

P R O S P E C T U S

Brinkstede Vastgoedfonds

27 SEPTEMBER 2024

Het Prospectus is geldig tot het sluiten van de inschrijving en uiterlijk tot 27 september 2025, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is. De uiterste datum waarop de geldigheid van het Prospectus verstrijkt is 27 september 2025.

Inhoudsopgave

Sectie 1	Samenvatting	6
Sectie 2	Risicofactoren	12
Sectie 3	Inleiding	19
Sectie 4	Supermarktvastgoed	20
Sectie 5	Onroerendgoedportefeuille	23
Sectie 6	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	28
Sectie 7	Fiscale aspecten	40
Sectie 8	Structuur Fonds en rechten van Participanten	44
Sectie 9	Initiatiefnemer en Beheerder	48
Sectie 10	Deelname	50
Sectie 11	Definities	51
Sectie 12	Mededeling Beheerder	54
Sectie 13	Juridische aspecten	54
Sectie 14	Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	60
Sectie 15	In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	61
Bijlagen		
Bijlage 1	Fondsvoorwaarden van Brinkstede Vastgoedfonds	62
Bijlage 2	Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Object	70
Bijlage 3	Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen	71
Bijlage 4	Betrokken partijen	73

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

Sectie 1 | Samenvatting

1. Kerngegevens van het Fonds en waarschuwingen

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het beleggingsfonds Brinkstede Vastgoedfonds, met ISIN-code NL00150025P0. Brinkstede Vastgoedfonds is de uitgevende instelling (LEI-code: 2138000EZ257AU1MRY34). De contactgegevens van Brinkstede Vastgoedfonds zijn: Brinklaan 134, 1404 GV Bussum, telefoon: 088 - 204 1500, e-mail: info@sectie5.nl; website: www.sectie5.nl.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 27 september 2024 heeft goedgekeurd is de AFM. De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 797 2000, website: www.afm.nl.

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van Brinkstede Vastgoedfonds (het Fonds), moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. In voorkomend geval bestaat de kans dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen.

De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Sectie5 Beheer BV (de Beheerder), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat om beleggers te ondersteunen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen. U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

2. Essentiële informatie over het Fonds

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen aard tussen elke belegger (Participant) afzonderlijk, de Beheerder en de Houdsters, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden. Het Fonds wordt naar verwachting aangegaan op 1 oktober 2024 in Bussum (Nederland) en zal kantoor houden in Bussum.

Het Fonds is geen rechtspersoon. Daarom kan het Fonds geen eigendommen houden of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt het vastgoed van het Fonds (de Objecten) in eigendom gehouden en worden alle verplichtingen aangegaan door drie speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteiten: de Houdsters (Stichting Emmastede, Stichting Heijdestede en Stichting Hofstede Vastgoedfonds). De Houdsters houden het eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds), zullen de juridisch rechthebbenden zijn tot de rechten van het Fonds en alle verplichtingen van het Fonds worden op naam van de Houdsters aangegaan. De Houdsters doen dit volledig voor rekening

en risico van de Participanten. Daarmee wordt bedoeld dat alle winsten en verliezen, nadat de kosten en vergoedingen voor onder meer de Beheerder, de Houdsters en de Bewaarder zijn voldaan, ten goede dan wel ten laste komen van de Participanten.

Op de Emissiedatum vindt er een samenvoeging plaats van drie beleggingsfondsen: Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds. Met die samenvoeging verkrijgt het Fonds alle Objecten van die drie samen te voegen beleggingsfondsen, omdat vanaf dat moment de drie Houdsters de Objecten houden voor rekening en risico van het Fonds. Vanaf de samenvoeging zal het Fonds de exploitatie van de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne van de samen te voegen fondsen overnemen, continueren en, tegen het einde van de looptijd van het Fonds, de Objecten verkopen. De zes Objecten bestaan uit zes supermarkten en vijftien dagwinkels. De Objecten worden voor 50,8% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd met gelden van de Participanten en voor 49,2% met een hypothecaire financiering.

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

Het Fonds wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn de heer mr. N.A.J. Broeijer, mevrouw mr. C.J.D. van Slooten en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. De LEI-code van het Fonds is 2138000EZ257AU1MRY34. De Beheerder is voornemens Deloitte Accountants BV te benoemen als accountant van het Fonds.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

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

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

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

Negatieve waardeontwikkelingen

Het rendement op een belegging in vastgoed zoals de Objecten is mede afhankelijk van de waardeontwikkeling van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra. De prijzen van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra kunnen door marktomstandigheden veranderen, zoals een daling in de vraag ernaar of een stijging van het aanbod. Er is een risico dat door waardedaling van een of meer van de Objecten het Fonds verliezen gaat leiden en de belegging geheel of gedeeltelijk verloren gaat en/of dat er geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement, geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement en geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement is in het geval van een waardedaling, uitgedrukt in een lagere kapitalisatiefactor bij verkoop.

Risico van dalende verhuurprijzen

Verhuurprijzen voor supermarkten en dagwinkels kunnen door overschot, krimp van de doelgroep van huurders, daling van de koopkracht van de consument of andere markt-, politieke of demografische omstandigheden

Verkoopprijs

	BAR	kapitalisatie-factor	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkoopprijs gebaseerd op kapitalisatiefactor in prognose	6,39%	15,6	6,1%	2,8%	8,9%
verkoopprijs gebaseerd op lagere kapitalisatiefactor dan prognose	6,89%	14,5	6,1%	1,6%	7,7%

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

impact daling huurniveau

	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	2,1%	-4,0%
pessimistisch (-20%)	3,4%	-2,7%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,8%	-1,3%

Renterisico

De Objecten worden naar verwachting voor circa 50% van de taxatiewaarde met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Een stijgende marktrente kan tot hogere kosten voor het Fonds leiden, wat het risico van lagere uitkeringen voor de Participanten met zich meebrengt. Een stijgende marktrente kan verder leiden tot een waardedaling van de Objecten, omdat een (potentiële) koper die een Object wil financieren met een lening meer financieringskosten zal hebben (de hogere rente). Die koper heeft dan minder financiële ruimte om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger zal geneigd zijn een lagere koopprijs te betalen omdat zijn rendement lager wordt. Hogere kosten of een daling in de waarde van de Objecten kan tot gevolg hebben dat de belegging geheel of ten dele verloren gaat en/of er mogelijk geen uitkeringen kunnen plaatsvinden.

Tegenpartijrisico

Dit betreft het risico dat een huurder niet (volledig) aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat de Participaties in waarde dalen en/of dat er geen of slechts lagere uitkeringen aan de Participanten plaatsvinden. Dit risico kan bij dit Fonds versterkt optreden omdat het Fonds 86% van de huuropbrengsten ontvangt van slechts vier huurders.

Onderhoudsrisico

Elk vastgoed moet worden onderhouden. De kosten van onderhoud van een Object kunnen hoger uitvallen dan verwacht. Indien een Object niet goed wordt onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. Hogere kosten van onderhoud komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van een Object die groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten, kan geen uitkering worden gedaan. Dat komt ten nadele van het rendement voor de Participanten. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar brengen en kan ertoe leiden dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

Herfinancieringsrisico

De hypothecaire financiering voor de Objecten heeft een looptijd tot 1 oktober 2029. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de hypothecaire financiering van een Object dat Object nog niet is verkocht en geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen

tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe financiering kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een Object gedwongen verkocht moet worden wat doorgaans leidt tot een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

Risico dat de financieringsconvenanten geschonden worden

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

Daarnaast wordt voor de hypothecaire financiering van de Objecten met de hypothecair financier (naar verwachting) een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten overeengekomen van 60% (loan to value-clausule of LTV). Indien door waardedaling van de Objecten niet wordt voldaan aan de LTV, kan de jaarlijkse aflossing verhoogd worden van 1% naar 2% per jaar. Indien de LTV boven de 65% ligt, kan er een zogenoemde cash sweep plaatsvinden. Er vindt dan een lagere - of bij een cash sweep geen - uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Indien de loan-to-value boven de 70% komt, kan de financiering ineens opeisbaar worden. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moet(en) worden wat doorgaans leidt tot een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk tot het verlies van de belegging.

Risico dat de Participaties niet of lastig te verkopen zijn

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, kan het in de praktijk onmogelijk blijken Participaties tussentijds te verhandelen. Verhandeling vereist onder meer dat een andere belegger bereid is Participaties af te nemen. De beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook als de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt. Ook kan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan omdat er mogelijk weinig of geen andere Participanten of anderen bereid zijn de Participaties tegen de gevraagde prijs over te nemen.

Risico dat de looptijd van het Fonds langer is dan gewenst of verwacht

Vastgoed in zijn algemeenheid is in vergelijking tot andere beleggingen zoals beursgenoteerde aandelen een illiquide belegging. Als bijvoorbeeld door marktomstandigheden de verkoop van een Object tegen acceptabele voorwaarden gedurende of tegen het einde van de verwachte looptijd van het Fonds niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van een Object (tegen het einde van de

looptijd van het Fonds) kan dat een langere dan de verwachte looptijd van het Fonds tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst waardoor de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet op het gewenste of verwachte – maar pas op een later – moment kan omzetten in liquiditeiten.

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

WAT IS DIT VOOR EEN PRODUCT?

Soort: Brinkstede Vastgoedfonds is een beleggingsfonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening, dat zal beleggen in zes supermarkten en vijftien dagwinkels in de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne.

Het Prospectus, de (toekomstige) (halfjaar)jaarverslagen van het Fonds en andere praktische informatie zijn kosteloos en in het Nederlands verkrijgbaar via www.sectie5.nl/fondsen/brinkstede-vastgoedfonds.

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

Doelstellingen: het doel van Brinkstede Vastgoedfonds is voor rekening en risico van de Participanten de hiervoor beschreven Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne te verkrijgen door het samenvoegen van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds, die Objecten te exploiteren door middel van verhuur en na zeven tot tien jaar te verkopen om daarmee rendement voor de Participanten te behalen. De Objecten worden voor € 23.675.000 met gelden van de Participanten en voor € 22.975.000 hypothecair gefinancierd. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de Objecten, de winst die bij de verkoop van de Objecten wordt behaald en de kosten die voor rekening van het Fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet van het Fonds, kosten voor het beheer van het Fonds, kosten die verband houden met het samenvoegen van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds en kosten voor de verkoop van de Objecten, onder meer bestaande uit vergoedingen voor de Beheerder. Omdat de waardeontwikkeling van supermarkten en supermarkt gedomineerde winkelcentra niet goed voorspelbaar is, is het voor het behalen van het rendement van belang dat het Fonds de Objecten op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet, is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in Brinkstede Vastgoedfonds is de gehele looptijd van het Fonds, die naar verwachting zeven tot tien jaar zal zijn.

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

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

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

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



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

Wat u bij dit product ontvangt, hangt af van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en kunnen niet nauwkeurig worden voorspeld. De weergegeven scenario's zijn illustraties op basis van prestaties in het verleden en bepaalde aannamen. De markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit: tot het einde van de looptijd van het Fonds (verondersteld op 10 jaar). Voorbeeld belegging: € 10.000.

Prestatiescenario's	Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd Fonds (verondersteld op 10 jaar)
Minimaal	U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen	€ 0 0,00%
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 16.050
	Gemiddeld rendement per jaar	6,05%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 18.880
	Gemiddeld rendement per jaar	8,88%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 21.850
	Gemiddeld rendement per jaar	11,85%

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. Dit product kan niet gemakkelijk worden verkocht. Het is lastig in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u verkoopt vóór het einde van de looptijd van het Fonds. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging en geven geen exacte indicatie. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten.

WAT GEBEURT ER ALS SECTIE5 BEHEER BV NIET KAN UITBETALEN?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sectie5 Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van Brinkstede Vastgoedfonds zijn afgescheiden

van het vermogen van Sectie5 Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een Object de huur niet aan het Fonds betaalt, kan het Fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd: De tabellen geven de bedragen weer die uit uw belegging worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen variëren naargelang hoeveel u belegt en hoe lang u het product aanhoudt en hoe goed het product presteert. De hier weergegeven bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperiodes.

We gaan ervan uit dat:

- het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario
- € 10.000 wordt belegd

Bij een inleg van € 10.000	Einde looptijd Fonds (verondersteld op 10 jaar)
Totale kosten	€ 7.784
Effect van de kosten per jaar	7,78%

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap	Instapkosten	De Emissievergoeding	€ 300
	Uitstapkosten	Wij brengen geen uitstapkosten in rekening	€ 0
Lopende kosten	Samenvoegingskosten	De kosten van de samenvoeging van de oude fondsen.	€ 152
	Initiatiekosten	De kosten van de opzet en marketing van het Fonds.	€ 68
	Afsluitprovisie hypothecaire financiering	De afsluitprovisie die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.	€ 97
	Kosten hypothecaire financiering	De jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.	€ 3.822
	Exploitatiekosten	De Exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.	€ 2.329
Incidentele kosten	Verkoopkosten	De Verkoopkosten bij de verkoop van Objecten.	€ 395
	Prestatievergoeding Beheerder	De prestatievergoeding voor de Beheerder indien het gerealiseerde Exploitatieresultaat in enig boekjaar ten minste gelijk is aan het geprognosticeerde Exploitatieresultaat. Zie het prospectus voor de prestatievergoeding (Performance fee).	€ 621

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

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

HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

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

ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

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

4. Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

Belangstellenden kunnen zich met het inschrijfformulier 'Verklaring van Deelname in Brinkstede Vastgoedfonds' aanmelden voor deelname in Brinkstede Vastgoedfonds. Het Inschrijfformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl/fondsen/brinkstede-vastgoedfonds).

Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra. Beleggers dienen een lange termijn beleggingshorizon te hebben van ten minste 10 jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen. Het is af te

raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Voor de Emissie zijn in totaal 23.675.000 Participaties beschikbaar. Inschrijvingen van beleggers die beleggen in een of meer van de drie samen te voegen beleggingsfondsen, worden eerst voor de conversie van hun participaties in de drie samen te voegen fondsen en vervolgens voor aanvullende Participaties met voorrang toegekend. De verhouding waarin participaties in de drie samen te voegen beleggingsfondsen worden omgezet in één (1) Participatie is als volgt:

- één (1) participatie in Emmastede Vastgoedfonds voor 7.341 Participaties in het Fonds;
- één (1) participatie in Heijdestede Vastgoedfonds voor 15.334 Participaties in het Fonds;
- één (1) participatie in Hofstede Vastgoedfonds voor 16.209 Participaties in het Fonds.

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

De inschrijving voor de Emissie start op het moment van publicatie van het Prospectus en sluit op 1 oktober 2024 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 1 oktober 2024 niet op alle voor de Emissie aangeboden Participaties is ingeschreven, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 27 september 2025, de datum waarop de geldigheid van het Prospectus afloopt. Daarnaast behoudt de Beheerder zich het recht voor het aanbod van de Participaties in te trekken en de Emissie geen doorgang te laten vinden als op de datum waarop de geldigheid van het Prospectus afloopt niet is ingeschreven op alle aangeboden 23.675.000 Participaties óf na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds het verwacht Gemiddeld exploitatierendement over de eerste tien jaar minder dan 6,5% per jaar bedraagt. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding, voor zover van toepassing) worden alsdan – en niet eerder – onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

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

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst, waarbij beleggers die voorafgaand aan de Emissiedatum participaties houden in Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds of Hofstede Vastgoedfonds voorrang hebben op andere beleggers, eerst voor de conversie van hun participaties in de drie samen te voegen fondsen en vervolgens voor aanvullende Participaties. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijfformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder (onder voorbehoud van een positieve uitkomst van het KYC-traject) ontvangt u per e-mail een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek als u niet al deelneemt in een of meer van de samen te voegen drie beleggingsfondsen of wenst deel te nemen met meer Participaties dan waar u op basis van de conversiekoers van uw participaties in Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en/of

Hofstede Vastgoedfonds recht op heeft. In het betalingsverzoek is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van een Houdster, wat uiterlijk een week voor de Emissiedatum zal zijn. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en, voor zover van toepassing, het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal op de Emissiedatum worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties voor de Emissie worden uitgegeven is 27 september 2025 (in het geval de beoogde Emissiedatum van 1 oktober 2024 wordt uitgesteld), de datum waarop de geldigheid van het Prospectus afloopt.

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties en het samenvoegen van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds bedragen naar verwachting € 750.174 (Samenvoegingskosten, Initiatiekosten en Financieringskosten).

Wie is de aanbieder van de Participaties?

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

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

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

De netto-opbrengst van de Emissie bedraagt naar verwachting € 23.514.076 (inclusief liquiditeitsreserve).

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

Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

Bij de samenvoeging van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds hebben de participanten in die fondsen een belang bij een zo hoog mogelijke waardering van de Objecten terwijl de overige Participanten in het Fonds belang hebben bij een zo laag mogelijke waardering. Dit belangenconflict wordt beheerst door voor het samenvoegen van de drie fondsen tot het Fonds, de waarde van de Objecten te hanteren zoals die door de taxateur per 21 en 22 maart 2024 is vastgesteld. De taxatie van de Objecten heeft plaatsgevonden in verband met de hypothecaire herfinanciering van de Objecten.

