

Het Direct rendement bestaat uit de jaarlijkse kasuitkeringen op de Aandelencertificaten en Obligatiecertificaten. Deze uitkeringen worden gefinancierd vanuit het Exploitatieresultaat van het Fonds. Bij de bepaling van dit Exploitatieresultaat wordt rekening gehouden met de bruto huurinkomsten en de exploitatiekosten waaronder eigenaarslasten, vastgoedbeheer, onderhoud en verzekeringen. Daarnaast worden financieringslasten en aflossingen betrokken bij de berekening van de voor uitkering beschikbare kasstromen.

Op basis van het rekenmodel bedraagt het Direct rendement circa 7,1%. Dit percentage is het resultaat van de jaarlijkse kasuitkeringen in verhouding tot de Emissieprijs van een Participatie.

Indirect rendement

Het Indirect rendement wordt bepaald door:

- de verwachte waardeontwikkeling van het Object;
- de verkoopprijs aan het einde van de prognoseperiode;
- verkoopkosten;
- mogelijke afrekening van latente belastingen of de uitkomsten van een latentie-deal.

Totaal rendement

Het Totaal rendement is de som van Direct en Indirect rendement over de looptijd.

GEPROGNOSTICEERD GEMIDDELD TOTAAL RENDEMENT (alle bedragen in €)										
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Uitkering per Participatie	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765
Einduitkering per Participatie (exclusief inleg)										3.866
Direct rendement per Participatie	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Indirect rendement per Participatie										15,5%
Gemiddeld direct rendement	7,1%									
Gemiddeld indirect rendement	1,5%									
Gemiddeld totaal rendement	8,6%									

* Exclusief belastingheffing bij de Participatie

Internal Rate of Return (IRR)

De Internal Rate of Return (IRR) van het Fonds bedraagt op basis van het rekenmodel circa 8,1%. De IRR is een belangrijke maatstaf voor het beoordelen van vastgoedbeleggingen, omdat deze het rendement weergeeft dat een Participant gemiddeld per jaar behaalt, rekening houdend met de timing van alle kasstromen gedurende de looptijd van het Fonds en met de opbrengst bij verkoop.

Waar het Direct rendement vooral inzicht geeft in het jaarlijkse exploitatiebelang en het Indirect rendement de waardeontwikkeling van het Object weerspiegelt, combineert de IRR beide componenten in één enkel jaarlijks rendementscijfer. Hierdoor is de IRR bijzonder geschikt om verschillende investeringsproposities met elkaar te vergelijken, ook wanneer deze onderling verschillen in looptijd, kasstroomprofiel of verkoopopzet.

Een IRR van circa 8,1% geeft aan dat de contante waarde van alle kasstromen (uitkeringen tijdens de exploitatie, alsmede de verkoopopbrengst aan het einde van de prognoseperiode) gelijk is aan de initiële investering per Participatie. Dit rendement kan in de praktijk hoger of lager uitvallen, afhankelijk van onder meer de gerealiseerde huurindexatie, het kostenniveau, de financieringscondities en de uiteindelijke verkoopwaarde van het Object.

RENDEMENTEN	
Verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	7,1%
Verwacht jaarlijks Gemiddeld totaal rendement*	8,6%
Verwachte Internal Rate of Return (IRR)	8,1%

* Op basis van enkelvoudige rendementen over een periode van tien jaar.



5.7 VERKOOPSCENARIO EN WAARDEONTWIKKELING

Het prognosemodel gaat uit van een verkoop aan het einde van de looptijd, hetzij door verkoop van het Object in een activa-transactie, hetzij door verkoop van de aandelen in de Vennootschap. In aansluiting op de transactie bij aankoop is in het rekenmodel verondersteld dat bij verkoop opnieuw een latentieafsprake kan worden gemaakt tussen koper en verkoper. Hierbij wordt indicatief uitgegaan van een gelijke verdeling van de belastinglatentie (50/50) zoals ook bij de aankoop is overeengekomen.

Deze veronderstelling is gebaseerd op marktpraktijk bij vergelijkbare transacties, al zal de exacte invulling afhankelijk zijn van onderhandelingspositie,

marktomstandigheden en eventuele wijzigingen in wet en regelgeving.

Hoewel het model gebruikmaakt van deze veronderstellingen om tot een consistente waarderingsslijn te komen, kunnen de feitelijke resultaten bij verkoop afwijken, zowel positief als negatief.

Het verkoopresultaat wordt bepaald door:

- de geprojecteerde huur in jaar 10;
- de gehanteerde kapitalisatiefactor;
- verkoopkosten;
- afrekening latentie;
- Performance Fee

GEPROGNOSTICEERD ECONOMISCH RESULTAAT (alle bedragen in €)

Verkoopprijs	10.684.923
Fondsinvestering (exclusief latentie-korting)	-9.885.513
Bruto economisch resultaat	799.410
Verkoopkosten	-160.274
Netto economisch resultaat (voor Performance fee)	639.137
Performance fee	-159.784
Economisch resultaat na Performance fee	479.352

GEPROGNOSTICEERDE EINDUITKERING (alle bedragen in €)

Verkoopprijs	10.684.923
Verkoopkosten	-160.274
Performance fee	-159.784
Kasgeldreserve	65.190
Verrekening belastinglatentie (50/50)	-1.306.612
Restschuld Financiering	-2.975.000
Netto kasstroom uit verkoop	6.148.444
Beschikbaar voor uitkering	6.148.444
Einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	28.866

GEPROGNOSTICEERD GEMIDDELD TOTAAL RENDEMENT (alle bedragen in €)

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Uitkering per Participatie	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765	1.765
Einduitkering per Participatie (exclusief inleg)										3.866
Direct rendement per Participatie	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Indirect rendement per Participatie										15,5%
Gemiddeld direct rendement	7,1%									
Gemiddeld indirect rendement	1,5%									
Gemiddeld totaal rendement	8,6%									

* Exclusief belastingheffing bij de Participatie

5.8 FISCALE RISICO'S

Het rekenmodel bevat twee fiscale scenario's:

1. Aandelentransactie

Het rekenmodel bevat twee fiscale scenario's:

- latente belasting blijft in BV;
- vergoeding latentie deels betaald aan verkoper;
- afrekening belastinglatentie deels in toekomst;
- PF berekend op economisch resultaat vóór PF.

2. Activa-transactie

- volledige belastinglatentie af te rekenen;
- andere winstallocatie;
- netto investeerdersresultaat verandert, PF verandert niet.

De Performance Fee is in beide scenario's exact gelijk, conform afspraak met de Beheerder.