Sectie5 Capital BV (gelieerd aan de Initiatiefnemer) heeft belang bij de aanbieding als beschreven in dit Prospectus omdat zij (onder meer) 3,0% van het Beleggerskapitaal dat op de Emissiedatum contant (d.i. anders dan door conversie van participaties in een of meer van de samen te voegen fondsen) wordt ingelegd, ontvangt als onderdeel van de Emissievergoeding. De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Sectie5 Capital BV en de Beheerder hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte van deze vergoedingen op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

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

Mevrouw C.J.D. van Slooten is naast bestuurder van de Beheerder bestuurder en enig aandeelhouder van Caro Capital BV. Caro Capital BV verricht werkzaamheden voor het Fonds inzake (de aansturing van) juridisch- en operationeel asset management. Ook hier geldt dat Caro Capital BV – en indirect mevrouw Van Slooten – belang heeft bij een hoge vergoeding en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerd doordat de urenverantwoording en facturen van Caro Capital BV worden afgetekend door minimaal twee andere statutaire directeurs van de Beheerder en het gefactureerde uurtarief dient te worden goedgekeurd door de directie van de Beheerder (waarbij het is vergeleken met het tarief van vergelijkbare externe dienstverleners). De door Caro Capital BV gefactureerde bedragen worden expliciet toegelicht in de paragraaf verbonden partijen van het jaarverslag van het Fonds. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de externe accountant en door de Vergadering van Participanten vastgesteld. Jaarlijks worden de tarieven verhoogd met hetzelfde percentage als de salarissen van de werknemers en de management fees van de andere directeurs.

Er bestaan geen verdere (potentiële) belangenconflicten jegens het Fonds en de Beheerder van de bestuurders van de Beheerder en hun eigen belangen en/of andere plichten. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een dergelijk tegenstrijdig belang voordoet is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

Sectie 2 | Risicofactoren

2 Algemeen

Aan het beleggen in onroerend goed (de Objecten) zijn risico's verbonden. Als risico's zich voordoen kan dat een nadelige invloed hebben op het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Beleggers kunnen zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.

Hierna worden de risico's ten aanzien van het beleggen in het Fonds nader beschreven, die de Beheerder beschouwt als materieel. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die op dit moment voor de Beheerder onbekend zijn en kunnen er risico's zijn die de Beheerder op dit moment niet als materieel beschouwt.

De risico's zijn ingedeeld in de volgende zes categorieën die verband houden met de aard van de risico's:

Risico's specifiek voor het Fonds:

1. Marktrisico's
2. Tegenpartijrisico's
3. Operationele risico's
4. Liquiditeitsrisico's
5. Kredietrisico's

Risico's specifiek voor de aangeboden effecten

6. Risico's met betrekking tot de Participaties.

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

2.1 Marktrisico's

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

Het rendement op een belegging in de Objecten wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra. De prijzen van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra. Indien het aanbod van supermarkten en door supermarkten gedomineerde winkelcentra stijgt en/of de vraag ernaar daalt, leidt dat tot een lagere waarde ervan. Een waardedaling van de Objecten vormt een risico voor het rendement.

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

Verkoopprijs

	BAR	kapitalisatie- factor	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkoopprijs gebaseerd op kapitalisatiefactor in prognose	6,39%	15,6	6,1%	2,8%	8,9%
verkoopprijs gebaseerd op lagere kapitalisatiefactor dan prognose	6,89%	14,5	6,1%	1,6%	7,7%

Onderstaand is een tabel genomen met de jaarlijkse procentuele waardeveranderingen van de Objecten die door het Fonds gehouden zullen worden over de periode van 2016 tot en met 2023.

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
-0,1%	1,9%	1,3%	2,7%	6,5%	19,0%	2,7%	1,2%

Onderstaand is een break-even scenario opgenomen dat weergeeft wat de waardeontwikkeling van de Objecten minimaal moet zijn om de inleg van Participanten terug te kunnen betalen, indien tien jaar na de Emissiedatum de Objecten verkocht zouden worden.

break-even verkoop Objecten

Beleggerskapitaal	€ 23.675.000	kapitalisatiefactor Objecten op 1 oktober 2024	15,6
hoogte financiering na 10 jaar	€ 20.715.792	huuropbrengsten jaar 10	€ 3.451.653
totaal	€ 44.390.792	break-even kapitalisatiefactor	12,9

De zogenoemde kapitalisatiefactor geeft de verhouding weer tussen de koop- of verkoopprijs van de Objecten en de jaarlijkse huuropbrengsten van de Objecten (koop- of verkoopprijs gedeeld door de jaarlijkse huuropbrengsten). Hoe hoger de kapitalisatiefactor is, des te duurder het Object is. Per 1 oktober 2024 bedraagt de kapitalisatiefactor van de Objecten 15,6. Als de huuropbrengsten van de Objecten zich conform de prognose ontwikkelen en de Objecten na 10 jaar verkocht worden tegen zodanig slechtere condities dan bij de aankoop dat de kapitalisatiefactor bij die verkoop lager is dan 12,9, wordt een verlies geleden waardoor niet het volledige Beleggerskapitaal aan de Participanten kan worden terugbetaald.

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

Er bestaat een risico dat de verhuurprijzen van supermarkten en dagwinkels door overschot, krimp van de doelgroep van huurders, daling van de koopkracht van de consument of andere markt-, politieke of demografische omstandigheden dalen in plaats van stijgen, zoals verondersteld in de prognoses. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende verhuurprijzen brengen het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. Dalende verhuurprijzen leiden doorgaans ook tot een lagere verkoopopbrengst van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten die eenzelfde rendement op de Objecten wil behalen als het Fonds, zal de dalende huurinkomsten willen compenseren met een lagere verkoopprijs om tot het gewenste rendement te komen. Ook een lagere verkoopopbrengst kan leiden tot een lager rendement voor de Participanten. In de tabel op pagina 11 wordt weergegeven wat het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurdaling over het maximum van de verwachte looptijd van tien jaar van het Fonds.

impact daling huurniveau

	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	2,1%	-4,0%
pessimistisch (-20%)	3,4%	-2,7%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,8%	-1,3%

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

Van de totale taxatiewaarde van de Objecten wordt naar verwachting circa 50% met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Naar verwachting is de looptijd 5 jaar en zal de vaste rente op de hypothecaire financiering voor die looptijd 4,28% per jaar bedragen. Bij het einde van de looptijd van de hypothecaire financiering sluit het Fonds een nieuwe hypothecaire financiering af met een gefixeerde of variabele rente voor een periode van, naar verwachting, opnieuw vijf jaar.

Ook de ontwikkelingen in de Verenigde Staten (VS) zijn van invloed. In maart 2024 is in de VS de inflatie - onverwacht - weer wat gestegen wat kan leiden tot een langdurigere hoge of zelfs stijgende marktrente aldaar en er zijn zorgen over de handelsbeperkingen die de VS mogelijk instellen.²

Dat zou de ECB kunnen dwingen ook in de EU de marktrente te verhogen, om te voorkomen dat de renteniveaus in de VS en de EU te ver van elkaar afwijken wat zou kunnen leiden tot een daling van de waarde van de euro ten opzichte van de US Dollar, wat in Europa weer zou kunnen leiden tot een verhoging van de inflatie.

Het risico op stijgende marktrentes op de kortere of langere termijn is dan ook niet uit te sluiten. Het renteniveau voor de hypothecaire financiering voor de eerste vijf jaar en voor de jaren daarna kan hoger uitvallen dan waar de prognose van het Fonds van uitgaat, zoals beschreven in sectie 6.2.2. Bij een hypothecaire financiering met een variabele rente is de hoogte van de rente voortdurend afhankelijk van de marktcondities.

Onderstaand zijn scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is op het rendement van verschillende gemiddelde rentetarieven voor de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar.

Financieringsrente

	Gemiddelde financierings- rente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
gemiddelde financieringsrente in prognose	4,1%	6,1%	2,8%	8,9%
financieringsrente hoger dan prognose	5,1%	5,2%	2,8%	8,0%

In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld rentepercentage van 4,28% tot 1 oktober 2029 gevolgd door een rentepercentage van 4,0% per jaar voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar. Voor de hypothecaire financiering voor de eerste vijf jaar is de rente nog niet vastgelegd; over de vastlegging van de rente dan wel het financieren tegen een variabele rente van dit deel van de hypothecaire financiering beslist de Beheerder uiterlijk op de Emissiedatum.

Het rentetarief voor de hypothecaire financiering na vijf jaar is afhankelijk van de op dat moment geldende marktcondities. Het voorspellen van de marktcondities en daarmee het niveau van de rente op een termijn van vijf jaar is niet goed mogelijk. Voor de kortere termijn lijkt de inflatie te dalen maar is nog altijd hoger dan de streefnorm van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2% per jaar, en er zijn zorgen over de loonontwikkelingen in combinatie met de krapte op de arbeidsmarkt. De verwachting is namelijk dat tot 2025 de loonontwikkeling boven de verwachte inflatie ligt, wat de inflatie opnieuw zou kunnen aanwakkeren en tot een verhoging van de marktrentes zou kunnen leiden.¹

Verder kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een stijging van de rente brengt voor een (potentiële) koper die het onroerend goed wil financieren met een lening, meer financieringskosten met zich mee. Dat betekent dat de koper minder financiële ruimte heeft om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger geneigd zal zijn een lagere koopprijs te betalen omdat anders zijn rendement lager wordt. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds, wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement, geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement en geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement is in het geval van een waardedaling van de Objecten, uitgedrukt in een hogere BAR bij verkoop.

Verkoopprijs

	BAR	kapitalisatie- factor	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkoopprijs gebaseerd op kapitalisatiefactor in prognose	6,39%	15,6	6,1%	2,8%	8,9%
verkoopprijs gebaseerd op lagere kapitalisatiefactor dan prognose	6,89%	14,5	6,1%	1,6%	7,7%

¹ Bron: CPB RAMING – Centraal Economisch Plan 2024, www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Centraal-Economisch-Plan-CEP2024.pdf.

² Bron: Het Financieele Dagblad, 'Hoog inflatiecijfer VS gooit renteverwachtingen overhoop', 10 april 2024, 'Hoge Amerikaanse rente stuwt dollar en zet andere landen onder druk', 17 april 2024, 'Inflatie lager, maar economen vrezen voor Trumpeffect in 2025 en 2026', 30 april 2024 en 'Fed kiest voor langer hoge rente om inflatie terug te dringen', 2 mei 2024.

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

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand. Huurinkomsten vormen samen met de winst bij verkoop de belangrijkste factoren voor het rendement. Het Fonds zal zich richten op wederverhuur van de supermarkten en (dag)winkels nadat het huurcontract door de huurder is beëindigd. In de periode tussen de datum van opzegging en de datum van wederverhuur of verkoop kan zich leegstand voordoen. Op de Emissiedatum is er geen leegstand. In de rendementsprognose wordt uitgegaan van 1,0% leegstand over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar. Langdurige leegstand zal een negatief effect hebben op het rendement van de Participanten. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurvaling over het maximum van de verwachte looptijd van tien jaar van het Fonds.

impact daling huurniveau

	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	2,1%	-4,0%
pessimistisch (-20%)	3,4%	-2,7%
gematigd pessimistisch (-10%)	4,8%	-1,3%

De huurinkomsten van het Fonds zijn gerelateerd aan de inflatie. Een lagere inflatie kan tot een lager rendement leiden (laag risico)

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurovereenkomsten voor de Objecten worden geïndexeerd conform de CPI van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Hogere inflatie dan waar de prognose van uitgaat kan leiden tot een hoger Gemiddeld direct rendement doordat de indexering van de huurinkomsten is gekoppeld aan de inflatie, terwijl de financieringsrente en aflossingen van lopende financieringen niet meestijgen met de inflatie. Weliswaar zullen de Exploitatiekosten (met uitzondering van de rente op de hypothecaire financieringen gedurende de rentevaste periode) ook meestijgen met de inflatie, maar omdat de Exploitatiekosten in de prognose (exclusief de rente op de hypothecaire financieringen gedurende de rentevaste periode) gemiddeld 17,7% van de huurinkomsten bedragen, nemen de geprognosticeerde opbrengsten van het Fonds bij een hogere inflatie sneller toe dan de kosten waardoor er een hoger Gemiddeld direct rendement kan worden behaald. Een hogere inflatie levert evenwel het risico op dat de financiële gezondheid van huurders negatief wordt beïnvloed door een toename van de huurlasten. Een hoge inflatie zoals in 2022 en begin 2023 vergroten dit risico en kan ertoe leiden dat huurders de huur niet meer of niet volledig aan het Fonds kunnen betalen, wat ten koste zal gaan van het rendement. Hoe langer de hoge inflatie aanhoudt, hoe groter dit risico is.

Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd. Lage inflatie leidt ook tot een lagere stijging van de kosten voor het Fonds. Doordat de huurinkomsten in de prognose hoger zijn dan de kosten, heeft lage inflatie per saldo een negatief effect op de geprognosticeerde rendementen.

Inflatie

	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
inflatie in prognose	2,25%	6,1%	2,8%	8,9%
inflatie lager dan prognose	1,25%	5,6%	1,4%	7,0%

Onderstaand is een scenario opgenomen dat weergeeft wat de invloed op het rendement is als gedurende de eerste tien jaar na de Emissiedatum, de inflatie 1 procentpunt lager is dan waarvan de prognose uitgaat.

2.2 Tegenpartijrisico's

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

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder of andere onvoorziene omstandigheden die huurders kan treffen zoals het uitbreken van een epidemie (zoals het Corona virus) of een stijging van de aan de inflatie gekoppelde huur vanwege (hoge) inflatie. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat de Participaties in waarde dalen en/of dat uitkeringen aan de Participanten niet kunnen plaatsvinden dan wel dat slechts lagere uitkeringen kunnen worden gedaan. Datzelfde risico kan zich onder die omstandigheden ook voordoen als de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en het Fonds als verhuurder gedwongen wordt dat te accepteren. Dit risico kan bij dit Fonds versterkt optreden omdat het Fonds 86% van de huuropbrengsten ontvangt van Jumbo Supermarkten BV, Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V., Plus Vastgoed B.V. en Ahold Europe Real Estate & Construction BV.

Hoewel op basis van openbare bronnen en openbare informatie onderzoek wordt gedaan naar de betaalhistorie en kredietwaardigheid van de huurders, kan op voorhand niet worden uitgesloten dat een huurder in staat van insolventie geraakt of anderszins de huurtermijnen niet (tijdig) voldoet. Verder kan niet worden uitgesloten dat huurovereenkomsten tussentijds worden beëindigd (zie ook leegstandsrisico hierboven) vanwege het zich voordoen van het debiteurenrisico. Het niet (tijdig) voldoen van de huur of tussentijdse beëindiging van huurovereenkomsten zal leiden tot verminderde inkomsten voor het Fonds en zal een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

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

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

2.3 Operationele risico's

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

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker door het meerjarige karakter van het Fonds. Het is niet goed mogelijk om voor een periode van zeven tot tien jaar, de beoogde looptijd van het Fonds, te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de Belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans op wijzigingen met een negatieve impact niet is uit te sluiten. Bij het opstellen van het Prospectus en de prognoses voor het rendement is rekening gehouden met de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 27 september 2024. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

Aandachtspunt in dit verband betreft de voorgenomen wijziging in de methodiek van de Box 3 heffing (inkomstenbelasting). De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Als gevolg hiervan zijn er veel (gerechtelijke en politieke) ontwikkelingen omtrent het Box 3 stelsel. Op 8 september 2023 is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3 stelsel op basis van heffing over het werkelijke rendement. Hierbij wordt gestreefd naar een ingangsdatum per 1 januari 2027. Het voorstel betreft vooralsnog een idee. Het is aldus nog onbekend in welke vorm en/of dit voorstel zal worden gevolgd. Het nieuwe Box 3 stelsel kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 7.2.1.1.

Een ander aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Fonds. Uit een arrest van de Hoge Raad volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen, die kwalificeren als gemeenschappelijke beleggingsfondsen, is vrijgesteld van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen hieronder vallen en welke activiteiten (fonds-, asset- en/of property management) in dat kader onder 'beheer' vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en dus een met BTW belaste dienst betreft. Administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds vallen wel onder 'beheer'. Dit betekent dat als het Fonds zou kwalificeren als een gemeenschappelijk beleggingsfonds, dergelijke diensten, waaronder die van de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) zouden zijn vrijgesteld van BTW. Dit heeft weer gevolgen voor het recht op vooraf trek bij de betreffende dienstverlener, die het daarmee samenhangende nadeel zal willen doorbelasten aan het Fonds. Mocht deze situatie zich voordoen, dan heeft het Fonds een regeling getroffen met bepaalde dienstverleners op grond waarvan zij recht hebben op een compensatie van het Fonds. Deze compensatiemogelijkheid - de Compensatie voor niet-af te trekken BTW - geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op: assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding, vergoedingen voor werkzaamheden van de Beheerder die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her)financieringstrajecten), de begeleidingsfee bij de verkoop van een Object (als onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance Fee. De prognose voor de rendementen gaat er van uit dat het Fonds geen Compensatie voor niet-af te trekken BTW hoeft te betalen. Indien bij de rendementsprognose rekening zou worden gehouden met een Compensatie voor niet-af te trekken BTW (bij benadering € 39.250 gemiddeld per jaar) dan zal het Gemiddeld direct rendement naar verwachting afnemen van 6,1% naar 5,9% per jaar gedurende het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar.