FISCAAL RESULTATEN PER SCENARIO (alle bedragen in €)

	Stenenverkoop (geen latentie-deal)	Aandelentransactie (50/50 latentie-deal)
Verkoopprijs (fiscaal)	10.684.923	10.684.923
Fiscale boekwaarde	343.164	343.164
Verkoopkosten	-160.274	-160.274
Fiscale winst	10.181.485	10.181.485
Afrekening belastinglatentie	-2.613.223	-1.306.612
Voorziening belastinglatentie	1.122.832	1.122.832
Netto belastinglatentie-effect	-1.490.391	-183.780

GEPROGNOSTICEERD NETTO VERKOOPRESULTAAT (alle bedragen in €)

	Stenenverkoop (geen latentie-deal)	Aandelentransactie (50/50 latentie-deal)
Economisch resultaat na Performance Fee	479.352	479.352
Netto belastinglatentie-effect	-1.490.391	-183.780
Niet uitgekeerde gerealiseerde winst	527.871	527.871
Verkoopresultaat	-483.168	823.444

5.9 PERFORMANCE FEE-BEREKENING

De Performance Fee bedraagt:

- 25% van het positieve economische resultaat vóór Performance Fee.

De Performance Fee wordt uitsluitend berekend over:

- verkoopopbrengst minus Verkrijgingsprijs;
- minus verkoopkosten;
- minus vennootschapsbelasting (daadwerkelijk verschuldigd);
- plus de aan Participanten uitgekeerde tussentijdse kasstromen (rente op Obligatiecertificaten en dividend op Aandelencertificaten).

Niet inbegrepen zijn:

- afschrijvingen;
- herwaarderingen;
- mutaties in de belastinglatentie.

5.10 GEVOELIGHEIDSANALYSES

Het rekenmodel bevat gevoeligheidsanalyses voor:

Inflatie

Lagere inflatie drukt de huurindexatie en dus het Direct rendement.

INFLATIE SCENARIO				
	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Inflatie hoger dan prognose	2,07%	7,1%	2,3%	9,3%
Inflatie in prognose (zie tabel Indexering)	1,62%	7,1%	1,5%	8,6%
Inflatie lager dan prognose	1,17%	7,1%	0,8%	7,9%

Marktrente/bankrente

Hogere rente leidt tot hogere financieringslasten en lager Direct rendement.

FINANCIERINGSRENTE SCENARIO					
	Financieringsrente (jaar 1-5)	Financieringsrente (jaar 5-10)	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement
Financieringsrente lager dan prognose	4,75%	4,6%	7,2%	1,5%	8,8%
Financieringsrente in prognose	4,75%	5,1%	7,1%	1,5%	8,6%
Financieringsrente hoger dan prognose	4,75%	5,6%	6,9%	1,5%	8,4%

Waardeontwikkeling

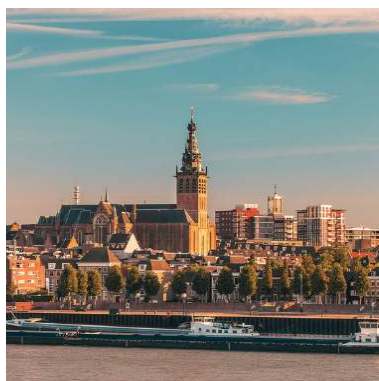
Aanpassing in kapitalisatiefactor of exit yield beïnvloedt het Indirect rendement.

VERKOOPPRIJS SCENARIO					
	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal rendement	IRR
Verkoopprijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose	7,7%	7,1%	2,4%	9,4%	8,7%
Verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose (*)	8,2%	7,1%	1,5%	8,6%	8,1%
Verkoopprijs gebaseerd op hogere BAR dan prognose	8,7%	7,1%	0,9%	7,9%	7,7%
Verkoopprijs gebaseerd op BAR waarbij nihil Netto-verkoopresultaat	8,8%	7,1%	0,8%	7,9%	7,6%

* BAR in prognose is gelijk aan de aankoop BAR

5.11 SAMENVATTING KERNCIJFERS

- totaal fondsvolume circa € 8,825 miljoen;
- Direct rendement circa 7,1%;
- Totaal rendement circa 8,6%;
- IRR circa 8,1%;
- WALT 3,8 jaar;
- jaarlijkse indexatie van huur en kosten;
- verkoopresultaat bepaalt een groot deel van het Indirect rendement;
- risicofactoren uitgewerkt in hoofdstuk 2;
- kasstromen jaarlijks positief bij stabiliserende exploitatie.





06 FISCALE ASPECTEN

Dit hoofdstuk geeft een algemeen overzicht van de belangrijkste Nederlandse fiscale aspecten van het Fonds en van het beleggen in Participaties door zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die in Nederland wonen of zijn gevestigd. De beschreven fiscale behandeling is gebaseerd op wet- en regelgeving en jurisprudentie die gelden op het moment van opstellen van dit Informatie Memorandum. Het overzicht vormt geen fiscaal advies. Participanten wordt geadviseerd hun eigen belastingadviseur te raadplegen voor de beoordeling van hun persoonlijke fiscale positie.

Participanten beleggen in het Fonds via Aandelencertificaten en Obligatiecertificaten. De Aandelencertificaten vertegenwoordigen de aandelencomponent. De Obligatiecertificaten vertegenwoordigen de obligatiecomponent. De certificaten worden uitgegeven door het Administratiekantoor, dat fiscaal transparant is en derhalve niet zelfstandig belastingplichtig is.

Hieronder wordt ingegaan op de fiscale positie van het Fonds en op de fiscale gevolgen voor verschillende typen Participanten.

6.1 FISCALE POSITIE VAN HET FONDS

Vennootschapsbelasting

Het Fonds is een besloten vennootschap naar Nederlands recht en is vennootschapsbelastingplichtig in Nederland. Het resultaat uit de exploitatie van het Object en het resultaat bij verkoop worden belast tegen het op dat moment geldende vennootschapsbelastingtarief (thans 19% over een belastbaar bedrag tot € 200.000 en 25,8% over het meerdere). Eventuele verliezen kunnen binnen de wettelijke regels worden verrekend met winsten van het voorafgaande of toekomstige jaren.

Afschrijving op het Object is toegestaan tot aan de fiscale bodemwaarde. Voor verhuurde onroerende zaken bedraagt de bodemwaarde in beginsel 100% van de WOZ-waarde.

De rente die het Fonds betaalt op de Obligatiecertificaten is in beginsel aftrekbaar van de fiscale winst, voor zover deze rente op zakelijke voorwaarden is overeengekomen en geen sprake is van

beperkte renteaftrek (zoals de earningsstrippingmaatregel). De aftrekbaarheid wordt zo nodig afgestemd met de Belastingdienst.

Dividendbelasting

Het Fonds dient dividendbelasting in te houden over uitkeringen op de Aandelencertificaten. Het algemene tarief bedraagt 15%. Voor buitenlandse participanten kan een lager tarief gelden op grond van een belastingverdrag. Eventuele inkoop van certificaten kwalificeert fiscaal als dividend voor zover de inkoopprijs de (gemiddeld) gestorte kapitaalwaarde overschrijdt.

6.2 OVERDRACHTSBELASTING

Verkrijging van het Object

Bij aankoop van het Object is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de onroerende zaak. Voor beleggingsvastgoed geldt het algemene tarief dat geldt op het moment van verkrijging.

Verkrijging van een belang in een onroerendezaaklichaam ("OZL")

Indien het Fonds een belang van één derde of meer in een OZL verkrijgt, is eveneens overdrachtsbelasting verschuldigd. Een OZL is een rechtspersoon waarvan de bezittingen grotendeels bestaan uit vastgoed en waarvan ten minste 30% van de bezittingen uit in Nederland gelegen onroerende zaken bestaat. Voor zover van toepassing kan gebruik worden gemaakt van wettelijke vrijstellingen of samenloopregelingen.

6.3 OMZETBELASTING

De verhuur van het Object aan HEMA wordt aangemerkt als Btw-belaste verhuur. Dit betekent dat het Fonds de aan haar in rekening gebrachte Btw op

kosten en diensten die betrekking hebben op de Btw-belaste verhuur in beginsel kan aftrekken. De meeste diensten die aan het Fonds worden geleverd zijn belast met 21% Btw.

6.4 FISCALE POSITIE VAN PARTICULIERE PARTICIPANTEN

Box 1 – Ondernemingsvermogen of resultaat uit overige werkzaamheden

Indien een particulier de Participaties tot zijn ondernemingsvermogen rekent of sprake is van resultaat uit overige werkzaamheden, worden de resultaten op Aandelencertificaten en Obligatiecertificaten belast in box 1 tegen het progressieve tarief. Zowel dividend, verkoopwinsten als renteopbrengsten behoren dan tot het belastbare inkomen. Kosten en verliezen zijn in beginsel aftrekbaar.

Box 2 – Aanmerkelijk belang

Indien een particulier (al dan niet samen met zijn partner) 5% of meer van de Aandelencertificaten houdt, kwalificeert dit aandelenbelang als een aanmerkelijk belang. Dividend en verkoopresultaten op de Aandelencertificaten zijn dan belast in box 2 tegen het geldende aanmerkelijk belang tarief.

In 2026 betaal je over belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang (de dividenduitkering of vervreemdingswinst) 24,5% binnen de eerste schijf (tot € 68.843) en 31% over het meerdere. Voor fiscaal partners geldt dat zij bij een dividenduitkering van maximaal € 137.686 gebruik kunnen maken van het lage tarief van 24,5%, mits zij het inkomen gelijk verdelen.

Let op: de Obligatiecertificaten kwalificeren niet als aanmerkelijk belang en vallen daarom nooit in box 2. Zij worden belast in box 1 of box 3, afhankelijk van de persoonlijke situatie van de Participant.

Box 3 – Vermogen in box 3

Particuliere Participanten die geen aanmerkelijk belang hebben, nemen zowel Aandelencertificaten als Obligatiecertificaten op in box 3. Dit is het geval zolang zij (al dan niet samen met hun partner) minder dan 5% van de Aandelencertificaten houden. De waarde van de Participaties behoort in dat geval tot de rendementsgrondslag voor sparen en beleggen. De belastingdruk wordt berekend op basis van de geldende forfaitaire rendementspercentages en het toepasselijke tarief.

Het toepasselijke tarief voor 2026 is beoogd 7,78% (2025: 5,88%), maar is nog niet definitief vastgesteld.

Dividendbelasting

De ingehouden dividendbelasting (15%) is verrekenbaar met de inkomstenbelasting.

Schenk- en erfbelasting

Bij schenking of overlijden van een Participant is schenk- of erfbelasting verschuldigd volgens de geldende tarieven en vrijstellingen. De waarde van de Participaties wordt daarbij in aanmerking genomen.

Overdrachtsbelasting bij verkrijgen van een derde deel

Indien een Participant Aandelencertificaten verwerft, kwalificeert deze verkrijging als de verkrijging van een belang in een OZL. Deze verkrijging is belast met overdrachtsbelasting voor zover een Participant, al dan niet samen met een verbonden persoon of lichaam, een belang van één derde of meer in het Fonds verkrijgt.

In dat geval is alleen de betreffende Participant overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het verkregen belang. Dit risico ligt daarom uitsluitend bij de individuele koper en niet bij het Fonds of de overige Participanten.

6.5 FISCALE POSITIE VAN VENNOOTSCHAPSBELASTING-PLICHTIGE PARTICIPANTEN

Vennootschapsbelasting

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten vormt het resultaat op zowel Aandelencertificaten als Obligatiecertificaten onderdeel van de belastbare winst. Financieringskosten kunnen onder voorwaarden aftrekbaar zijn.

Deelnemingsvrijstelling

Indien een Participant ten minste 5% van de Aandelencertificaten houdt, kwalificeren deze in beginsel voor de deelnemingsvrijstelling.

Dit betekent dat dividenden en verkoopresultaten op Aandelencertificaten zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

Let op: Obligatiecertificaten vallen niet onder de deelnemingsvrijstelling. De renteopbrengsten zijn belast in de winst.

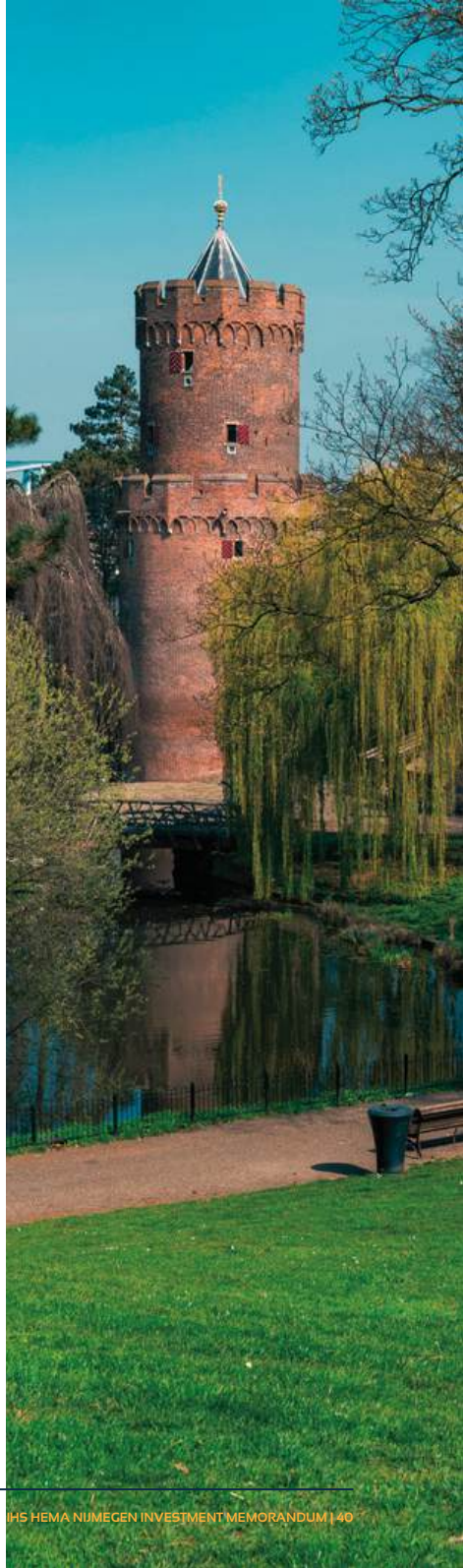
Dividendbelasting

Door het Fonds ingehouden dividendbelasting kan worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting.