De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat

en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

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

De kosten van onderhoud van de Objecten kunnen hoger of lager uitvallen dan begroot. Indien de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van de Objecten bij het niet goed onderhouden van de Objecten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten. Voor het onderhoud van de Objecten is een meerjarenonderhoudsprognose opgesteld die in de rendementsprognoses is verwerkt. Niettemin kunnen de onderhoudskosten de meerjarenonderhoudsprognose overstijgen, bijvoorbeeld omdat meer onderhoud nodig blijkt dan is voorzien of de marktprijzen van aannemers stijgen. Hogere kosten leiden tot een lager rendement.

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

Er wordt belegd in fysieke (vastgoed)objecten. In tegenstelling tot vele andere beleggingscategorieën als aandelen en obligaties, bestaat bij de Objecten het risico dat schade ontstaat of wordt veroorzaakt die niet onder de dekking valt van de verzekering. Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering zijn de bezittingen van het Fonds - de Objecten - verzekerd tegen brand- en waterschade en de daaruit voortvloeiende huurderiving voor een periode van minimaal twaalf maanden. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog is niet te verzekeren en komt derhalve voor rekening en risico van het Fonds. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadevoorzak voordeed dat niet verzekerd is of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. In het geval de Objecten tenietgaan door een onverzekerde voorval zal dat hoogstwaarschijnlijk leiden tot een volledig verlies van de belegging.

Gedurende de (verwachte) looptijd van het Fonds van zeven tot tien jaar kunnen wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan wijzigen. Zulke wijzigingen kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten (laag risico)

Het Prospectus en de structuur van het Fonds zijn gebaseerd op de wet- en regelgeving en de interpretatie daarvan per de datum van het Prospectus, maar lokale of de landelijke politiek kan in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan doorvoeren die kunnen leiden tot onvoorziene kosten voor het Fonds, hetgeen ten nadele kan komen van het rendement voor de Participanten.

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wijzigingen in de wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan op het gebied van onder meer de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, duurzaamheid van winkels (energievoorziening en -verbruik, isolatie), bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften kunnen directe invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving en daarmee op het rendement voor het Fonds. Zo kan een wijziging in de voorschriften of de interpretatie daarvan omtrent het isoleren van winkels voor het Fonds extra kosten opleveren. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds. Er kan geen zekerheid worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving, niet zullen leiden tot extra kosten of geen andere nadelige gevolgen zullen hebben voor het beheer en de exploitatie van het Fonds en van de Objecten die een negatief effect kunnen hebben op het rendement voor de Participanten.

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

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

Kosten van sanering bij gebleken vervuiling kunnen aanzienlijk zijn. Zelfs hoger dan de waarde van het vastgoed. Bovendien kan bij sanering blijken dat de Objecten ontruimd moeten worden waardoor er gedurende de sanering geen huurinkomsten zullen zijn. Als ondanks de uitgevoerde milieuonderzoeken van de Objecten na het aangaan van het Fonds milieuschade wordt ontdekt dan kunnen eventuele kosten van sanering en daarmee verband houdende schade in beginsel niet worden verhaald zodat, als tijdens de looptijd van het Fonds zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten en schade in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds komen. Dat kan leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

2.4 Liquiditeitsrisico's

Het Fonds moet voortdurend beschikken over liquiditeiten om de korte termijnverplichtingen te kunnen voldoen. Bij een tekort aan liquiditeiten kan het Fonds failliet gaan (gemiddeld risico)

Het Fonds kan worden geconfronteerd met tegenvallers. Die tegenvallers kunnen worden veroorzaakt door het zich voordoen van een of meer van de materiële risico's die in deze sectie 2 zijn beschreven en kunnen leiden tot een liquiditeitstekort, door bijvoorbeeld:

- (a) een daling in de inkomsten van het Fonds waardoor het Fonds minder rendement kan uitkeren. Hiervan kan sprake zijn als het risico van dalende huurprijzen zich voordoet vanwege een overschot aan supermarkten of dagwinkels, een krimp in de doelgroep van huurders of daling van de koopkracht van de consument, waardoor de huurinkomsten van het Fonds dalen (zie ook de risicofactor 'Als de verhuurprijzen dalen, daalt het rendement' in sectie 2.1), leegstand zich voordoet waardoor de huurinkomsten dalen (zie ook de risicofactor 'De huurinkomsten zijn een belangrijke bron voor het rendement van het Fonds. Leegstand betekent lagere inkomsten en een lager rendement' in sectie 2.1, de inflatie daalt waardoor de aan de inflatie gekoppelde huurprijzen dalen en daarmee de huurinkomsten voor het Fonds kunnen dalen (zie ook de risicofactor 'De huurinkomsten van het Fonds zijn gerelateerd aan de inflatie. Een lagere inflatie kan tot een lager rendement leiden' in sectie 2.1), of huurders hun huur niet betalen waardoor het Fonds huurinkomsten misloopt (zie ook de risicofactor 'Huurders zijn de belangrijkste debiteuren van het Fonds. Als een huurder de huur niet betaalt, dalen de inkomsten van het Fonds' in sectie 2.2). Het bedrag waarmee de inkomsten alsdan dalen, kan het Fonds niet als rendement uitkeren aan de Participanten of aanwenden voor het voldoen van verplichtingen aan crediteuren;
- (b) een stijging in de uitgaven van het Fonds waardoor het Fonds minder rendement kan uitkeren. Hiervan kan sprake zijn als het risico van een stijging van de rente op hypothecaire financieringen zich voordoet wat leidt tot hogere kosten (zie ook de risicofactor 'Een stijging van de rente op hypothecaire financieringen leidt tot hogere kosten, tot dalende onroerendgoedprijzen en een lager rendement' in sectie 2.1), de kosten van onderhoud hoger blijken te zijn dan verwacht (zie ook de risicofactor 'Vastgoed moet worden onderhouden. Er kan meer of kostbaarder onderhoud nodig zijn dan verwacht, wat het rendement zal drukken' in sectie 2.3), een Object schade oploopt waardoor kosten van herstel moeten worden gemaakt of een Object schade veroorzaakt waardoor een schadevergoeding moet worden betaald wat eveneens leidt tot hogere kosten (zie ook de risicofactor 'Een Object kan schade oplopen of schade veroorzaken. Hoewel de Objecten zijn verzekerd, zijn niet alle voorvallen te verzekeren' in sectie 2.3), of een milieurisico zich voordoet en een of meerdere Objecten moeten worden gesaneerd waarvoor kosten moeten worden gemaakt (zie ook de risicofactor 'Kosten en schade in verband met milieurisico's kunnen aanzienlijk zijn bij vastgoedobjecten' in sectie 2.3). Het bedrag waarmee de uitgaven alsdan stijgen, kan het Fonds niet als rendement uitkeren aan de Participanten of aanwenden voor het voldoen van verplichtingen aan crediteuren; en

- (c) het schenden van de LTV convenant of de Debt yield convenant die met de hypothecair financier zijn overeengekomen. Een dergelijke schending hoeft weliswaar niet te leiden tot een daling in de inkomsten of tot hogere kosten, maar legt wel een beslag op de liquiditeiten van het Fonds. Bij een schending van de LTV convenant of de Debt yield convenant kan de hypothecair financier namelijk verlangen dat de aflossing op de hypothecaire lening wordt verhoogd. Het bedrag van de verhoging in de aflossing kan het Fonds dan niet als rendement uitkeren aan het Fonds of aanwenden voor het voldoen van verplichtingen aan crediteuren. En als de LTV convenant of Debt yield convenant in ernstige mate wordt geschonden, dan kan de hypothecair financier de hypothecaire financiering, ineens opeisen. In dat geval ontstaat er – naar verwachting – een zodanig groot tekort aan liquiditeiten dat zelfs de verkoop van de Objecten onvoldoende liquiditeiten zal opleveren om aan alle verplichtingen van het Fonds te voldoen (zie ook de risicofactoren 'Het schenden van de LTV convenant die met de hypothecaire financier is overeengekomen kan ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging' en 'Het schenden van de Debt yield convenant die met de hypothecaire financier is overeengekomen kan ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging' in sectie 2.5).

Maar ook buiten de hiervoor bedoelde materiële risico's kan zich een tegenvaller voordoen zoals bij een vertraging in een uitbetaling door een verzekeraar of een derde waarop het Fonds geleden schade verhaalt, bij het mislukken van het verhalen van schade of het zich tegelijkertijd voordoen van een combinatie van risico's die op zichzelf beschouwd niet materieel zijn. Tegenvallers kunnen groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten. Dan kan geen uitkering worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. Als de omvang van tegenvallers groter is dan de liquiditeitsreserve kunnen die tegenvallers mogelijk niet opgevangen worden wat zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan brengen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

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

2.5 Kredietrisico's

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

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

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de hypothecaire financiering per 1 oktober 2029 – of na herfinanciering bij afloop van een of meerdere nieuwe hypothecaire financieringen – de Objecten niet zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypothecair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan (gemiddeld) 4,0% per jaar waarmee de prognose voor de periode na 1 oktober 2029 rekening houdt of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecair financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden gemaakt dan waarvan de prognose uitgaat. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten, bijvoorbeeld als bij afloop van een hypothecaire financiering de waarde van het gefinancierde Object gedaald blijkt te zijn waardoor niet het volledige bedrag van de af te lossen hypothecaire

financiering kan worden geherfinancierd omdat het te herfinancieren Object bij een lagere waarde minder zekerheid biedt voor de hypothecaire herfinancier, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden of bij een andere bank, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

Als het Fonds een hypothecaire financiering moet aflossen, kan het Fonds mogelijk de betreffende financiering niet (volledig) aflossen als door waardedaling de Objecten bij verkoop minder opbrengen dan het af te lossen bedrag. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging.

Het schenden van de LTV convenant die met de hypothecaire financier is overeengekomen kan ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging (gemiddeld risico)

Voor de hypothecaire financiering van de Objecten wordt met de hypothecair financier (naar verwachting) een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten overeengekomen van 60% (loan to value-clausule of LTV). De waarde van de Objecten wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een door de hypothecair financier te verrichten waardering. Indien door waardedaling van de Objecten niet wordt voldaan aan de LTV, kan de jaarlijkse aflossing verhoogd worden van 1% naar 2% per jaar. Indien de LTV boven de (naar verwachting) 65% ligt, kan er een zogenoemde cash sweep plaatsvinden. Er vindt dan een lagere – of bij een cash sweep geen – uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Een hogere aflossing heeft tot gevolg dat er minder kan worden uitgekeerd aan de Participanten en een cash sweep heeft tot gevolg dat de uitkeringen wordt stopgezet, in beide gevallen totdat weer aan de LTV convenant wordt voldaan, wat zal leiden tot een (al dan niet tijdelijk) lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement. Indien de loan-to-value boven de (naar verwachting) 70% komt, kan de financiering ineens opeisbaar worden. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat (een deel van) de Objecten gedwongen verkocht moet(en) worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zou ten koste gaan van het rendement voor de Participanten en mogelijk tot het verlies van de belegging.

Op basis van de uitgangspunten in het rendementsmodel wordt gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering (tot 1 oktober 2029) aan de LTV convenant voldaan. Naast deze LTV convenant en de hierna bedoelde Debt yield convenant zijn er geen andere convenanten van de hypothecair financier waaraan dient te worden voldaan.

Voor de toetsing van de LTV convenant kan de hypothecair financier om een externe taxatie vragen op kosten van het Fonds (de financier beslist of zij zelf intern een taxatie verricht of dat aan een externe taxateur opdracht wordt gegeven). Een externe taxatie leidt tot kosten voor het Fonds. De toetsing van de LTV convenant vindt jaarlijks plaats.

In onderstaande tabel wordt de verwachte LTV per 1 oktober 2024 weergegeven, en wat de maximale daling in de taxatiewaarde moet zijn om het LTV-convenant te schenden en de daling in de netto huurontvangsten moet

zijn om het debt yield-convenant te schenden.

Indien de waardedaling van de Objecten die leidt tot schending van de LTV convenant zich voordoet in combinatie met of wordt veroorzaakt door een daling in de huurinkomsten, verhoogt dat het risico dat tevens de (hierna bedoelde) Debt yield convenant wordt geschonden.

Het schenden van de Debt yield convenant die met de hypothecaire financier is overeengekomen kan ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging (gemiddeld risico)

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

Op basis van de uitgangspunten in het rendementsmodel wordt gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering (tot 1 oktober 2029) voldaan aan de Debt yield convenant. Naast deze Debt yield convenant en de hiervoor bedoelde LTV convenant zijn er geen andere convenanten van de hypothecair financier waaraan dient te worden voldaan.

Indien de daling in de netto-huuropbrengsten van de Objecten die leidt tot schending van de Debt yield convenant zich voordoet in combinatie met een daling in de waarde van de Objecten, verhoogt dat het risico dat tevens de (hiervoor bedoelde) LTV convenant wordt geschonden.

LTV per 1 oktober 2024

hoofdsom	taxatiewaarde	LTV	opeisconvenant	maximale daling taxatiewaarde
€ 22.975.000	€ 45.950.000	50,0%	70,0%	-28,6%

DY per 1 oktober 2024

hoofdsom	netto huur	DY	opeisconvenant	maximale daling netto huur
€ 22.975.000	€ 2.458.806	10,7%	6,5%	-39,3%

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

In geval er onder de hypothecaire financiering een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval een Object verkocht wordt binnen de looptijd van de hypothecaire financiering, kan er sprake zijn van een boete. Deze boete bestaat uit het verschil tussen (a) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypothecair financier op de financiële markten moet betalen voor het inkopen van het deel van de hypothecaire financiering dat vervroegd wordt terugbetaald en (b) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypothecaire financier op de financiële markten zou kunnen ontvangen over de hypothecaire financiering waarvan de looptijd en het bedrag vergelijkbaar zijn met de periode en het bedrag die de hypothecaire financier gebruikt voor de berekening van bedrag bedoeld onder (a). De hypothecaire financier berekent deze rentebedragen met het rentepercentage dat voor die leningen geldt op de financiële markten op het moment dat zij de vergoeding berekent.

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

2.6 Risico's met betrekking tot de Participaties

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

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

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

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

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte looptijd van zeven tot tien jaar. In beginsel eindigt het Fonds niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht vervreemd. Vastgoed in zijn algemeenheid is in vergelijking tot andere beleggingen zoals beursgenoteerde aandelen een illiquide belegging. Er zijn relatief weinig kopers en verkopers en relatief weinig transacties in vastgoed. Dat vergroot het risico dat door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen (ten minste) het geprognosticeerde rendement gedurende of tegen het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is, wat het risico meebrengt dat het Fonds de Objecten langer zal aanhouden dan de beoogde looptijd van zeven tot tien jaar. Ook kan de looptijd langer zijn doordat de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van de Objecten tegen het einde van de looptijd van het Fonds. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of is gewenst. In combinatie met het risico van de beperkte handelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet op het gewenste of verwachte - maar pas op een later - moment kan omzetten in liquiditeiten.

Sectie 3 | Inleiding

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

Op de Emissiedatum vindt er een samenvoeging plaats van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds waarbij Brinkstede Vastgoedfonds ontstaat. Met die samenvoeging verkrijgt het Fonds alle Objecten van die drie samen te voegen beleggingsfondsen, omdat vanaf dat moment de drie Houdsters de Objecten houden voor rekening en risico van het Fonds. Vanaf de samenvoeging zal het Fonds de exploitatie van die Objecten van de drie samen te voegen fondsen overnemen, continueren en, tegen het einde van de looptijd van het Fonds, verkopen. De Objecten bestaan uit twee (wijk) winkelcentra en zes supermarkten gelegen in Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne. De zes supermarkten bestaan uit drie Jumbo-supermarkten, twee Plus-supermarkten en een Albert Heijn-supermarkt, tezamen goed voor 86% van de huurinkomsten. Naast de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne beleggen Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds niet in andere Objecten.

De reden van de samenvoeging van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds waarbij Brinkstede Vastgoedfonds ontstaat, wat tevens de reden is voor het aanbieden van deelname aan het Fonds, komt vanuit de volgende overwegingen:

- De drie samen te voegen fondsen hebben een vergelijkbaar beleggingsbeeld en een vergelijkbaar risicoprofiel;
- De bancaire financieringen van de drie samen te voegen fondsen expireren in 2025 (Hofstede Vastgoedfonds) en 2026 (Emmastede Vastgoedfonds en Heijdestede Vastgoedfonds). In verband met de voorgenomen samenvoeging van de drie fondsen tot het Fonds heeft de hypothecaire financier de mogelijkheid geboden om deze leningen boetevrij vervroegd af te lossen en een nieuwe lening aan het Fonds te verstrekken, tegen een rentekorting van 0,50% ten opzichte van de rente die van toepassing zou zijn bij het verlengen van de individuele leningen van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds;
- In vergelijking tot de drie kleinere, individuele beleggingsfondsen leidt de samenvoeging ervan tot een groter fonds met meer Objecten, wat leidt tot een demping van beleggingsrisico's door meer spreiding;
- Door een grotere fondsomvang kunnen schaalvoordelen op vaste kosten (zoals accounting-, toezicht- en compliancekosten) worden gerealiseerd.

Het Object Lisse omvat een Jumbo-supermarkt van 3.353 m² B.V.O. met 804 zonnepanelen aan de Vivaldistraat en tien (dag)winkels.

Het Object Uden betreft een Plus-supermarkt van 2.375 m² B.V.O., gelegen aan de Botermarkt.

Het Object Zeist betreft een Albert Heijn-supermarkt van 1.734 m² B.V.O. aan het Emmaplein.

Het Object Raalte betreft een Jumbo-supermarkt van 1.485 m² B.V.O. met een vijftal (dag)winkels in Winkelcentrum 't Raan.

Het Object Terheijden betreft een Jumbo-supermarkt van 1.529 m² B.V.O. en een apotheek aan de Hoofdstraat.

Het Object Borne betreft een Plus-supermarkt van 1.555 m² B.V.O. en een Trekpleister aan De Höfte.

Supermarkten voorzien in de dagelijkse behoeften van consumenten. De interesse van beleggers voor supermarkten blijkt uit het volume van beleggingstransacties in kleinere winkelcentra, waar veelal één of twee supermarkten gevestigd zijn, die zich sterk richten op de dagelijkse boodschappen van de consument.

Brinkstede Vastgoedfonds is het 43^e vastgoedfonds dat Sectie5 Investments introduceert.

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

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

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

Brinkstede Vastgoedfonds zal naar verwachting aanvangen op 1 oktober 2024. Op de Emissiedatum vinden tegelijkertijd de volgende stappen plaats: (a) de samenvoeging van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds tot Brinkstede Vastgoedfonds (waardoor Brinkstede Vastgoedfonds ontstaat), (b) de conversie van participaties in de samen te voegen fondsen in Participaties in het Fonds, (c) het uittreden tegen marktwaarde van participanten in de samen te voegen fondsen die niet deelnemen in het Fonds en (d) het toetreden van overige beleggers tot het Fonds en uitgifte van Participaties aan hen.

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

- Verwacht Gemiddeld exploitatierendement*: 7,0%** per jaar
- Verwacht Gemiddeld direct rendement*: 6,1%** per jaar
- Verwacht Gemiddeld indirect rendement*: 2,8%** per jaar
- Verwacht Gemiddeld totaalrendement*: 8,9%** per jaar
- Rendementsuitkering: per kwartaal achteraf
- Verwachte looptijd: 7-10 jaar
- Totale Financieringsbehoefte: € 46.650.000
- Eigen vermogen: € 23.675.000
- Hypothecaire financiering: € 22.975.000

Brinkstede Vastgoedfonds is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), die wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De AFM heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, sub a van de Wft.

Bij de beslissing om in het Fonds te beleggen, moet rekening worden gehouden met alle kenmerken of doelstellingen van het Fonds, zoals beschreven in het Prospectus. Een belegging in het Fonds is geen duurzame belegging in de zin van de Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector ((EU) 2019/2088). De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame activiteiten.

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

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

** Voor beleggers in Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds zijn de rendementen afwijkend als gevolg van de conversiekoers van het betreffende fonds.

Sectie 4 | Supermarktvastgoed

4.1 Marktontwikkelingen

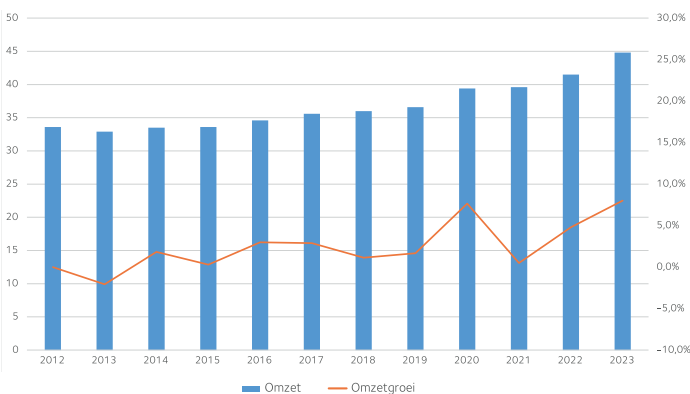
4.1.1 Omzetontwikkeling

De supermarktbranche maakt deel uit van de sector detailhandel food en heeft daarin een omzetaandeel van ruim 51%. Circa 65% tot 70% van wat we eten komt via de supermarkt op ons bord. De verwachting is dat dit omzetaandeel in de komende jaren verder zal toenemen, waarbij schaalgrootte, efficiency en marketingkracht allesbepalende drijvers zijn voor succes en continuïteit. De groei wordt vooral verwacht bij de grote formules, kwaliteitsdiscounters en in het online kanaal.³

De groei van de bevolking in combinatie met een groeiende economie bepaalt de groei van de vraag naar voeding. Zowel bevolkingsgroei als bbp-groei vlakken af in Nederland. Het totale marktvolume zal de komende jaren dus maar beperkt stijgen. Hoewel de totale vraag naar voeding maar beperkt groeit, hebben supermarkten de laatste jaren het tij mee met jaar-op-jaar groei ten koste van onder meer vers speciaalzaken en foodservice.

Volgens ING liet 2023 een omzetsijting van 8,0% zien voor supermarkten en 3,0% voor de speciaalzaken. Naar verwachting zal de omzet van supermarkten in 2024 dalen met 1,5% en de omzet van speciaalzaken juist stijgen met 8,0% door het verbod op tabaksverkoop in supermarkten per 1 juli 2024. Hoewel er sprake was van een omzetsijting voor supermarkten in 2023, daalden de verkoopvolumes met 3% als reactie op de gestegen prijzen. ING verwacht dat de prijsstijging in 2024 uitkomt op 1% bij supermarkten waarmee de lange termijn trend van beperkte prijsstijgingen hersteld wordt.⁴

Omzet en omzetgroei supermarkten in Nederland



4.1.2 Marktaandeel

Net zoals in voorgaande jaren is Albert Heijn het grootste supermarktbedrijf in Nederland met een marktaandeel van 37,1% in 2023, een stijging van 0,4% ten opzichte van 2022. Uit de cijfers voor 2023 blijkt dat de marktaandelen van discounters Lidl en Aldi stagneren ten opzichte van eerdere jaren naar een aandeel van 5,2% (Aldi) en 10,6% (Lidl). De Nederlandse consumenten blijven een voorkeur geven aan full service supermarkten met een ruimer assortiment en groot vers aanbod. Niet voor niets zetten zowel Lidl als Aldi hier steeds meer op in. Het marktaandeel voor de leden van Superunie (Coop, Deen, Hoogvliet, Jan Linders, Plus en Vomar) blijft in een dalende trend met een kleine afname in 2023 naar een marktaandeel van 26,0%. Het marktaandeel van Jumbo daalt sinds de piek in 2021 (21,8%) naar 21,1% in 2023.⁵

Goede service wordt steeds belangrijker voor het succes van supermarkten. De consument wordt veeleisender en is niet vanzelfsprekend trouw aan een formule. De belangrijkste ergernissen van consumenten zijn lange wachtrijen aan de kassa, onvriendelijk personeel en producten die niet beschikbaar zijn. Naast goede service wordt het aanbod van verse, ambachtelijke en biologische

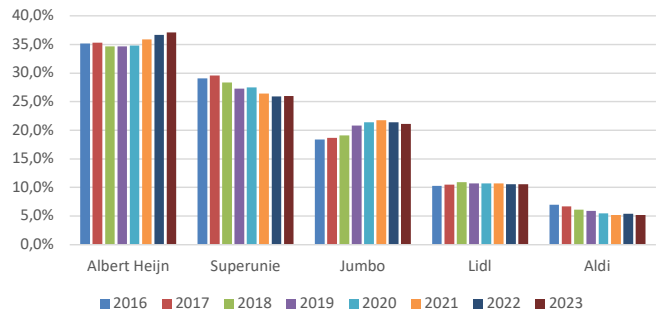
³ Bron: www.rabobank.nl/kennis/tag/011085200/supermarkten.

⁴ Bron: www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/outlook/detailhandel-food.html.

⁵ Bron: www.foodpersonality.nl/branche-cijfers/branche-cijfers/18375/marktaandelen-plus-jumbo-poesz-aldi-ah.

producten steeds belangrijker voor consumenten. Consumenten verwachten dan ook van een supermarkt dat ze of zo goedkoop mogelijk zijn of een meerwaarde creëren. Aansluitend op de behoefte van de consument is er een toename zichtbaar van het 'food' en 'ready-to-eat' component in de (full) service supermarkten. Supermarkten passen daarbij niet alleen hun aanbod maar ook hun winkels aan voor een totale beleving.⁶

Marktaandeel grootste inkoopformules



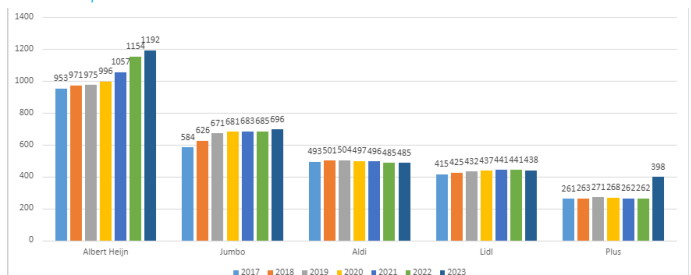
4.1.3 Ontwikkeling in aantal en omvang

Het aanbod van het aantal verkooppunten van food zoals supermarkten, to-go winkels en foodservice neemt structureel toe, in combinatie met toenemende schaalgrootte en ketenvorming. Beperkte vraagstijging met toenemend aanbod levert het beeld op van een sterk verzadigde en concurrerende markt.⁷

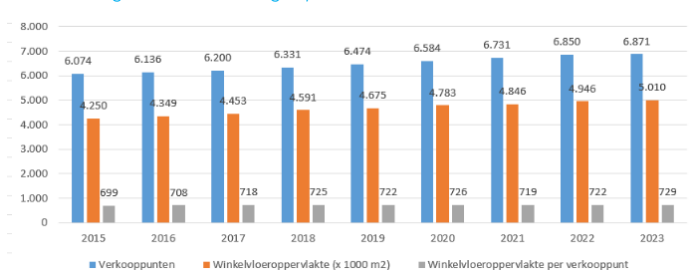
De dichtstbijzijnde reguliere supermarkt in Nederland ligt op gemiddeld 0,9 kilometer afstand en acht van de tien Nederlandse consumenten hebben minimaal één supermarkt op een afstand van minder dan 1,0 km. Een hogere concentratie in de Randstad betekent dat inwoners daar kunnen kiezen uit minimaal drie supermarkten op een afstand van minder dan 1,0 km.⁸

Eind 2023 telde Nederland 6.871 fysieke supermarkten ten opzichte van 6.850 in 2022 en 6.731 in 2021.⁹ De trend van een stijgend aantal supermarkten lijkt hierdoor nog steeds voort te duren.¹⁰

Aantal supermarkten



Ontwikkeling aantal en omvang supermarkten



⁶ Bron: Distrifood, 2024.

⁷ Bron: www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/food/supermarkten/.

⁸ Compendium voor de leefomgeving en CBS Statline 2016.

⁹ Bron: CBS en Locatus, 2021.

¹⁰ Bron: distrifooddynamics.nl/infographic-supermarktformules.

Om aan de behoeften van de consument tegemoet te komen worden reguliere supermarkten steeds groter wat betreft winkelvloeroppervlak. Deze schaalvergroting vlakke af in 2019 om sindsdien weer flink te groeien. De gemiddelde omvang van een reguliere supermarkt steeg van 699 m² in 2015 naar 729 m² winkelvloeroppervlak in 2023.¹¹

4.1.4 Trends en ontwikkelingen in de supermarktsector

Supermarkten uitgedaagd door verbod op tabak

In lijn met de groeiende nadruk op gezondheid en welzijn, is een opmerkelijke trend in de supermarktsector de geleidelijke verwijdering van tabaksproducten uit de schappen. Supermarkten reageren op de toenemende bezorgdheid over de schadelijke effecten van roken door tabaksproducten uit hun assortiment te halen. Deze verschuiving wordt gestimuleerd door zowel overheidsinitiatieven als veranderingen in de consumentenvoorkeur. Overheidsbeleid, zoals hogere belastingen op tabaksproducten en strengere regelgeving met betrekking tot de verkoop ervan, hebben supermarkten aangemoedigd om tabak te elimineren. Een significante ontwikkeling die deze trend versterkt, is de nieuwe wetgeving die supermarkten vanaf 1 juli 2024 verbiedt om tabaksproducten te verkopen. Dit verbod zal volgens ING een aanzienlijke invloed hebben op de omzet van supermarkten, aangezien tabak goed is voor ongeveer 7% van de totale supermarktomsatz, wat neerkomt op € 3,2 miljard euro op jaarbasis. Als gevolg van dit verbod verwacht ING voor 2024 een omzetzdaling van supermarkten van zo'n 1,5%, wat neerkomt op een verlies van € 1,7 miljard. Hoewel de meeste supermarkten (behalve Lidl en de meeste Albert Heijn-winkels) in de eerste helft van 2024 nog steeds tabaksproducten verkopen, zal het verbod naar verwachting de supermarktomsatz ook in 2025 blijven drukken. Door het verbod verschuift de tabakomsatz naar shops van tankstations, tabaks- en gemakswinkels. Een aantal supermarkt franchisenemers speelt in op deze trend en hebben afgelopen periode gemakswinkels zoals Primera geopend direct naast of in de nabijheid van hun supermarkt.¹²

Gezondheid in de supermarkt

Consumenten zijn kritischer geworden door de groeiende inzichten op het gebied van voeding en de gevolgen ervan voor de menselijke gezondheid. Deze trend beïnvloedt de supermarktbranche op verschillende manieren. Supermarkten spelen in op de eisen van 'foodies', ofwel consumenten die sterk gericht zijn op de kwaliteit, veiligheid en oorsprong van hun levensmiddelen. Het aanbod van verse, lokale en biologische producten is zowel bij reguliere service supermarkten als bij discounters gestegen en het aantal en de omvang van supermarkten met een uitsluitend biologisch en of ambachtelijk assortiment zoals Eko Plaza zijn toegenomen. Transparantie over wie de producent is en waar het product precies vandaan komt, zijn daarbij essentieel. Keurmerken en gezondheidslabels dienen steeds meer als een gids voor gezonde voeding.

Branchevervaging

De uitgaven van consumenten buitenshuis zijn door veranderende leef- en eetpatronen en digitale invloeden toegenomen. Nederlandse consumenten besteden steeds meer tijd en geld buitenshuis en zijn bereid meer te betalen voor vers en gemak. De corona-uitbraak heeft de trend naar restaurants, cafés en bars veranderd, wat resulteerde in een groei voor bezorgdiensten en platforms zoals Thuisbezorgd.nl (Takeaway.com). De opkomst van 'flitsbezorgers' in 2021 en 2022, die binnen enkele minuten kleine boodschappen thuisbezorgden, versterkte deze trend, maar dit bedrijfsmodel bleek niet duurzaam, waardoor veel diensten in 2023 en 2024 stopten. Ondertussen neemt de invloed van Millennials en Generatie Z op de retailmarkt toe. In 2018 was deze groep verantwoordelijk voor 50% van de buitenshuisbestedingen. In 2023 is dit percentage gegroeid naar 73% en naar verwachting zal dit in 2030 circa 79% bedragen.¹³

Retailers spelen hierop in door het ontwikkelen van nieuwe concepten waarbij

ze vaak een horeca-element in hun winkels integreren. De scheiding tussen de traditionele retail en de horeca vervaagt hierdoor. Branchevervaging en blurring zijn veelgebruikte termen in retail land. Ook supermarkten passen hun businessmodellen aan door meer foodservices, zoals vers bereide producten en maaltijden, aan te bieden in de winkels en online en door middel van foodmarktachtige formules met geïntegreerde horeca. Een voorbeeld hiervan is de Jumbo Foodmarkt met onder meer producten als verse sushi, pizza uit de steenoven of kip van de rotisserie. Deze kunnen worden meegenomen maar ook ter plekke worden genuttigd in het Foodcafé. Daarnaast heeft Jumbo afgelopen decennium ook ingespeeld op deze trend met de aankoop van de La Place restaurants en de AC restaurants. Andere voorbeelden zijn het World of Food concept van DekaMarkt, een foodmarktachtige formule met horeca-elementen, en de maaltijdservice van Spar "Eet Smakelijk".