Overdrachtsbelasting

Indien een Participant Aandelencertificaten verwerft, kwalificeert deze verkrijging als de verkrijging van een belang in een OZL. Deze verkrijging is belast met overdrachtsbelasting voor zover een Participant, al dan

niet samen met een verbonden persoon of lichaam, een belang van één derde of meer in het Fonds verkrijgt. In dat geval is alleen de betreffende Participant overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het verkregen belang. Dit risico ligt daarom uitsluitend bij de individuele koper en niet bij het Fonds of de overige Participanten.





07 JURIDISCHE ASPECTEN EN STRUCTUUR

Dit hoofdstuk beschrijft de juridische structuur van het Fonds, alsmede de betrokken entiteiten, de wijze waarop het vermogen wordt aangehouden en de belangrijkste juridische en governance- aspecten. De structuur is opgezet om de belangen van Participanten te beschermen, de onafhankelijkheid van functies te waarborgen en om te voldoen aan de relevante wettelijke kaders die gelden voor beleggingsinstellingen onder het zogenoemde AIFM-light regime.

7.1 JURIDISCHE STRUCTUUR VAN HET FONDS

Het Fonds belegt in het Object door middel van een Nederlandse vastgoedvennootschap waarin het economisch eigendom wordt gehouden. Participanten nemen deel via Aandelencertificaten en Obligatiecertificaten die worden uitgegeven door de Stichting Administratiekantoor IHS HEMA Nijmegen (de STAK). De STAK houdt de aandelen in de vastgoedvennootschap en oefent het stemrecht uit. Het economisch belang komt toe aan de Participanten.

De juridische structuur bestaat uit de volgende onderdelen:

- **IHS HEMA Nijmegen BV**

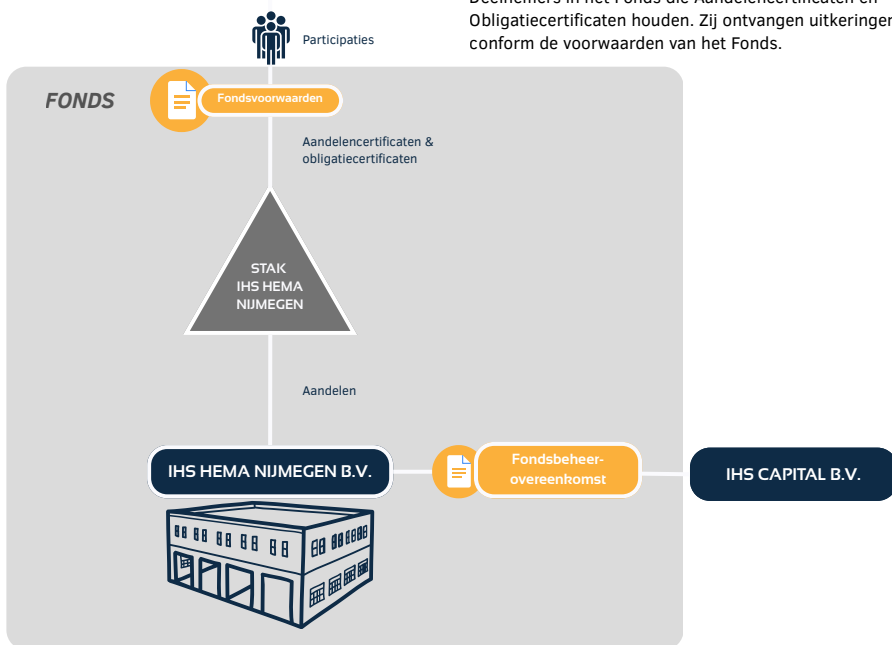
De vastgoedvennootschap waarin het Object wordt gehouden. Deze vennootschap genereert de huurinkomsten en draagt de exploitatiekosten.

- **Stichting Administratiekantoor IHS HEMA Nijmegen**

De STAK houdt de aandelen in de vastgoedvennootschap en geeft Aandelencertificaten uit aan de Participanten. De STAK heeft geen economisch belang maar oefent de juridische zeggenschap uit.

- **Participanten**

Deelnemers in het Fonds die Aandelencertificaten en Obligatiecertificaten houden. Zij ontvangen uitkeringen conform de voorwaarden van het Fonds.



7.2 BEHEERDER IHS CAPITAL B.V.

Het Fonds wordt beheerd door IHS Capital B.V., een in Nederland gevestigde beheerder van vastgoedbeleggingsinstellingen. IHS Capital treedt op als Beheerder onder het “light regime” van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De vennootschap is statutair gevestigd te Amsterdam en is volledig ingericht voor het beheren van vastgoedfondsen.

De aandelen van IHS Capital worden gehouden door drie aandeelhouders:

- Nathalia Participaties B.V. — 33,33%;
- Jalma Investments B.V. — 33,33%;
- Elfion Investments B.V. — 33,33%.

Deze aandeelhoudersrelaties zijn contractueel vastgelegd in de aandeelhoudersovereenkomst van IHS Capital B.V.

Bestuur IHS Capital B.V.

Het bestuur van IHS Capital bestaat uit:

- Jeroen Nathalia;
- Kjell Peters;
- Alexander Bijkerk.

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het beleggingsbeleid;
- het risicobeheer;
- de uitvoering van de fondsvoorwaarden;
- het toezicht op de exploitatie van het Object;
- de informatievoorziening richting Participanten.

IHS Capital is als Beheerder exclusief bevoegd tot het nemen van alle besluiten die betrekking hebben op het beheer en risicobeheer van het Fonds.

7.3 BEWAARDER

Het Fonds valt onder het zogenoemde AIFM-light regime. Binnen dit regime bestaat geen verplichting om een externe bewaarder (depository) aan te stellen. Dit betekent dat het Fonds geen depository heeft die het vermogen bewaart of toezicht houdt op geldstromen. De verantwoordelijkheid voor het beheer en de controle van de activa ligt bij de Beheerder, die daarbij handelt binnen het toepasselijke wettelijke kader en de fondsvoorwaarden.

Indien de totale activa onder beheer van IHS Capital B.V. in de toekomst boven de grens van €100 miljoen uitkomen, kan op grond van regelgeving wel een verplichting ontstaan om een externe bewaarder te benoemen. In dat geval zullen de kosten die samenhangen met het aanstellen en

onderhouden van een bewaarder ten laste komen van het Fonds. De Beheerder zal Participanten hierover tijdig informeren zodra een dergelijke verplichting ontstaat.

In dat geval zal conform de vereisten van het AIFM-regime het Fonds gebruik maken van een onafhankelijke bewaarder voor het houden van het vermogen en het uitoefenen van toezicht op de beheerder. De Bewaarder ziet onder meer toe op:

- de correcte bewaring van het vermogen van het Fonds;
- de geldstromen van het Fonds;
- het bestaan van het Object;
- naleving van wettelijke verplichtingen en fondsvoorwaarden.

De Bewaarder bezit nooit een economisch belang in het Fonds.

7.4 VASTGOEDBEHEER

Het dagelijkse beheer van het Object is ondergebracht bij:

- IHS Vastgoedmanagement B.V. (fondsbeheerder vastgoed);
- Dat het technische en administratieve beheer heeft uitbesteed aan Prominus Vastgoedbeheer B.V.

Het beheer omvat onder andere:

- huurincasso;
- afhandeling van huurdersverzoeken;
- technisch onderhoud en storingen;
- opvolging TDD-punten;
- leveranciers- en contractmanagement;
- MJOP-uitvoering.

Deze scheiding tussen Beheerder en vastgoedbeheerder waarborgt een transparante governancestructuur en vermindert operationele risico's.

7.5 ACCOUNTANT

De jaarrekening van het Fonds en van de vastgoedvennootschap wordt gecontroleerd door:

- Dinkelberg & Partners Registeraccountants.

De accountant verricht de wettelijke controlewerkzaamheden voor het Fonds, waaronder:

- controle van de jaarrekening;
- toetsing van waarderingsgrondslagen;
- beoordeling van fondsvermogen en kasstromen;
- rapportage aan de Beheerder en Bewaarder.

7.6 KiFiD EN KLACHTENREGELING

IHS Capital meldt zich aan bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). Na afronding van de registratie valt het Fonds onder de KiFiD-klachtenprocedure.

Totdat deze registratie volledig is bevestigd, geldt een interne klachtenprocedure zoals opgenomen in de Fondsvoorwaarden. Na aansluiting wordt KiFiD het formele externe klachtenloket.

7.7 DOCUMENTEN EN VOORWAARDEN

De rechtsverhouding tussen het Fonds, de STAK, de Beheerder en de Participanten wordt vastgelegd in:

- Fondsvoorwaarden;
- Administratievoorwaarden;
- Obligatievoorwaarden;
- Statuten STAK;
- Notariële akte van certificering;
- Overdracht van aandelen IHS HEMA Nijmegen BV.

Deze documenten vormen samen de juridische basis van het Fonds en zijn op verzoek ter inzage beschikbaar.

7.8 VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

Participanten worden jaarlijks uitgenodigd voor een vergadering waarin onder meer wordt besproken:

- Het Exploitatieresultaat van het Fonds;
- de jaarrekening en accountantsverklaring;
- het beleid van de Beheerder;
- eventuele wijzigingen in de fondsstructuur;
- het verkoopvoorstel in de eindfase van het Fonds.

Participanten hebben geen stemrecht in de vastgoedvennootschap zelf. Juridisch eigendom ligt bij de STAK.

De STAK-bestuurders zijn verplicht de belangen van de certificaathouders te vertegenwoordigen.

7.9 AANSPRAKELIJKHEID

De aansprakelijkheid van de Beheerder, Bewaarder, STAK en Participanten is beperkt tot de in de wettelijke bepalingen en fondsvoorwaarden omschreven gevallen.

Participanten zijn uitsluitend aansprakelijk tot het bedrag van hun inleg. Zij worden niet hoofdelijk verbonden voor verplichtingen van het Fonds of van de vastgoedvennootschap.

7.10 FISCALE STRUCTUUR

Het Fonds belegt via een reguliere BV-structuur. Belangrijke kenmerken:

- IHS HEMA Nijmegen BV is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting;
- latente belastingposities bij aankoop en verkoop worden verwerkt volgens de in het rekenmodel opgenomen fiscale scenario's;
- uitkeringen aan Participanten volgen het regime van box 1, box 3 of Vpb, afhankelijk van de wijze van deelname;
- de fiscale verschillen tussen een aandelendeal en een stenenverkoop worden in het rekenmodel volledig geanalyseerd.

7.11 BEÏNDIGING VAN HET FONDS

Het Fonds wordt beëindigd:

- na verkoop van het Object of de aandelen in de vastgoedvennootschap;
- na uitkering van Slotuitkeringen aan de Participanten;
- door besluit van de Beheerder of door omstandigheden zoals in de Fondsvoorwaarden beschreven.

Na verkoop worden:

- alle schulden afgelost
- fiscale verplichtingen voldaan
- het resterende vermogen pro rata uitgekeerd aan Participanten volgens de voorwaarden van Aandelencertificaten en Obligatiecertificaten

De STAK wordt ontbonden nadat alle economische rechten zijn afgewikkeld.



08 OVER IHS CAPITAL

8.1 PROFIEL VAN IHS CAPITAL

IHS Capital is een onafhankelijke Nederlandse fondsbeheerder die zich richt op het initiëren en beheren van hoogwaardige vastgoedbeleggingsfondsen voor particuliere en professionele beleggers. De focus ligt op beleggingen in stabiele objecten met sterke huurders, een aantrekkelijke verhouding tussen risico en rendement en duidelijke waardecreatiepotentie.

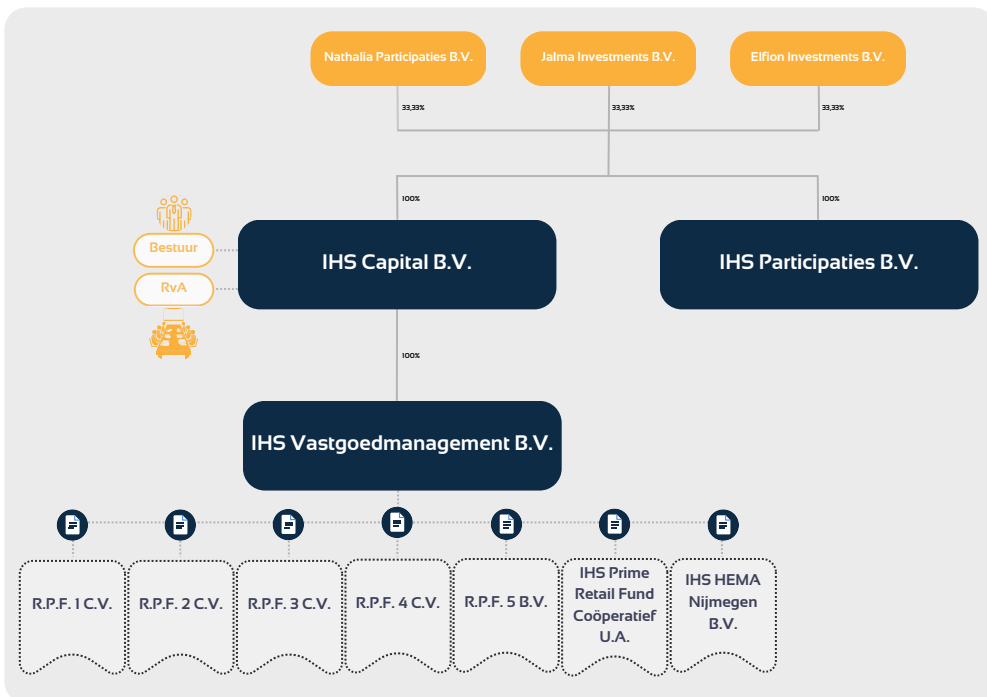
IHS Capital opereert onder het AIFM-light regime en kenmerkt zich door een ondernemende aanpak, professionele governance, transparante communicatie en een sterke nadruk op risicobeheersing.