4.1.5 Online supermarktomsatz in beeld

Volgens platform Supermarkt en Ruimte dat halfjaarlijks onderzoek doet naar de online supermarktbranche volgen binnen geen enkele sector in de detailhandel ontwikkelingen elkaar zo snel op als in het supermarktsegment. De supermarkt van nu ziet er totaal anders uit dan die van tien jaar geleden. Formules investeren volop in hun concepten en blijven 'vechten' om de beste locaties. Online drukt een steeds grotere stempel op het Nederlandse supermarktlandschap. Bedroeg het marktaandeel online supermarktomsatz in 2015 nog geen 1% en piekte het in 2021 rond de 5,5%, is het marktaandeel in 2023 gedaald naar circa 4,5%. De Coronapandemie bleek in 2020/2021 dé grote aanjager van online boodschappen doen. Online supermarktomsatz is inmiddels voor landelijk opererende formules een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Winstgevend is het niet, maar met name full serviceformules zien online als extra afzetkanaal om marktaandeel veilig te stellen of te groeien in marktgebieden met weinig vestigingen. Online is 'here to stay', aldus Supermarkt en Ruimte¹⁴.

De drie belangrijkste online supermarkten op landelijk niveau zijn Albert Heijn, Picnic en Jumbo. Albert Heijn kent sinds 2020 een stabiel geschat marktaandeel van circa 40% met 37% in 2023. Het online marktaandeel van Jumbo is licht gedaald van 25% in 2021 naar 22% in 2023. Picnic, de online supermarkt zonder fysieke winkels, kent in 2023 na jaren van stevige groei voor het eerst een daling van marktaandeel zien. Het marktaandeel is in 2023 gedaald naar 39% (2022: 43%). Ondanks de gerealiseerde omzetsstijgingen van Picnic in de afgelopen jaren blijkt uit de meest recente cijfers (jaar 2022) dat zij met haar activiteiten in Nederland en Duitsland een verlies heeft geleden van € 209 miljoen bij een omzet van € 1,25 miljard. Daarmee is het online supermarktbedrijf momenteel nog steeds zwaar verlieslatend.

De verwachtingen voor de komende 10 tot 15 jaar lopen ver uiteen, maar geconcludeerd mag worden dat alle voorspellingen een groei van de online boodschappen voorzien. Met een groter online aanbod en meer toegankelijkheid voor consumenten door de groei van bestelplatforms, bezorgservices en pick-up points komt online foodretail in een stroomversnelling. Door nieuwe technologie en big data zal de ontwikkeling van online food verder versnellen. De consument heeft al online ervaring met non-food en is klaar om ook food online te bestellen.

In de supermarktbranche investeren vooral de grootste formules (Albert Heijn, Jumbo en Plus) fors in goed functionerende websites, efficiënte orderpicking in centraal gelegen distributiecentra en snelle thuisbezorging met timeslots. De fysieke winkels krijgen een andere invulling met een grotere nadruk op beleving en foodservice. Daarbij zijn flexibiliteit, ontwikkeling van nieuwe concepten, klantenkennis en het toepassen van nieuwe technologieën (zoals zelfscankassa's) essentieel voor succes en moeten de supermarkten voldoen aan de maatschappelijk roep om lokale en biologische producten.¹⁵

¹¹ Bron: CBS, Locatus, 2024

¹² Bron: retailoutlook.nl/44-nieuwe-tabakswinkels-geopend-in-2024-6395.

¹³ Bron: fsin.nl/media/upload/files/090124%20-%20Persbericht%20FSIN%20FoodShopper%20Monitor%202024.pdf.

¹⁴ Bron: Supermarkt en Ruimte – Online supermarktomsatz op waarde geschat 2023.

¹⁵ Bron: Rabobank Cijfers en Trends Supermarkten, 2017–2021.

4.2 De supermarktbeleggingsmarkt

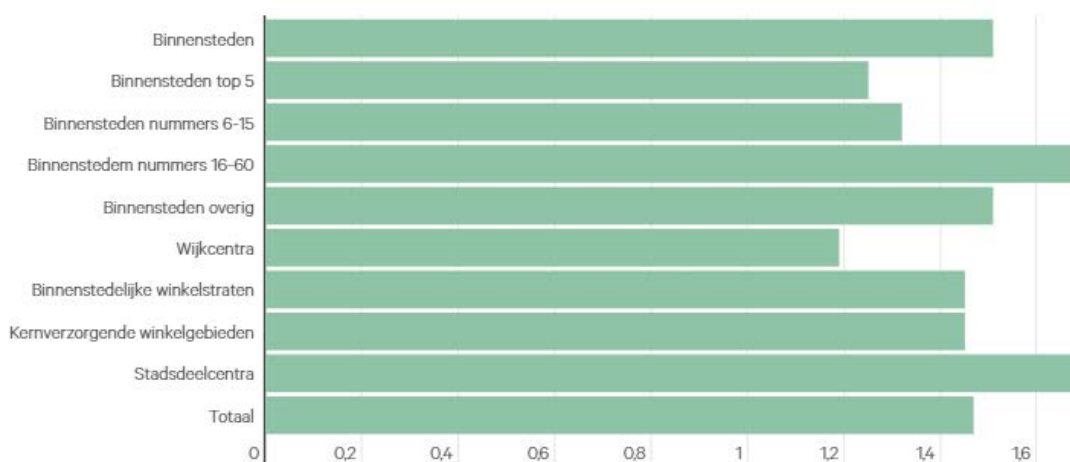
Supermarkten voorzien in de dagelijkse behoeften van consumenten. De interesse van beleggers voor supermarkten blijkt uit het volume van beleggingstransacties in wijkwinkelcentra, waar veelal één of twee supermarkten gevestigd zijn die zich sterk richten op de dagelijkse boodschappen van de consument.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

De beleggingsactiviteiten in de Nederlandse winkelvastgoedmarkt hebben in de periode 2016-2022 op een stabiel niveau gelegen van jaarlijks circa € 2 miljard aan transactievolume. In 2023 had winkelvastgoed een marktaandeel van 12,5% van het totale investeringsvolume in Nederlands vastgoed. Dit komt neer op een volume van € 1,0 miljard, waarmee het stabiele niveau van afgelopen jaren is verslechterd. Deze krimp van investeringsvolume is volgens vastgoedadviseur CBRE te danken aan de gestegen marktrente'. Het marktaandeel van winkelvastgoed is aanzienlijk hoger dan in het verleden (2021, 8,0%) doordat er, volgens CBRE, meer liquiditeit in deze markt zit en de grote aanwezigheid van lange termijn beleggers.¹⁶

Haaks op de ontwikkelingen in de non-food retail sector staat de nog altijd groeiende populariteit van supermarkten en convenience gedreven winkelcentra, aldus vastgoedadviseur CBRE. Zo was volgens vastgoedadviseur Cushman & Wakefield het aandeel supermarkten en wijkwinkelcentra goed voor meer dan 60% van het totale transactievolume in de winkelvastgoedmarkt in 2021. Daarnaast zijn de kwalitatieve en bouwkundige aspecten van een winkelcentrum steeds meer van belang voor investeerders. Kenmerken als een plat dak, de draagconstructie en parkeren op eigen terrein zijn wezenlijke uitgangspunten voor eventuele optopping, bijvoorbeeld met woningen of ESG-initiatieven zoals zonnepanelen of vergroening, aldus vastgoedadviseur CBRE.¹⁷

Convenience retailobjecten worden gekocht door binnenlandse en enkele internationale institutionele beleggers, samen met particuliere beleggers. Retailvastgoed in het secundaire segment is het doelwit van private equity investeerders als de transactieomvang aanzienlijk is en de prijsstelling ruimte laat voor verbeteringen en/of transformatie. Individuele secundaire retailbeleggingen worden in toenemende mate verworven door particulieren die het gebruik van de unit voor hun eigen doel omzetten.

Gemiddelde duur leegstand (jaren)



De beleggingsmarkt in kleinere steden wordt gedomineerd door lokale particuliere beleggers of eigen bewoners. De objecten die op deze locaties worden verhandeld, zijn meestal supermarkten of buurtwinkelcentra, en af en toe ook een winkelunit in de hoofdstraat.

Vanwege hun stabiele omzetstructuur hebben supermarkten over het algemeen langlopende huurovereenkomsten van 10 jaar en in sommige gevallen tot 15 jaar. Individuele supermarkten maken vaak deel uit van solvabele organisaties. Kleine, individuele aanbieders zijn het afgelopen decennium vrijwel uit de markt verdwenen als gevolg van grootschalige consolidaties. Het aanbod van deze objecten is beperkt omdat veel supermarktketens een deel van hun winkels bezitten. Om strategische redenen zijn supermarkten vaak geïntegreerd in winkelcentra. De ontwikkeling van nieuwe supermarktlocaties van goede kwaliteit is echter moeizaam door overheidsregulering en gemeentelijk beleid.

De aanwezigheid van een supermarkt zorgt voor een verhoogde aantrekkingskracht voor het gehele centrum door de frequente bezoekers. CBRE toont in onderstaand figuur de gemiddelde leegstandsduur per type winkelgebied.¹⁸

De supermarktbranche is een solide, conjunctuur ongevoelige branche, waar de consumenten in goede tijden, maar ook in slechte tijden, dagelijkse aankopen blijven doen. Hierdoor ontstaat een langdurige stabiele omzet bij supermarkten.

De voorkeur van beleggers gaat uit naar supermarkten met een groot verzorgingsgebied en beperkte concurrentie, maar daarnaast is het ook belangrijk dat de supermarkt aansluit bij het type inwoners in het verzorgingsgebied. Voorts, zo stelt Knowledge in Store (een specialist op het gebied van retail research) bepaalt de maat van een supermarkt het succes op de middellange en lange termijn.¹⁹ Vanwege de toegenomen vraag naar grotere supermarktmetrages (minimaal 1.500 m² B.V.O.) en het beperkte aanbod hiervan, zijn goede supermarktlocaties schaars. Dit heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling van deze onroerende goederen. Goede parkeermogelijkheden zijn een voorwaarde. Bij voorkeur op maaiveldniveau of door middel van parkeergarages/daken en voorzien van een rolbaan (tapis-roulant) of roltrap. Supermarkten zullen daarnaast goed bereikbaar en zichtbaar moeten zijn alsmede evenwichtig verdeeld over het marktgebied.

¹⁸ Bron: www.cbre.nl/insights/books/nl-real-estate-market-outlook-2024/winkels.

¹⁹ Bron: Marktbeschrijving supermarkt onderzoeksbureau Knowledge in Store, 2021. Deze marktbeschrijving is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

¹⁶ Bron: www.cbre.nl/insights/books/nl-real-estate-market-outlook-2024/winkels.

¹⁷ Bron: real-estate-outlook.cbre.nl/2022-rapport-nl/winkels/.

Sectie 5 | Onroerendgoedportefeuille

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in de Objecten gelegen in de plaatsen Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne. Er is geen groeistrategie van toepassing. In onderstaande sectie worden alleen de huurders met een jaarhuur boven de € 30.000 exclusief BTW en exclusief servicekosten beschreven. Een overzicht van alle huurders is opgenomen in sectie 5.7.



5.1 Jumbo-supermarkt en tien dagwinkels (Lisse, Vivaldistraat 1-17 en 27-33)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Jumbo-supermarkt van 3.353 m² B.V.O.
- Jumbo verhuurd tot en met 21 juni 2030
- Recente (2023) uitbreiding van 1.792 m² B.V.O. naar 3.353 m² B.V.O.
- 804 PV-panelen met verwachte jaaropbrengst van 320 MWh
- Drie gratis parkeerterreinen op maaiveld en in de directe omgeving

5.1.1 Beschrijving investering

Winkelcentrum Poelmarkt ligt in de Componistenwijk aan de Vivaldistraat in Lisse, zuidelijk van het centrum, en bedient daarmee met name het zuidelijke deel van Lisse. Lisse is een plaats en gemeente in de provincie Zuid-Holland en kent een lange geschiedenis (in 1998 vierde de gemeente haar 800-jarig bestaan). Het is vooral bekend door de Keukenhof, die jaarlijks circa 900.000 tot 1.000.000 bezoekers trekt vanuit de hele wereld, maar ook het jaarlijkse bloemencorso is een toeristische trekpleister.

Winkelcentrum Poelmarkt ligt nabij de belangrijkste noord-zuidverbinding van Lisse en is goed te bereiken via de Händelstraat en Verdstraat, alsmede de Ruishornlaan en de Uitermeer. Vanaf de westzijde is het winkelcentrum goed zichtbaar, met name vanaf de Uitermeer.

Winkelcentrum de Poelmarkt is oorspronkelijk in 1975 gebouwd, maar is in 2012 volledig gerenoveerd. Na de renovatie is een wijkwinkelcentrum ontstaan met een overdekte passage naar de supermarkt en de dagwinkels, zoals de slager, de bakker en de drogist. Aan de voorzijde van het winkelcentrum zijn nog enkele andere winkels gevestigd, zoals een kapper, cafetaria, dierenkliniek, apotheek en een Chinees restaurant.

Er is ruime parkeermogelijkheid op de drie parkeerterreinen rondom het wijkwinkelcentrum zonder blauwe zone (gratis parkeren). Aan de voorzijde van

Winkelcentrum Poelmarkt zijn 60 parkeerplaatsen gelegen, aan de noordzijde en zuidzijde respectievelijk 41 en 54 parkeerplaatsen.

Dynamis Taxaties geeft in haar SWOT-analyse aan dat zij als sterktes ziet: (1) de bereikbaarheid met eigen/openbaar vervoer, (2) voldoende parkeermogelijkheden en (3) combinatie winkels met supermarkt. Als zwakte benoemt Dynamis Taxaties het relatief oude bouwjaar van 1975 (het Object is in 2012 gerenoveerd).

De kadastrale aanduiding van het Object Lisse is als volgt: Gemeente Lisse, sectie E, nummer 1877. Het complex is volledig eigendom en maakt derhalve geen deel uit van een vereniging van eigenaren.

5.1.2 Jumbo aan de Vivaldistraat in Lisse²⁰

De Jumbo-vestiging is een goedlopende, moderne en frequent bezochte supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van circa 3.353 m² B.V.O. Er is een semi-ambachtelijke bakkerij- en slagerijafdeling, zelfscankassa's, een bloemenuitstalling en vestigingen van ReadShop en Mitra.

De Jumbo-supermarkt is recent uitgebreid met de ruimte van de voormalige naastgelegen Dirk supermarkt. Daarnaast zijn er twee nieuwe winkels toegevoegd: een Readshop en een Mitra. Tijdens de verbouwingswerkzaamheden zijn de buitengevels en het dak extra geïsoleerd en is de supermarkt gasloos gemaakt, waardoor het energieverbruik laag is en het gehuurde toekomstbestendig is.

De omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend in mei 2024, bedraagt volgens Bureau van der Weerd circa € 350.000 per week, ofwel € 18.200.000 per jaar. De omzet is nog in ontwikkeling na de uitbreiding van de Jumbo-supermarkt eind 2023 en zal zich ontwikkelen richting een weekomzet boven de € 400.000.

5.1.3 Supermarkten in Lisse²¹

De Jumbo-supermarkt is sinds de uitbreiding in 2023 veruit de grootste supermarkt van Lisse. De Dirk van den Broek die als gevolg van de uitbreiding is verdwenen, is nu gevestigd aan de Heereweg op 1.270 m². Door de schaalgrootte, aanwezige dagwinkels, ligging aan een rotonde, ruime parkeergelegenheid, het naastgelegen tankstation en de ligging ten opzichte van het centrum, beschikt de Jumbo over een dominante positie in haar verzorgingsgebied.

5.1.4 Huurders

Jumbo-supermarkt (Jumbo Supermarkten BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstroomband van € 834.537 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 243 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten Vastgoed BV en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo huurt circa 3.353 m² B.V.O. op de begane grond, en drie vlaggenmasten en twee lichtbakken aan de Vivaldistraat. Met ingang van 1 november 2011 is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor een periode van vijftien jaar. Het huurcontract is tussentijds verlengd tot en met 21 juni 2030, waarbij zoals boven omschreven het metrage is toegenomen tot 3.353 m² BVO. Nadien zijn verlengingsperiodes van telkens vijf jaar van toepassing.

China City (VOF New China City Lisse)

De huurovereenkomst met VOF New China City Lisse ten behoeve van een Chinees specialiteitenrestaurant is per 2 november 2012 ingegaan en expireert op 1 november 2027. Na de eerste huurtermijn gelden verlengingsopties van telkens vijf jaar. Het gehuurde heeft een bruto-vloeroppervlak van circa 212 m² B.V.O. De huursom bedraagt € 46.942 per jaar, exclusief servicekosten en

²⁰ Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²¹ Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

exclusief BTW, hetgeen een huur per vierkante meter betekent van € 221 per jaar, jaarlijks te indexeren.