Het bestuur van IHS Capital heeft gezamenlijk tientallen jaren ervaring in vastgoedbeleggingen, fondsstructuren, financiële modellering, risicomanagement en vastgoedexploitatie.

Het bedrijf beschikt over een breed netwerk van vastgoedadviseurs, financiers, projectontwikkelaars en technische specialisten. Hierdoor kan IHS Capital snel schakelen, zorgvuldig acquireren en waarde gedreven beheer leveren.

8.2 ORGANOGRAM IHS CAPITAL

Onderstaand organogram toont de aandeelhoudersstructuur en governance van IHS Capital B.V., inclusief de vennootschappen via welke de bestuurders deelnemen, de dochtermaatschappijen en de beheerde fondsen.



8.2.1 AANDEELHOUDERS EN GOVERNANCE

Aandelhouders (ieder 33,33%):

- Nathalia Participaties B.V.;
- Jalma Investments B.V.;
- Elfion Investments B.V.

Deze vennootschappen houden gezamenlijk de aandelen in:

- IHS Capital B.V. (Beheerder).

8.2.2 ORGANISATORISCHE STRUCTUUR

Governance-organen

Bestuur:

- Jeroen Nathalia;
- Kjell Peters;
- Alexanders Bijkerk.

Raad van Advies:

- Huib Boissevain;
- Wouter Kolk;
- Robert Weijsz.

De Raad van Advies adviseert het bestuur op strategisch, financieel en governance-niveau.

Dochtervennootschappen:

- **IHS Vastgoedmanagement B.V.**

Verantwoordelijk voor het assetmanagement van de vastgoedportefeuille waaronder huurdersmanagement, contractonderhandelingen, commerciële en technische optimalisaties en strategisch beheer. Het dagelijkse technische en administratieve beheer wordt onder regie van IHS Vastgoedmanagement B.V. uitgevoerd door Prominus Vastgoedbeheer B.V.

- **IHS Participaties B.V.**

Vennootschap voor deelnemingen en toekomstige vastgoedfondsen.

Beheerde fondsen

IHS Capital treedt op als beheerder van meerdere vastgoedfondsen, waaronder:

- IHS HEMA Nijmegen;
- IHS Prime Retail Fund UA;
- RPF 1 C.V.;
- RPF 2 C.V.;
- RPF 3 C.V.;
- RPF 4 C.V.;
- RPF 5 B.V.

8.3 BESTUUR EN KERNTTEAM

Het bestuur van IHS Capital wordt gevormd door Jeroen Nathalia, Kjell Peters en Alexander Bijkerk. Samen combineren zij expertise in vastgoedfinanciering, risicobeheer, juridische structuurvorming, fondsmanagement en commercieel vastgoedbeheer. Deze combinatie zorgt voor een brede benadering van acquisities, fondsvoering en operationeel beheer.

Drs. ing. Jeroen S. Nathalia (1970)

Jeroen studeerde Bedrijfskunde aan de Erasmus Universiteit na het afronden van de HTS. Hij begon zijn loopbaan als internationaal adviseur op het gebied van performance management voor beursgenoteerde ondernemingen. Vanaf 1995 bouwde hij op eigen rekening een vastgoedportefeuille op bestaande uit winkels en woningen in Nederland.

In 2011 was hij medeoprichter van Duinweide Investerings N.V., waar hij als strateeg verantwoordelijk was voor de structurering van vastgoedfondsen onder AFM-toezicht met een totale omvang van circa €400 miljoen. Jeroen heeft ruime ervaring met financiële analyse, fondsgovernance, juridische en fiscale structuren en risicomangement binnen vastgoedbeleggingen.

Binnen IHS Capital is Jeroen verantwoordelijk voor de structurering en het fondsmanagement van vastgoedfondsen, met een sterke focus op een solide juridische en fiscale inrichting in het belang van de Participanten.

Kjell Peters (1978)

Kjell heeft twintig jaar ervaring in commercieel vastgoed met een sterke focus op A1-winkellocaties. Hij begon zijn carrière bij JLL in Amsterdam en maakte later deel uit van het PAN European Retail Team van JLL in Londen, waar hij betrokken was bij internationale retailstrategieën en hoogwaardige winkeltransacties.

Na een korte periode bij Savills startte hij in 2010 zijn eigen adviespraktijk in Amsterdam. In 2016 trad hij toe als investeringspartner bij een family office, waar hij verantwoordelijk was voor acquisities, herfinancieringen en assetmanagement van een landelijke retailportefeuille. Kjell begeleidde talloze koop- en huurtransacties op toonaangevende winkelstraten in Nederland en bouwde in deze jaren een diep netwerk op binnen de retailvastgoedsector.

Begin 2022 richtte hij samen met Alexander Bijkerk IHS op. Binnen IHS Capital is Kjell verantwoordelijk voor investment management waaronder acquisities, marktanalyses, investeringsvoorstellen en transacties. Daarnaast houdt hij zich bezig met het assetmanagement van de portefeuille waarbij hij stuurt

op waardecreatie, huurderskwaliteit en optimalisatie van de exploitatie.

Mr. drs. Alexander E.C. Bijkerk (1964)

Alexander heeft 35 jaar ervaring in commercieel vastgoed. Hij begon zijn carrière als vastgoedadviseur bij DTZ Zadelhoff en Colliers in Amsterdam en richtte in 1997 Innova Investments op. In de afgelopen 25 jaar is hij zeer actief geweest op de Nederlandse commerciële vastgoedmarkt als adviseur, partner en investeerder, gericht op institutioneel vastgoed in samenwerking met zowel nationale als internationale partijen.

Alexander heeft meer dan €750 miljoen aan beleggingstransacties begeleid in diverse sectoren binnen de Nederlandse vastgoedmarkt. Hij beschikt over brede ervaring met complexe transacties, due diligence trajecten, fondsstructuren en strategische investeringsbeslissingen. Vanaf 2021 verschoof zijn focus naar high street retail, waarna hij begin 2022 samen met Kjell Peters IHS oprichtte.

Binnen IHS Capital is Alexander verantwoordelijk voor investment management en de financiering van de vastgoedportefeuille. Hij stuurt op strategische positionering, marktinzicht en optimale financieringscondities ter ondersteuning van duurzame waardecreatie.

8.4 WERKWIJZE EN INVESTERINGSFILOSOFIE

IHS Capital hanteert een gestructureerde en data-gedreven benadering van vastgoedbeleggingen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- strikte locatie-analyse gericht op toekomstbestendige winkelgebieden;
- solide huurderselectie met nadruk op kredietwaardige partijen;
- waardebehoud en waardecreatie door gericht vastgoedbeheer en lange termijn onderhoudsplanning;
- helder risicomanagement via conservatieve aannames en realistische scenario's;
- transparante rapportage richting Participanten;
- ondernemerschap en snelheid gecombineerd met discipline en governance.

IHS Capital investeert zelf substantieel mee in haar fondsen zodat de belangen van de Beheerder en de Participanten gelijk lopen.

8.5 VASTGOEDBEHEER

Het vastgoedbeheer van de fondsen wordt uitgevoerd door IHS Vastgoedmanagement B.V. Het technisch en administratief beheer is uitbesteed aan Prominus

Vastgoedbeheer B.V. waardoor zowel professionele backoffice-capaciteit als hands-on beheer beschikbaar is.

Deze combinatie zorgt voor:

- effectief huurdersmanagement;
- duidelijke service- en onderhoudsprocessen;
- strak financieel beheer via een modern vastgoedbeheersysteem;
- directe signalering van risico's en kansen in de exploitatie;
- optimale voorbereiding van heronderhandelingen of verhuurtrajecten.

8.6 BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID EN GOVERNANCE

IHS Capital beschikt over een passende beroepsaansprakelijkheidsverzekering conform de eisen van het AIFM-light regime. De bestuursleden zijn beleidsbepalers in de zin van de Wft.

IHS Capital hanteert een professionele governance-structuur met duidelijke scheiding van beheer, administratie, fondsvoering en toezicht, waaronder onafhankelijke functie-uitoefening door de Bewaarder zodra drempels onder AIFM worden overschreden.

8.7 KRACHT VAN IHS CAPITAL

De kracht van IHS Capital ligt in de combinatie van:

- diepgaande vastgoedervaring;
- financieel en juridisch vakmanschap;
- nauwkeurige risicoanalyse;
- actieve betrokkenheid bij beheer en exploitatie;
- een ondernemende mentaliteit met lange termijn focus;
- persoonlijke betrokkenheid van het bestuur die mede-investeert.

IHS Capital werkt vanuit de overtuiging dat vastgoedwaarde ontstaat door kwaliteit, discipline en betrokkenheid. Dit vormt de basis voor het rendement dat zij voor haar Participanten wil realiseren.



09 DEELNAME

In dit hoofdstuk worden de voorwaarden en procedures voor deelname in het Fonds uiteengezet. U vindt hier informatie over de emissie, de minimale deelname, de inschrijvings- en toewijzingsprocedure en de administratieve afwikkeling van Participaties. Dit hoofdstuk is bedoeld om potentiële Participanten duidelijk inzicht te geven in de stappen en vereisten die gelden voor toetreding tot het Fonds.

9.1 EMISSIE EN OMVANG

De emissie voor IHS HEMA Nijmegen bedraagt maximaal 213 Participaties van ieder €25.000. De totale financieringsbehoefte is opgenomen in hoofdstuk 5.

Participaties bestaan uit één Aandelencertificaat en één Obligatiecertificaat zoals beschreven in de Administratievoorwaarden. Participanten delen in de opbrengsten vanaf het moment dat de voorwaardelijke toewijzing door de Beheerder heeft plaatsgevonden.

De Beheerder kan de emissie tussentijds sluiten zodra het beoogde aantal Participaties is geplaatst.

9.2 WIE KUNNEN DEELNEMEN

Inschrijving staat open voor:

- natuurlijke personen;
- rechtspersonen (zoals BV's, NV's, stichtingen en verenigingen);
- familievennootschappen;
- beleggingsvennootschappen;
- professionele en semiprofessionele beleggers.

Participanten kunnen zowel in privé, via een vennootschap of via een fiscale beleggingsstructuur deelnemen.

De minimale deelname voor particuliere beleggers is vier Participaties in verband met het toepasselijke AIFM-light regime.

9.3 INSCHRIJVINGSPROCEDURE

Deelname vindt plaats door het inzenden van:

- het volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier;
- een kopie van een geldig legitimatiebewijs (voor natuurlijke personen);

- een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel (voor rechtspersonen);
- aanvullende documenten indien vereist op basis van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme).

Na ontvangst beoordeelt de Beheerder de inschrijving op volledigheid en toelaatbaarheid.

Bij voorlopige toewijzing ontvangt de Participant:

- een bevestiging van het (voorwaardelijk) toegewezen aantal Participaties;
- een betalingsverzoek voor de Emissieprijs;
- instructies voor tijdige betaling.

De definitieve toewijzing volgt zodra de betaling volledig en tijdig is ontvangen.

9.4 TOEWIJZINGSCriteria

De Beheerder hanteert de volgende uitgangspunten bij toewijzing:

- inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst;
- de Beheerder kan inschrijvingen geheel of gedeeltelijk weigeren;
- toewijzing vindt uitsluitend plaats indien aan alle Wwft-verplichtingen is voldaan;
- stortingen moeten afkomstig zijn van een op naam gestelde bankrekening van de Participant;
- deelname mag geen onevenredige benadeling opleveren voor bestaande Participanten;
- deelname mag niet leiden tot de verkrijging van éénderde of meer van de Aandelencertificaten door één Participant of een verbonden persoon, in verband met overdrachtsbelasting op belangen in een onroerendezaaklichaam.

De Beheerder kan zonder opgaaf van redenen besluiten een inschrijving niet te accepteren of slechts gedeeltelijk toe te wijzen.



De Beheerder kan zonder opgaaf van redenen besluiten een inschrijving niet te accepteren of slechts gedeeltelijk toe te wijzen.

9.5 LEVERING VAN PARTICIPATIES

Na onvoorwaardelijke toewijzing worden de Participaties administratief vastgelegd door de STAK IHS HEMA Nijmegen. De Participant ontvangt:

- een schriftelijke bevestiging van deelname;
- een certificaat van administratie waaruit het aantal Participaties blijkt;
- toegang tot de eigen certificatenadministratie en de periodieke rapportages van het Fonds.

Participaties worden niet verhandeld op een gereguleerde markt en zijn slechts overdraagbaar conform de Administratievoorwaarden.

9.6 CONTACTINFORMATIE

IHS Capital B.V.
Emmalaan 23
1075 AT Amsterdam

E-mail: info@ihscapital.nl
Website: www.ihscapital.nl

10 WAARDERINGS-GRONDSLAGEN

De Jaarrekening wordt opgesteld volgens Titel 9 Boek 2 BW en is gebaseerd op historische kostprijs, tenzij anders vermeld. Activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde voor zover geen afwijkende waarderingsgrondslag van toepassing is. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin zij zijn gerealiseerd en verliezen worden verantwoord zodra zij voorzienbaar zijn.

10.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

Het Object wordt bij aankoop opgenomen tegen de Verkrijgingsprijs tot de eerste rapporteringsdatum. Vanaf dat moment wordt de waardering gebaseerd op de reële waarde.

De reële waarde wordt bepaald op basis van marktwaarde (kosten koper), gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting, notariskosten en makelaarskosten. Dit betreft het bedrag waarvoor het Object op de waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en tot handelen bereid zijnde partijen in een zakelijke transactie.

Het Object wordt niet afgeschreven omdat het wordt gewaardeerd tegen reële waarde. De waardering wordt halfjaarlijks intern vastgesteld op basis van een DCF-methode. Een externe taxatie vindt minimaal eens per drie jaar plaats, of vaker wanneer vereist.

Waardemutaties worden verwerkt in het niet-gerealiseerde resultaat van de betreffende periode. Bij verkoop wordt het gerealiseerde resultaat bepaald op basis van de netto-verkoopopbrengst minus de laatst gehanteerde boekwaarde.