DA-drogisterij Poelmarkt (Drogisterij Poelmarkt)

Met ingang van 1 juni 2012 huurt Drogisterij Poelmarkt ten behoeve van de exploitatie van een DA-drogisterij circa 186 m² winkelruimte B.V.O., twee lichtbakken en een vlaggenmast aan de Vivaldistraat 27. De jaarlijkse huursom bedraagt € 41.917 exclusief servicekosten en exclusief BTW. De huur per vierkante meter bedraagt € 225 per jaar, jaarlijks te indexeren. De huurovereenkomst expireert per 31 mei 2027. Nadien zal de overeenkomst - behoudens opzegging - voor telkens vijf jaar worden verlengd.

5.2 Plus-supermarkt (Uden, Botermarkt 9-11)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Plus-supermarkt van circa 2.375 m² B.V.O.
- Verhuurd tot en met 30 april 2026
- Gratis parkeren (blauwe zone) - 180 parkeerplaatsen

5.2.1 Beschrijving investering

De Plus-supermarkt is sinds juni 1997 gevestigd aan de Botermarkt in Uden. Het complex maakt deel uit van een complex met bovengestapelde woningen. De opstallen bevinden zich op eigen grond en zijn gesplitst in appartementsrechten. De eigenaren van de winkelruimtes en de bovenliggende wooneenheden hebben een vereniging van eigenaren gevormd. De wooneenheden maken geen onderdeel uit van Object Uden.

De Botermarkt is gelegen langs de hoofdweg richting het centrum van Uden (Velmolenweg). Parkeren is gratis en met circa 180 gratis parkeerplaatsen in voldoende mate beschikbaar.

Dynamis Taxaties geeft in haar SWOT-analyse aan dat zij als sterktes ziet: (1) de bereikbaarheid met eigen/openbaar vervoer, (2) de parkeermogelijkheden (blauwe zone) in de directe omgeving en (3) de locatie. Als zwaktes benoemt Dynamis Taxaties (1) dat het parkeerterrein eigendom is van de gemeente Uden en (2) het een appartementsrecht betreft waardoor er geen totale vrijheid is inzake het gebouw en de ondergrond.

Het Object Uden is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie M, complexnummer 7560-A, index 1

5.2.2 Plus-supermarkt aan de Botermarkt in Uden²²

De Plus-supermarkt aan de Botermarkt is sinds de opening in 1997 een goedlopende supermarkt met ondernemer.

De omzet van de Plus-supermarkt, berekend in juni 2024, bedraagt volgens Bureau van der Weerd circa € 250.000 per week, ofwel € 13.000.000 per jaar.

5.2.3 Supermarkten in Uden²³

De concurrentie van de Plus-supermarkt wordt gevormd door een Albert Heijn (Markt) en een Jumbo-supermarkt (Losplaats). De Albert Heijn heeft een mindere concurrentiepositie doordat zij, in tegenstelling tot de Plus en Jumbo-supermarkt, te maken heeft met betaalde parkeergelegenheid. Ten opzichte van de Jumbo onderscheidt de Plus-supermarkt zich met de aanwezigheid van een inpandige drogisterij (DA) en leestuurwinkel (Read Shop). De ondernemer die de Plus exporteert is ook eigenaar van de Plus aan de Sesterlaan in Uden-Zuid, hetgeen additionele schaalvoordelen biedt.

5.2.4 Huurder

Plus-supermarkt (Plus Vastgoed BV)

De Plus-supermarkt genereert een huurstream van € 420.570 per jaar exclusief btw en exclusief servicekosten en wordt jaarlijks geïndexeerd. Dit is een m²-prijs van € 177 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Plus Vastgoed BV. Plus Vastgoed BV huurt circa 2.375 m² B.V.O. winkelruimte op de begane grond sinds 1997. De huurovereenkomst expireert per 30 april 2026. Nadien zijn, behoudens opzegging, verlengingsperioden van telkens vijf jaar van toepassing.

Er vinden gesprekken plaats met Plus en de franchisenemer over verlenging van de looptijd van het huurcontract alsmede over de verduurzaming van het pand door middel van plaatsing van PV-panelen en andere energiezuinige maatregelen.

5.3 Albert Heijn-supermarkt (Zeist, Emmaplein 2)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Albert Heijn-supermarkt van circa 1.734 m² B.V.O.
- Albert Heijn verhuurd tot en met 31 oktober 2029
- Huurder sinds 1991

5.3.1 Beschrijving investering

De Albert Heijn-supermarkt maakt deel uit van het winkelcentrum Belcour en is gelegen aan Emmaplein 2 in het centrum van Zeist.

De Albert Heijn-supermarkt maakt onderdeel uit van een complex met bovengestapelde woningen en een naastgelegen parkeergarage. De opstallen bevinden zich op eigen grond en zijn gesplitst in appartementsrechten. De eigenaren van de winkelruimtes, de wooneenheden zijn derhalve van rechtswege lid van een vereniging van eigenaren. De aankoop betreft uitsluitend de supermarkt. De overige winkels, wooneenheden en parkeergarage maken geen onderdeel uit van het gekochte.

Dynamis Taxaties geeft in haar SWOT-analyse aan dat zij als sterktes zien: (1) de bereikbaarheid met eigen/openbaar vervoer, (2) de parkeergelegenheid, (3) de locatie en (4) de vorm van het winkelopervlak. Als zwakte benoemt Dynamis Taxaties dat het een appartementsrecht betreft waardoor er geen totale vrijheid is inzake het gebouw en de ondergrond.

Het Object Zeist is kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4632-A, appartementsindex 1

5.3.2 Albert Heijn-supermarkt aan het Emmaplein 2 in Zeist²⁴

Deze Albert Heijn-vestiging is een uitstekend draaiende en frequent bezochte supermarkt die hier is gevestigd sinds 1991. Parkeren kan in een parkeergarage direct naast de supermarkt. De supermarkt is gevestigd op een voor deze formule zeer goede oppervlakte van circa 1.786 m² B.V.O.

De supermarkt is modern en zeer ruim gesorteerd met onder meer een slagerij, een bakkerij, een grote servicedesk, een uitgebreide tijdschriftenhoek, bloemenstalling en een koffiecokner.

De omzet van de Albert Heijn-supermarkt, berekend in mei 2024, bedraagt volgens Bureau van der Weerd circa € 300.000 per week, ofwel € 15.600.000 per jaar.

²² Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²³ Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²⁴ Bron: Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024.

Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

5.3.3 Supermarkten in Zeist²⁵

Albert Heijn beschikt naast de vestiging aan het Emmaplein over twee andere vestigingen in Zeist: in winkelcentrum De Clomp en de buurt Kerckebosch. Deze dominante positie komt voort uit de financiële welstand van de bevolking in Zeist die goed past bij Albert Heijn. Binnen deze brede aanwezigheid vervult de vestiging aan het Emmaplein voornamelijk de functie van mandjeswinkel met klanten die lopend of met de fiets meermaals per week boodschappen doen. Binnen het centrum functioneert de Albert Heijn beter dan de Hoogvliet aan de Antonlaan, maar ondervindt wel concurrentie van de Jumbo aan de Drossaard door de aanwezigheid van betaald parkeren.

5.3.4 Huurder

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

De Albert Heijn-supermarkt genereert een huurstroom van € 375.153 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een m² prijs van € 216 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Ahold Europe Real Estate & Construction BV en jaarlijks geïndexeerd. Met ingang van 1 november 2014 is een huurovereenkomst aangegaan voor de duur van tien jaar. Na verlenging door middel van de eerste optieperiode expireert de huurovereenkomst op 31 oktober 2029. Nadien is, behoudens opzegging, één verlengingsperiode van vijf jaar en aansluitend verlengingsperioden van telkens één jaar van toepassing.

5.4 Jumbo-supermarkt met vijf dagwinkels (Raalte, Kwartel 2-12)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Jumbo-supermarkt van circa 1.485 m² B.V.O., na uitbreiding in Q4 2024 met 325 m² B.V.O.
- Verhuurd tot en met 30 september 2034
- Gratis parkeerterrein bij de ingang van de supermarkt

5.4.1 Beschrijving investering²⁶

Wijkwinkelcentrum 't Raan ligt in de gelijknamige woonwijk in Raalte, centraal in het wijkdeel Raalte Noord, een in zekere mate apart gelegen wijk van Raalte aan de noordelijke zijde van de spoorlijn en de N35. Raalte is een plaats en gemeente in de provincie Overijssel, ten zuidoosten van Zwolle.

De N35 voert vanaf Raalte richting Nijverdal-Wierden-Almelo. Hier loopt ook de N348 die in noordelijke richting Raalte verbindt met Lemelerveld en Ommen en in zuidelijke richting Raalte verbindt via Wesepe met Deventer. Het winkelcentrum 't Raan is goed bereikbaar, zowel vanuit de wijk Raalte Noord zelf als vanaf de doorgaande routes N35 en N348.

Winkelcentrum 't Raan is in 1998 gebouwd en in 2010 is de Jumbo-supermarkt uitgebreid met circa 300-350 m².

Jumbo heeft op deze locatie een sterke uitbreidingswens in lijn met de landelijke trend waarbij supermarkten steeds groter worden. In 2024 wordt 325 m² aan nieuwbouw gepleegd waardoor de Jumbo groeit van 1.160 m² naar 1.485 m² en de huurstroom met € 64.000 zal toenemen tot € 287.226. Hierbij wordt een nieuw tienjarig contract getekend vanaf datum van oplevering met drie optieperioden van vijf jaar elk. Naast de nieuwbouw worden de pui en het dak extra geïsoleerd. De uitbreiding zal in Q4 van dit jaar worden gerealiseerd, waarna de heropening van Jumbo zal plaatsvinden.

Parkeren geschiedt gratis op het grote parkeerterrein bij het wijkwinkelcentrum. In totaal zijn hier circa 125 gratis parkeerplaatsen gelegen. Laden en lossen vindt aan de zijkant van het winkelcentrum plaats. Klanten ondervinden hiervan niet of nauwelijks hinder. Aan de voorzijde van winkelcentrum 't Raan ligt voorts een groot openbaar plein.

²⁵ Bron: Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²⁶ Bron: Marktrapport Knowledge in Store, januari 2017 welke is aangevuld door Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport en de aanvulling zijn op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Dynamis Taxaties geeft in haar SWOT-analyse aan dat zij als sterktes zien: (1) de aanwezigheid van een supermarkt in het winkelcentrum en (2) de royale parkeergelegenheid. Als zwaktes benoemt Dynamis Taxaties (1) het enigszins gedateerde ontwerp, (2) relatief veel horeca als huurder en (3) dat het deels een appartementsrecht betreft waardoor er sprake is van een vereniging van eigenaren.

Het Object Raalte is kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie A, complexnummer 5305, indexnummer 1 en gemeente Raalte, sectie A, nummer 5354.

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

5.4.2 Jumbo-supermarkt aan de Kwartel²⁷

De grootste trekker van wijkwinkelcentrum 't Raan is de Jumbo-supermarkt. Deze Jumbo-vestiging is een goedlopende supermarkt met veel faciliteiten zoals een semi-ambachtelijke bakkerij- en slagerijafdeling, een stomerijservice en een ruime bloemenuitstalling.

De omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend in juni 2024, bedraagt volgens Bureau van der Weerd circa € 175.000 per week, ofwel € 9.100.000 per jaar. Na de uitbreiding eind 2024 zal de weekomzet naar verwachting toenemen tot € 225.000.

Het nevenaanbod bestaat uit een bloemen- en plantenspecialzaak, een sushi-afhaalwinkel, een fysiotherapiepraktijk, een pizzeria en een snackbar. De beide horecagelegenheden hebben een terras aan het grote plein aan de zijde van het winkelcentrum waar de Jumbo is gevestigd.

Het aan de andere zijde van de weg gevestigde gezondheidscentrum Het Raan (dit behoort niet tot de aangekochte Objecten), met een HOED en een TOED (Huisartsen en Tandartsen Onder één Dak) en een apotheek zorgt voor toevoering vanuit de gehele wijk.

5.4.3 Supermarkten in Raalte²⁸

De Jumbo-supermarkt beschikt over een concurrentievoordeel doordat zij als enige supermarkt binnen Raalte gelegen is ten noorden van de N348. Zij functioneert daarnaast als tweede Jumbo-winkel in Raalte waarmee zij een ondersteunende rol vervult voor de grotere vestiging in het centrum aan het Domineeskamp.

5.4.4 Huurders

Jumbo-supermarkt (C1000 Vastgoed Huur BV)

De Jumbo-supermarkt genereert een huurstroom van € 287.226 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten door de huur van de winkel aan de Kwartel 2. Dit is een vierkante meter-prijs van € 193 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten B.V. en jaarlijks geïndexeerd. De Jumbo-organisatie huurt (na de uitbreiding met 325 m²) circa 1.485 m² B.V.O. op de begane grond.

Met ingang van 1 december 2010 is, na de (eerste) uitbreiding van de winkel, een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor de duur van vijftien jaar. In 2024 is overeenstemming bereikt over een verlenging van de huurovereenkomst met tien jaar vanaf de opleverdatum van bovengenoemde uitbreiding (naar verwachting 30 september 2024). Nadien zijn telkens verlengingsperioden van vijf jaar van toepassing.

²⁷ Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

²⁸ Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

[Snackbar @ The Corner \(Wang Chen VOF\)](#)

Snackbar @ The Corner is een aan de Kwartel 12 gevestigde cafetaria van circa 150 m² B.V.O. De huurovereenkomst is ingegaan ten tijde van de oplevering van het winkelcentrum, op 1 november 1998. De huurovereenkomst expireert per 14 juli 2026. Nadien zal de overeenkomst – behoudens opzegging – voor telkens vijf jaar worden verlengd. De jaarlijkse huursom bedraagt € 34.149 exclusief servicekosten en exclusief BTW. Gemiddeld bedraagt de huur € 228 per vierkante meter per jaar.

5.5 Jumbo-supermarkt met apotheek (Terheijden, Hoofdstraat 55 en 61)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Jumbo-supermarkt van circa 1.529 m² B.V.O.
- Verhuurd tot en met 27 april 2026
- Sinds 1990 gevestigd
- Voldoende gratis parkeerplaatsen direct voor de supermarkt

5.5.1 Beschrijving investering²⁹

De Jumbo-supermarkt en apotheek zijn al sinds mei 1990 gevestigd op deze locatie aan de Hoofdstraat 55 en 61. De winkels maken deel uit van een complex met bovengelegen woningen. De opstallen bevinden zich op eigen grond en zijn gesplitst in appartementsrechten. De eigenaren van de winkelruimtes en de bovenliggende wooneenheden hebben een vereniging van eigenaren gevormd. De wooneenheden maken geen onderdeel uit van Object Terheijden.

De Hoofdstraat is de belangrijkste noord-zuidverbinding van Terheijden. De parkeerfaciliteiten zijn goed. Parkeren voor de supermarkt is gratis op het parkeerplein met circa 50 parkeerplaatsen.

Dynamis Taxaties geeft in haar SWOT-analyse aan dat zij als sterktes ziet: (1) de bereikbaarheid met eigen/openbaar vervoer, (2) de ruime parkeergelegenheid naast het object, (3) de centrale ligging, (4) energielabel A en (5) de apotheek gelegen tegenover dokterspraktijk. Als zwakte benoemt Dynamis Taxaties dat (1) het parkeerterrein eigendom is van de gemeente Drimmelen en (2) het een appartementsrecht betreft waardoor er geen totale vrijheid is inzake het gebouw en de bovenverdieping.

Het Object Terheijden is kadastraal bekend als gemeente Terheijden, sectie G, complexnummer 4651-A, index 1

5.5.2 Jumbo-supermarkt aan de Hoofdstraat in Terheijden³⁰

De omzet van de Jumbo-supermarkt, berekend in juni 2024, bedraagt volgens Bureau van der Weerd circa € 180.000 per week, ofwel € 9.360.000 per jaar.

5.5.3 Supermarkten in Terheijden³¹

De Jumbo-supermarkt ondervindt concurrentie van de Lidl-supermarkt aan de Raadhuisstraat. Door de centrale ligging van de Jumbo aan een rotonde én doordat zij beschikt over een groter vloeroppervlakte dan de Lidl, beschikt Jumbo over een concurrentievoordeel. Dit concurrentievoordeel zou in grotere mate kunnen worden benut indien de Jumbo in de toekomst een uitbreiding realiseert.

5.5.4 Huurders

[Jumbo-supermarkt \(Jumbo Supermarkten B.V.\)](#)

De Jumbo -supermarkt genereert een huurstream van € 306.715 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een m²-prijs van € 201 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Jumbo Supermarkten

²⁹ Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

³⁰ Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

³¹ Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

B.V. en jaarlijks geïndexeerd. Jumbo Supermarkten B.V. huurt sinds 1 mei 1990 en is met ingang van 1 mei 2016 een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor de duur van tien jaar. De huurovereenkomst expireert op 27 april 2026. Nadien zijn telkens verlengingsperiodes van vijf jaar van toepassing.

Er vinden gesprekken plaats met Jumbo en de franchisenemer over verlenging van de looptijd van het huurcontract alsmede over de verduurzaming van het pand door middel van verdere isolatie, plaatsing van PV-panelen en andere energiezuinige maatregelen.

[Apotheek \(Apotheek Terheijden B.V.\)](#)

De apotheek genereert een huurstream van € 33.044 per jaar exclusief BTW en exclusief servicekosten. Dit is een vierkante meter-prijs van € 163 per jaar. De huren worden gefactureerd aan en voldaan door Apotheek Terheijden B.V. en jaarlijks geïndexeerd. De huurovereenkomst (aangegaan per 1 april 1990) expireert per 30 november 2025. Nadien zijn, behoudens opzegging, verlengingsperiodes van telkens één jaar van toepassing.

5.6 Plus-supermarkt met Trekpleister (Borne, De Höfte 4)

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Plus-supermarkt van circa 1.555 m² B.V.O. verhuurd tot en met 31 juli 2033
- Trekpleister verhuurd tot en met 31 maart 2027
- Voldoende gratis parkeergelegenheid (blauwe zone)

5.6.1 Beschrijving investering³²

De Plus-supermarkt aan De Höfte 4 in Borne is gevestigd aan een doorgaande route richting het centrum van Borne. Plus Vastgoed B.V. is de huurder ten behoeve van de exploitatie van een Plus-supermarkt. De Plus-supermarkt is een ondernemer.

De Trekpleister-drogisterij aan De Höfte 2 wordt gehuurd door A.S. Watson Property Continental Europe B.V. De drogisterij is eveneens een filiaalbedrijf.

De winkels maken onderdeel uit van een complex met bovengelegen woningen. De locatie van de winkels is goed te bereiken. Voor de winkels is een gratis parkeerterrein gesitueerd met voldoende plaatsen. Het complex is ontstaan door de herontwikkeling van een voormalige Aldi-supermarkt. Deze herontwikkeling vond plaats in 2010/2011, waarna zich de moderne Plus-supermarkt en de Trekpleister-drogisterij hebben gevestigd in de nieuwbouw. De Aldi is er nu vlak tegenover gevestigd en heeft met haar discount-formule een versterkende werking voor de Plus-supermarkt.

De opstallen bevinden zich op eigen grond. De eigenaren van de winkelruimtes en de bovenliggende wooneenheden hebben een vereniging van eigenaren gevormd. De aankoop betreft uitsluitend de winkels. De wooneenheden en het parkeerterrein maken geen onderdeel uit van het gekochte.

Dynamis Taxaties geeft in haar SWOT-analyse aan dat zij als sterktes zien: (1) de bereikbaarheid met eigen/openbaar vervoer, (2) de parkeergelegenheid, (3) de locatie en (4) de vorm van het winkeloppervlak. Als zwakte benoemt Dynamis Taxaties dat het een appartementsrecht betreft waardoor er geen totale vrijheid is inzake het gebouw en de ondergrond.

Het Object Borne is kadastraal bekend als gemeente Borne, sectie H, complexaanduiding 1524-A, appartementsindex 3, 4 en 54.

³² Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

5.6.2 Plus-supermarkt aan De Höfte in Borne³³

In Borne is aan De Höfte 2-4 een Plus-supermarkt van 1.555 m² B.V.O. gevestigd. De winkel heeft, naast een bakkerij en een slagerij, een kleine, inpandige borrelshopslijter.

Gratis parkeren bij Plus kan geschieden op het parkeerterrein voor de supermarkt. Met ruim 70 parkeerplaatsen kan gesteld worden dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er is een blauwe zone aangebracht om langparkeerders te kunnen weren, hetgeen overigens voor alle parkeerplaatsen in het centrum van Borne geldt. Voor de bewoners van de appartementen boven de winkels zijn parkeerplaatsen op het parkeerdak beschikbaar. Laden en lossen bij Plus gebeurt separaat van de klantenstroom in een overdekte laad- en lossuis.

De omzet van de Plus-supermarkt, berekend in juni 2024, bedraagt volgens Bureau van der Weerd circa € 170.000 per week, ofwel € 8.840.000 per jaar.

5.6.3 Supermarkten in Borne³⁴

De Plus-supermarkt vormt samen met de Aldi aan de overkant één van de twee supermarktclusters van Borne. Het andere cluster aan het Marktpllein beschikt over een Albert Heijn en een Lidl-supermarkt. De concurrentie tussen beide clusters is stevig. Daarnaast bevindt zich in het zuiden van Borne een andere Plus-supermarkt die profiteert van de nieuwbouw van circa 2.300 huizen in de wijk Bornsche Maten. Door de aanwezigheid van twee Plus-supermarkten is het merk Plus dominant in Borne.

5.6.4 Huurders

Plus-supermarkt (Plus Vastgoed BV)

Plus Vastgoed B.V. huurt circa 1.555 m² B.V.O. winkelruimte op de begane grond, inclusief expeditiestraat. De totale huurstream bedraagt € 268.660 per

jaar exclusief btw en exclusief servicekosten. Dit is een m²-prijs van € 173 per jaar. Het huurcontract is ingegaan op 1 augustus 2011 voor een periode van tien jaar, derhalve tot en met 31 juli 2021, met optieperiodes van vijf jaar. Per 1 augustus 2023 is de huurovereenkomst verlengd met tien jaar tot en met 31 juli 2033 met twee optieperiodes van elk jaar vijf jaar.

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

A.S. Watson (Property Continental Europe) B.V. huurt sinds 1 april 2012 circa 250 m² winkelruimte B.V.O. tegen een actuele huursom van € 37.932 exclusief servicekosten en exclusief btw per jaar (gemiddeld € 152 per m² per jaar). De overeenkomst eindigt per 31 maart 2027. Daarna wordt de overeenkomst, behoudens opzegging, voortgezet voor onbepaalde tijd.

5.7 Huuroverzicht

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

5.8. Taxatie

De samenvoeging van de Objecten in het Fonds vindt plaats tegen een waarde van € 45.950.000. Taxateur Dynamis Taxaties Nederland BV heeft de marktwaarde per 21 en 22 maart 2024 getaxeerd op € 45.950.000 kosten koper (zie sectie 15 voor de vindplaats van de taxatierapporten). De taxatie van de Objecten heeft plaatsgevonden in verband met de hypothecaire herfinanciering van de Objecten.

5.9. Duurzaamheid en maatschappelijke impact

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

tabel1 Huuroverzicht

locatie	huurder	adres	oppervlakte in m ² B.V.O.	ingangsdatum contract	expiratedatum contract	jaarlijkse huuropbrengst (in €, excl. btw)	percentage totale huur
Borne	Plus Vastgoed B.V.	De Hofte 4	1.555	1-08-11	31-07-33	268.660	9%
Borne	A.S. Watson Property Continental Europe B.V.	De Hofte 2	250	1-04-12	31-03-27	37.932	1%
Zeist	Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	Emmaplein 2 - 8	1.734	1-11-14	31-10-24	401.163	14%
Lisse	Snackbar Poelmarkt VOF	Vivaldistraat 1	52	1-05-12	30-04-27	9.807	0%
Lisse	Dhr. R.A.G. Clemens	Vivaldistraat 3	157	1-06-16	31-05-26	26.945	1%
Lisse	Coiffures Gilbert B.V.	Vivaldistraat 5	144	1-06-12	31-05-27	29.806	1%
Lisse	Liever Brood Beheer B.V.	Vivaldistraat 7	83	15-02-13	31-05-26	17.146	1%
Lisse	Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V.	Vivaldistraat 9, 11, 13, 17	3.353	1-11-11	21-06-30	834.537	28%
Lisse	Drogisterij Poelmarkt, eenmanszaak	Vivaldistraat 27	186	1-06-12	31-05-27	41.917	1%
Lisse	Mijn Dierenkliniek Lisse B.V.	Vivaldistraat 27A	95	1-02-16	31-01-26	24.264	1%
Lisse	Apothekersgroep Lisse VOF	Vivaldistraat 29	129	1-02-82	31-05-26	21.737	1%
Lisse	VOF New China City Lisse	Vivaldistraat 33A	212	2-11-12	1-11-27	46.942	2%
Lisse	Geldmaat B.V.	Vivaldistraat 31	10	1-03-21	28-02-26	8.222	0%
Raalte	Jumbo Supermarkten B.V.	Kwartel 2	1.458	1-12-10	30-09-34*	287.226	10%
Raalte	Mevrouw M. Jonker-Vrieling	Kwartel 4	95	1-11-98	31-12-28	19.800	1%
Raalte	Maatschap Fysiotherapie Salland	Kwartel 8	125	1-05-08	31-07-29	21.399	1%
Raalte	De heer J. Hanna	Kwartel 10	125	1-07-15	30-06-25	21.883	1%
Raalte	Wang Chen VOF	Kwartel 12	150	15-07-16	14-07-26	34.149	1%
Raalte	dhr. S.C. Gurung	Kwartel 6	125	1-09-21	31-08-26	22.668	1%
Terheijden	Jumbo Supermarkten B.V.	Hoofdstraat 61	1.529	1-09-07	27-04-26	306.715	10%
Terheijden	Apotheek Terheijden B.V.	Hoofdstraat 55	203	1-04-90	30-11-25	33.044	1%
Uden	Plus Vastgoed B.V.	Botermarkt 9-11	2.375	19-06-97	30-04-26	420.570	14%
TOTAAL			14.145			2.936.532	100%

³³ Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

*Tien jaar na oplevering uitbreiding

³⁴ Marktrapport Bureau van der Weerd, mei 2024. Dit marktrapport is op verzoek van de Initiatiefnemer opgesteld.

Sectie 6 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Op de Emissiedatum vindt er een samenvoeging plaats van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds. Met die samenvoeging verkrijgt het Fonds alle Objecten van die drie samen te voegen beleggingsfondsen, omdat vanaf dat moment de drie Houdsters de Objecten houden voor rekening en risico van het Fonds. Vanaf de samenvoeging zal het Fonds de exploitatie van de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne van deze samen te voegen fondsen overnemen, continueren en, tegen het einde van de looptijd van het Fonds, de Objecten verkopen.

6.1 Investing en kosten

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal naar verwachting tussen de zeven en tien jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als waarschijnlijke Emissiedatum 1 oktober 2024.

De Fondsinvestering, die het Fonds doet in verband met de Emissie (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 46.650.000 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne, de Samenvoegingskosten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 2.

De totale kosten voor het samenvoegen van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds (Samenvoegingskosten van € 359.500), financiering (Financieringskosten van € 229.750) van de Objecten en de aanbidding en uitgifte van de Participaties (Initiatiekosten van € 160.924) bedragen naar verwachting € 750.174.

De kosten van de aanbidding (Initiatiekosten) bedragen naar verwachting € 160.924. De netto-opbrengst van de uitgifte bedraagt naar verwachting € 23.514.076 (inclusief liquiditeitsreserve).

6.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de taxatiewaarde per 21 en 22 maart 2024 van

de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne (€ 45.950.000),³⁵ de overname van de banksaldi en werkkapitaal van de drie samen te voegen fondsen (naar verwachting negatief € 68.616) en de Samenvoegingskosten (naar verwachting € 359.500). Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De Samenvoegingskosten bestaan uit de volgende posten:

Verduurzamingskosten

De Objecten Uden en Terheijden zullen na de samenvoeging tot Brinkstede Vastgoedfonds verder verduurzaamd worden. Daarnaast wordt in Uden een additionele entree van de winkel gerealiseerd. De verwachte verduurzamingskosten bedragen € 275.000, te vermeerderen met BTW.

Adviseurskosten voor fiscale en commerciële due diligence RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV treedt op als fiscaal adviseur bij de samenvoeging van de drie samen te voegen fondsen tot Brinkstede Vastgoedfonds. Bureau van der Weerd heeft vestigingsplaatsonderzoeken uitgevoerd ten aanzien van de Objecten. De verwachte adviseurskosten bedragen € 34.500, te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Dynamis Taxaties Nederland BV heeft de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne getaxeerd en brengt hiervoor € 15.000 in rekening, te vermeerderen met BTW. De taxatie van de Objecten heeft plaatsgevonden in verband met de hypothecaire herfinanciering van de Objecten.

³⁵ In het taxatierapport van het Object Borne is onderaan op pagina 7 het volgende vermeld: "De eigenaar heeft aangegeven de op de hoek gelegen winkel 'De Höfte 8' te gaan verkopen. Volgens taxateur vertegenwoordigd deze een marktwaarde van ca. € 200.000,-". Deze winkel aan De Höfte 8 in Borne, die al enige tijd leeg staat, is door Emmastede Vastgoedfonds verkocht en zal voorafgaand aan het samengaan van de drie samen te voegen fondsen worden overgedragen aan een derde partij. Deze winkel is niet meegenomen in de beschrijving van Object Borne in sectie 5.6 en de waarde van € 200.000 die deze winkel vertegenwoordigt is evenmin meegenomen in de taxatiewaarde per 21 en 22 maart 2024 van de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne die onderdeel vormt van de Verkrijgingsprijs. Het totaal van alle taxatiewaarden in de taxatierapporten is € 46.150.000. Na aftrek van de waarde van het verkochte en over te dragen winkel aan De Höfte 8 in Borne van € 200.000 bedraagt de getaxeerde waarde van de Objecten € 45.950.000. De taxatierapporten zijn door verwijzing opgenomen in het Prospectus. Zie sectie 15 voor de vindplaats.

tabel 2 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs	
waarde Objecten	45.950.000
overname banksaldi en werkkapitaal	68.616-
Samenvoegingskosten	
verduurzamingskosten	275.000
adviseurskosten voor fiscale en commerciële due diligence	34.500
taxatiekosten	15.000
notariskosten	35.000
totaal Samenvoegingskosten	359.500
totaal	46.240.884
Initiatiekosten	
adviseurskosten	55.000
marketingkosten en kosten prospectus	99.204
oprichtingskosten	6.720
totaal	160.924
Financieringskosten	229.750
Fondsinvestering	46.631.558

Notariskosten

De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de hypotheekakten. Deze kosten zijn vastgelegd in een offerte van de notaris. De verwachte notariskosten bedragen € 35.000, te vermeerderen met BTW.

Het effect van de Samenvoegingskosten op het geprognosticeerde Gemiddeld totaalrendement op jaarbasis is 0,15%.

6.1.2 Initiatiekosten

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

Adviseurskosten

Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt FMLaw als adviseur op en RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV als fiscaal adviseur. De verwachte adviseurskosten bedragen € 55.000, te vermeerderen met BTW.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM, alsmede voor alle marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en het Prospectus bedragen in totaal € 99.204, te vermeerderen met BTW. Hiervan wordt maximaal € 56.704 vergoed aan financiële intermediairs voor hun marketingactiviteiten. Daarnaast is er € 10.000 voor de kosten van DvO Finance voor de begeleiding bij het opstellen en opmaken van het Prospectus, € 10.000 voor drukwerk en € 22.500 voor de goedkeuring van het Prospectus door de AFM.

Oprichtingskosten

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

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

6.1.3 Financieringskosten

De Financieringskosten betreffen de afsluitprovisie van 1% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering voor de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne. De Financieringskosten zijn onderverdeeld in 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die door de hypothecaire financier in rekening wordt gebracht en 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die voor het arrangeren van de financiering door de Beheerder in rekening wordt gebracht. De Financieringskosten bedragen € 229.750.

6.2 Vermogensstructuur

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

6.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in Brinkstede Vastgoedfonds leggen voor hun deelname aan de Emissie in totaal € 23.675.000 (exclusief Emissievergoeding) in, verdeeld over 23.675.000 Participaties van € 1,00 elk.

tabel 3 Vermogensstructuur

alle bedragen in €		
Verkrijgingsprijs	46.240.884	
Initiatiekosten	160.924	
kostprijs	46.401.808	
Financieringskosten	229.750	
Liquiditeitsreserve	18.442	
Financieringsbehoefte	46.650.000	
<hr/>		
Hypothecaire lening	22.975.000	49,2%
Beleggerskapitaal	23.675.000	50,8%

6.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal bestaat de vermogensstructuur van het Fonds uit een hypothecaire financiering voor de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne die wordt verschaft door een bank ter hoogte van € 23.675.000. Dit is 49,2% van de Financieringsbehoefte voor de Emissie en 50,0% van de waarde van de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne (k.k.) zoals getaxeerd door Dynamis Taxaties Nederland BV.

Op de Emissiedatum zal de hypothecaire financiering worden afgesloten met (naar verwachting) een looptijd tot 1 oktober 2029. Met de liquiditeiten van de hypothecaire financiering zullen de Objecten tegen de taxatiewaarde per 21 en 22 maart 2024 worden verkregen door het Fonds, zullen de Samenvoegings-, Initiatie- en Financieringskosten worden voldaan en wordt de uitstroom van participanten in de drie samen te voegen fondsen gefaciliteerd. Door de hypothecaire financier zal een eerste recht van hypotheek gevestigd worden op alle Objecten van het Fonds. Voor de periode na 1 oktober 2029 dient een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. In de prognose is evenwel uitgegaan van herfinanciering bij dezelfde bank (zie ook de toelichting op de post 'overig' in sectie 6.3.1).