10.2 VORDERING EN OVERLOPENDE ACTIVA

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan nominale waarde. Voorzieningen voor oninbaarheid worden bepaald op basis van individuele beoordeling van vorderingen.

10.3 VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij moeten worden

afgewikkeld en waarvan de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

10.4 LANGLOPENDE SCHULDEN

Rentedragende Financieringen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen nominale waarde minus direct toerekenbare transactiekosten. Nadien worden deze schulden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Aflossingen binnen één jaar worden gepresenteerd onder kortlopende schulden.

10.5 GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de huuropbrengsten en overige baten enerzijds en de kosten en lasten anderzijds, met inachtneming van de waarderingsgrondslagen.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop zij betrekking hebben, gecorrigeerd voor huurvrije perioden, incentives en kortingen. Deze worden gelijkmatig over de looptijd van het huurcontract verwerkt.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden toegerekend aan de verslagperiode. Rentelasten omvatten onder andere de rente op Obligaties.

10.6 KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven met betrekking tot interest en dividend zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.



11 BETROKKEN PARTIJEN

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste partijen die betrokken zijn bij de oprichting, structuur en exploitatie van het Fonds. De taken en verantwoordelijkheden zijn afgestemd op de fondsstructuur zoals beschreven in hoofdstuk “Juridische aspecten en structuur”.

11.1 BEHEERDER/INITIATIEFNEMER

IHS Capital B.V.
Emmalaan 23
1075 AT Amsterdam
www.ihscapital.nl

IHS Capital treedt op als beheerder en initiatiefnemer van het Fonds. De Beheerder is verantwoordelijk voor het fondsmanagement, de administratieve organisatie, de exploitatiebewaking en de rapportage aan Participanten.

11.2 ADMINISTRATIEKANTOOR (STAK)

STAK IHS HEMA Nijmegen
Emmalaan 23
1075 AT Amsterdam

Het Administratiekantoor geeft Aandelencertificaten en Obligatiecertificaten uit en houdt de onderliggende aandelen van de vastgoedvennootschap juridisch. De STAK verzorgt tevens de administratie van de certificaten en de uitkeringen aan Participanten.

11.3 VASTGOEDMANAGEMENT

IHS Vastgoedmanagement B.V.
(onderdeel van IHS-groep)

IHS Vastgoedmanagement is verantwoordelijk voor het asset management van het Object, waaronder contractmanagement, huurderrelaties, onderhoudsbesluiten en portefeuilleoptimalisatie.

Het dagelijks technisch en administratief beheer is uitbesteed aan:

Prominus Vastgoedbeheer B.V.
(Technisch en administratief beheer)

11.4 JURIDISCHE ADVISEURS EN NOTARIS

Zuidbroek Ondernemingsrecht Notarissen – Notarieel en juridisch corporate advies

Grote Bickersstraat 74
1013 KS Amsterdam

Zuidbroek verzorgt de juridische structurering van het Fonds, de notariële werkzaamheden, statuten, STAK-documentatie en aandelentransactieafwikkeling.

11.5 JURIDISCHE DUE DILIGENCE

Habraken Rutton Advocaten
Amsterdam

Habraken verricht de juridische due diligence op het Object en beoordeelt onder meer de huurovereenkomsten, kettingsbedingen, zakelijke rechten, erfpachtposities, juridische risico's en overige documentatie die relevant is voor de transactie. Daarnaast adviseert Habraken over de koopovereenkomst (SPA), inclusief de voorwaarden, garanties, aansprakelijkheden en transactieprocedures.

11.6 FISCAAL ADVISEUR

Amstone Tax Lawyers
Amsterdam

Amstone adviseert over de fiscale structurering van het Fonds en heeft de fiscale beoordeling verzorgd ten aanzien van de overdrachtsbelasting (OVB), waaronder de analyse voor de rulingaanvraag. Daarnaast toetst Amstone de fiscale inrichting van de Fondsstructuur op consistentie met wet en regelgeving.

11.7 ACCOUNTANT

Dinkelberg & Partners Accountants en
Belastingadviseurs
Son en Breugel

Dinkelberg voert de controle en samenstelling van de
jaarcijfers van het Fonds uit en ondersteunt bij
financiële verslaggeving conform Titel 9 Boek 2 BW.

11.8 TECHNISCH- EN BOUWKUNDIG ADVISEUR

Nivab Vastgoedadviseurs
(Technische due diligence en MJOP)

Nivab verzorgt de bouwkundige inspectie, de analyse
van onderhoudsrisico's en de meerjaren-
onderhoudsbegroting voor het Object.

11.9 TAXATEUR

[Te bepalen / nader in te vullen]

In het volledige IM wordt de definitieve taxateur
opgenomen zodra het taxatierapport is opgeleverd. In
lijn met marktgebruik zal dit een NRVt-geregistreerd
retail-taxateur zijn.

11.10 FINANCIER

[Te bepalen / nader in te vullen]
(voorbehoud: definitieve kredietdocumentatie)

[Financier] treedt op als beoogde externe Financier
van het Fonds. De uiteindelijke voorwaarden worden
vastgelegd in de kredietdocumentatie en opgenomen
in het IM zodra definitief.





12 DOCUMENTATIE & DATAROOM

De Beheerder stelt relevante fonds- en transactiedocumenten digitaal beschikbaar aan (potentiële) Participanten. Deze documenten bieden aanvullende informatie over het Object, de Fondsstructuur en de juridische en fiscale aspecten van het Fonds. Op verzoek kunnen deze stukken worden ingezien of kosteloos worden verstrekt door de Beheerder.

Een besloten digitale dataroom (Bloqhouse Investor Dashboard) wordt ingericht via IHS Capital B.V., waar de definitieve documentatie beschikbaar wordt gesteld aan Participanten en hun adviseurs. De toegang wordt op aanvraag verstrekt.

De dataroom bevat onder meer de volgende documenten:

- Statuten van IHS HEMA Nijmegen B.V.
- Statuten van STAK IHS HEMA Nijmegen
- Uittreksels Kamer van Koophandel van beide entiteiten
- Administratievoorwaarden
- Obligatievoorwaarden
- Management- en Beheerovereenkomst tussen het Fonds en IHS Capital B.V.
- Juridische due-diligence rapportage van Habraken Rutten Advocaten
- Technische due-diligence inclusief MJOP van Nivab Vastgoedadviseurs
- Fiscale memo / voorbereiding OVB-ruling van Amstone Tax Lawyers
- SPA en transactiedocumentatie
- Taxatierapport van een NRV-gecertificeerde taxateur
- Kadastrale informatie en eigendomsdocumentatie
- NEN-2580 meetstaat
- Relevante bouwtekeningen en plattegronden
- Historische bodem- of milieudocumenten

De definitieve lijst kan worden aangevuld of geactualiseerd naarmate de transactie vordert. Indien sprake is van discrepantie tussen de tekst van dit Informatie Memorandum en de vastgelegde contractuele documentatie in de E-room, prevaleert de inhoud van laatstgenoemde voor zover deze betrekking heeft op overeenkomsten en notariële akten.