De rekenrente in het Prospectus bedraagt 4,28% per jaar voor de gehele looptijd van de hypothecaire financiering (tot 1 oktober 2029); die rente is nog niet vastgelegd en over de vastlegging van de rente dan wel het financieren tegen een variabele rente van de hypothecaire financiering beslist de Beheerder niet eerder dan nadat op alle Participaties is ingeschreven en uiterlijk op de Emissiedatum. Voor de periode na 1 oktober 2029 bedraagt de rekenrente 4,0% per jaar. Er is een risico dat voor de hypothecaire financiering, en voor de hypothecaire financiering na 1 oktober 2029, een hoger rentetarief zal gelden. Dat kan ten koste gaan van het rendement.

Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel het rentetarief (naar verwachting) gefixeerd wordt, behoudt de bank zich het recht voor om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden.

In geval er onder de hypothecaire financiering een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne verkocht worden binnen de rentevastperiode, kan er sprake zijn van een boete en een afkoopverlies. Het afkoopverlies bestaat uit de contante waarde van het verschil tussen het overeengekomen tarief van de hypothecaire rente en het op het moment van verkoop geldende rentetarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor het restant van de looptijd. Wanneer dit tarief voor vergelijkbare hypothecaire financieringen voor de resterende looptijd hoger is dan het overeengekomen tarief, wordt de contante waarde op nul gesteld. Wanneer het tarief voor de resterende looptijd lager is dan het overeengekomen tarief, zal de contante waarde van dit verschil ten laste van

het vermogen van het Fonds aan de bank moeten worden betaald. Dit levert liquiditeitsbeslag op voor het Fonds.

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

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

Voor de prognose is het uitgangspunt dat voortdurend aan zowel de loan-to-value- als de debt yield-clausule wordt voldaan. Per 1 oktober 2024 bedraagt de verwachte loan-to-value 50,0% en de verwachte debt-yield 10,7%. Op basis van de bovenstaande verwachtingen kan de hypothecaire financier de hypothecaire financiering opeisen als de taxatiewaarde van de Objecten daalt met 28,6% of de netto huur van de Objecten daalt met 39,3%. Zie ook sectie 2.5. Voorts is het uitgangspunt voor de prognose dat geen boete voor vervroegde aflossing verschuldigd zal worden.

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

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
huuropbrengsten	2.927.534	2.977.224	3.004.946	3.070.180	3.127.166
leegstandsvoorziening (aanname)	29.219-	28.817-	29.428-	30.474-	31.017-
huurvrij en huurdersincentives (aanname)	5.601-	95.516-	62.111-	22.771-	25.418-
totale opbrengsten	2.892.713	2.852.890	2.913.407	3.016.935	3.070.730
Exploitatiekosten:					
assetmanagement	115.709-	114.116-	116.536-	120.677-	122.829-
propertymanagement	57.854-	57.058-	58.268-	60.339-	61.415-
eigenaarslasten	108.935-	111.893-	114.673-	117.199-	119.555-
onderhoud	141.808-	169.879-	40.860-	201.303-	63.556-
adviseurs	69.569-	128.538-	62.499-	57.759-	58.228-
overig	57.875-	58.263-	59.606-	61.313-	62.477-
rente	978.819-	968.986-	959.152-	949.319-	939.486-
Exploitatieresultaat voor performance fee	1.362.144	1.244.159	1.501.812	1.449.026	1.643.184
performance fee beheerder	-	-	-	-	-
Exploitatieresultaat na performance fee	1.362.144	1.244.159	1.501.812	1.449.026	1.643.184
Exploitatierendement	5,8%	5,3%	6,3%	6,1%	6,9%
Gemiddeld exploitatierendement	7,0%				
aflossing op Hypothecaire lening	191.458-	229.750-	229.750-	229.750-	229.750-
uitkering uit Liquiditeitsreserve	18.442	-	-	-	-
voor uitkering beschikbaar	1.189.127	1.014.409	1.272.062	1.219.276	1.413.434
uitkering per Participatie	0,05	0,04	0,05	0,05	0,06
Direct rendement	5,0%	4,3%	5,4%	5,2%	6,0%
Gemiddeld direct rendement	6,1%				
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	18.442	-	-	-	-
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	18.442-	-	-	-	-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	-	-	-	-	-

Indien voor de debt-yield het verwachte, met de financier overeen te komen percentage van 8,0% waarbij de hypothecaire financiering ineens opeisbaar een percentage van meer dan 8,5% wordt overeengekomen en/of voor de LTV het verwachte percentage van 70% waarbij de hypothecaire financiering ineens opeisbaar wordt een percentage van minder dan 65% wordt overeengekomen, dan zal de Beheerder een supplement op het Prospectus publiceren.

De hypothecaire financiering wordt verstrekt op een zogenoemde non-recourse basis, wat betekent dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne en de huuropbrengsten uit de Objecten.

Gedurende de looptijd van de financiering wordt (naar verwachting) jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom op de hypothecaire financiering afgelost. De Beheerder verwacht dat de hypothecaire financiering bij het aangaan van een nieuwe hypothecaire financiering per 1 oktober 2029 door de eerdere aflossingen met ten minste 5% is afgenomen en de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne een waardegroei hebben gerealiseerd door inflatie. Hiermee verwacht de Beheerder dat de LTV dermate gunstig is dat de aflossing op de nieuwe hypothecaire financiering na jaar vijf op 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom per jaar kan blijven gehandhaafd.

Het effect van de kosten voor de hypothecaire financiering (afsluitprovisie en de jaarlijkse rente over de hoofdsom) op het geprognosticeerde Gemiddeld totaalrendement op jaarbasis is 3,92%.

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
3.190.108	3.252.566	3.317.617	3.384.414	3.451.653
31.901-	32.526-	33.176-	33.572-	34.517-
-	-	-	27.215-	-
3.158.207	3.220.040	3.284.441	3.323.627	3.417.136
126.328-	128.802-	131.378-	132.945-	136.685-
63.164-	64.401-	65.689-	66.473-	68.343-
121.946-	124.385-	126.873-	129.410-	131.998-
43.338-	51.859-	78.448-	53.278-	75.478-
206.711-	56.644-	57.777-	90.692-	97.823-
63.987-	65.254-	66.559-	67.625-	69.248-
868.838-	859.648-	850.458-	841.268-	832.078-
1.663.894	1.869.048	1.907.259	1.941.936	2.005.483
-	-	-	-	-
1.663.894	1.869.048	1.907.259	1.941.936	2.005.483
7,0%	7,9%	8,1%	8,2%	8,5%
229.750-	229.750-	229.750-	229.750-	229.750-
-	-	-	-	-
1.434.144	1.639.298	1.677.510	1.712.186	1.775.733
0,06	0,07	0,07	0,07	0,08
6,1%	6,9%	7,1%	7,2%	7,5%
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

6.2.3 Liquiditeitsreserve

Op de Emissiedatum zal een liquiditeitsreserve zijn gevormd van naar verwachting € 18.442.

6.3 Rendementsprognoses

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

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

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

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

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

De rendementsprognoses zijn opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie van het Fonds en zijn in overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds. De rendementsprognoses zijn niet onderworpen aan een beoordeling of een controle door de externe accountant.

tabel 4 (rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

tabel 5 Indexeringen huuropbrengst

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

6.3.1 Prognose Exploitatierendement en Direct rendement

Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement voor Afschrijvingen over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 7,0% per jaar. Zie tabel 4.

Het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,1% per jaar. Zie tabel 4.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In april en mei van 2024 was de CPI 2,7% hoger dan een jaar daarvoor.³⁶ In de prognoses is gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 5. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Gekozen is voor een benadering van de inflatieontwikkeling van een terugloop van de huidige hogere inflatie naar een inflatiehoogte in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank (ECB) en de Consensus Forecast van de IPD/ROZ van 2,0% per jaar voor de periode 2013 tot en met 2027. Voor de ECB is de hoogte van de inflatie in de eurozone een belangrijk richtsnoer bij het bepalen van het rentepeil. Volgens de ECB heerst er prijsstabiliteit als de inflatie in de eurozone in de buurt van 2% ligt. De gekozen indexeringsvoet wordt eveneens toegepast op de Exploitatiekosten, behoudens de vergoedingen voor het assetmanagement en propertymanagement die zijn gerelateerd aan de huuropbrengsten.

Leegstandsvoorziening

Voorzichtigheidshalve wordt uitgegaan van 1,0% leegstand over de looptijd van het Fonds. Op de Emissiedatum is er geen leegstand.

Assetmanagement

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een assetmanagement vergoeding van 4,0% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten. Dit is de aan de huurders gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

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

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard assetmanagementactiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreffen onder andere werkzaamheden met betrekking tot grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her) financieringstrajecten. Hiervoor worden additionele vergoedingen gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden (artikel 13 leden 2 en 3). Inzake artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden dient ter verduidelijking dat het doorrollen van een huurcontract voor onbepaalde tijd niet kwalificeert als nieuwe verhuur of huurverlenging. De Beheerder ontvangt voor het doorrollen van een huurcontract voor onbepaalde tijd geen vergoeding. Daarnaast ontvangt de Beheerder geen vergoeding als

hier bedoeld voor huurcontracten voor bepaalde tijd die na het verstrijken daarvan automatisch worden omgezet naar contracten voor onbepaalde tijd. De Beheerder heeft alleen recht op de vergoeding als bedoeld in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden als een huurder het contract beëindigt (of niet verlengt) en de Beheerder een contract verzorgt met een nieuwe huurder of een huurcontract voor bepaalde tijd weet te verlengen met een nieuw contract voor bepaalde tijd. In de prognose voor de exploitatie (tabel 4) is onder de post 'overig' een schatting van de eventuele onvoorziene vergoedingen inbegrepen voor de begeleiding van deze werkzaamheden door de Beheerder.

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

Propertymanagement

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

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) heeft de Beheerder een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in tabel 4 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in de eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 voor de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne in totaal € 141.808. De feitelijke kosten voor het onderhoud zullen jaarlijks voldaan worden uit deze voorziening.

Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs in verband met (weder)verhuuractiviteiten, de controle van de jaarrekening door de accountant van het Fonds en werkzaamheden op fiscaal gebied door RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV (€ 500 exclusief BTW). Verder omvatten deze kosten de jaarlijkse waardering van de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne door Dynamis Taxaties Nederland BV en de kosten van herfinanciering van de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne na vijf jaar. Voor de waardering van de Objecten zal eens in de drie jaar een volledige taxatie plaatsvinden en de overige jaren een desktoptaxatie.

³⁶ Bron: Het Financieele Dagblad, 'Inflatie daalt niet door duurdere energie en diensten', 31 mei 2024.

In de prognose voor de kosten van adviseurs voor de (weder)verhuur is rekening gehouden met de momenten waarop de verschillende lopende huurcontracten eindigen en nadien (kunnen) eindigen. Voor de hoogte van deze kosten is rekening gehouden met een tarief van gemiddeld 3% over de jaarhuur.

Overig

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

Op basis van ervaringen van de Beheerder met herfinanciering bij een bank waarmee de lopende, oorspronkelijke hypothecaire financiering is afgesloten, is in de prognose in jaar vijf rekening gehouden met (adviseurs)kosten voor de herfinanciering van € 109.036. Indien de herfinanciering plaatsvindt bij een andere bank, kunnen deze kosten hoger uitvallen.

De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdsters en de Bewaarder opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de toegenomen omvang van die werkzaamheden en diensten dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigt.

Het effect van de Exploitatiekosten op het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement op jaarbasis is 2,33%.

Rente

Over de hypothecaire financiering voor de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne is rente verschuldigd. In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële – en liquiditeitsopslag) van 4,28% per jaar gedurende de periode tot 1 oktober 2029 en 4,0% per jaar gedurende de daaropvolgende periode tot aan het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van 10 jaar. De rente tot 1 oktober 2029 is nog niet vastgelegd; over de vastlegging van de rente dan wel het financieren tegen een variabele rente van dit deel van de hypothecaire financiering beslist de Beheerder uiterlijk op de Emissiedatum. Er is een risico dat voor de hypothecaire financiering een hoger rentetarief zal gelden. Dat kan ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Rentebaten

Er wordt in de prognoses geen rekening gehouden met eventuele rentebaten vanuit de cashposities in het Fonds.

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

Aflossingen

Gedurende de looptijd van het Fonds wordt verondersteld dat jaarlijks 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom afgelost wordt op de hypothecaire financiering voor de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne. Deze veronderstelling is in de prognose verwerkt.

Afschrijvingen Objecten

Bij de bepaling van de residuwaarde van de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne wordt een inschatting gemaakt van de actuele waarde daarvan indien de geschatte economische levensduur (die gelijkgesteld is aan het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds) is bereikt. Indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de waarde bij verkrijging van de Objecten door het samenvoegen van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds, zal de afschrijving nul bedragen.

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

Afschrijvingen zonnepanelen

De zonnepanelen in Lisse worden afgeschreven over de economische levensduur van vijftien jaar en kennen een afschrijving van in totaal € 18.812 per jaar. Aangezien de investering al in het verleden heeft plaatsgevonden leidt dit niet tot een uitgaande kasstroom en derhalve niet tot een beperking van het uitkeringsrendement in de prognose.

Afschrijvingen geactiveerde Samenvoegingskosten

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

Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten

De geactiveerde Initiatiekosten worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Afschrijvingen geactiveerde Financieringskosten

De geactiveerde Financieringskosten worden over de rentevastperiode ten laste van het Exploitatieresultaat gebracht.

6.3.2 Prognose verkoopresultaat

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

Het geprognosticeerde Indirect rendement over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 28,2%, oftewel 2,8% (enkelvoudig) per jaar (zie ook sectie 6.3.3 hierna). tabel 6 (rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

Verkoopprijs

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

De geprognosticeerde verkoopprijs van de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne is bepaald op basis van een gemiddeld bruto-aanvangsrendement (BAR) van 6,39%. Deze aanvangsrendementen zijn gelijk aan de aanvangsrendementen op de datum van het Prospectus.

Verkoopkosten

De Verkoopkosten worden begroot op 1,75% van de verkoopprijs van een Object (exclusief BTW) en bestaat uit twee componenten.

Ten eerste brengt de Beheerder bij verkoop en levering een begeleidingsfee van 1,25% over de verkoopprijs van een Object (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien een Object wordt vervreemd door middel van de overdracht van de Participaties. Ook is de begeleidingsfee verschuldigd in geval van de verkoop en levering van (een deel van) een Object. Uit de begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te

tabel 6 Geprognosticeerd verkoopresultaat

alle bedragen in €	
verkoopprijs	53.470.356
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	46.240.884-
brutoverkoopresultaat	7.229.472
Verkoopkosten	935.731-
verkoopresultaat voor Performance fee	6.293.741
Performance fee	
Verkoopprijs	53.470.356
Verkoopkosten	935.731-
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	46.240.884-
Initiatiekosten	160.924-
Financieringskosten	229.750-
Gerealiseerde winst	5.903.067
Bevoorrechte opbrengst	-
onttrekkingen uit initiële Liquiditeitsreserve ten behoeve van onderhoud	-
onttrekkingen uit initiële Liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen	18.442-
Gerealiseerde winst na correcties	5.884.625
Performance fee (25% van de gerealiseerde winst na correcties)	1.471.156-
verkoopresultaat na Performance fee	4.822.584

schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,25% van de verkoopprijs van een Object (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Ten tweede komen naast de begeleidingsfee eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van een Object en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering ten laste van het vermogen van het Fonds. Deze zijn begroot op 0,5% van de verkoopprijs (exclusief BTW), maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen.

Het effect van de Verkoopkosten op het geprognosticeerde Gemiddeld totaalrendement op jaarbasis is 0,40%.

Performance fee

Bij verkoop van een Object, of delen daarvan, ontvangt de Beheerder een Performance fee. Bij het bepalen van de Performance fee wordt rekening gehouden met de Bevoorrechte opbrengst. De Bevoorrechte opbrengst ziet op het voorrecht op de opbrengst bij de verkoop van een Object. Als het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement lager is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, hebben de Participanten (ten opzichte van het recht van de Beheerder op de Performance fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van een Object, zodanig dat de grondslag voor de Performance fee waartoe de Beheerder gerechtigd is, wordt verminderd totdat een Gemiddeld exploitatierendement is gerealiseerd dat gelijk is aan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds. Indien het gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement hoger is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, heeft de Beheerder (voor het berekenen van de Performance fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van een Object. De Performance fee wordt niet aan de Beheerder uitgekeerd indien en voor zover het Beleggerskapitaal (d.i. € 1,00 per Participatie) niet uit de bij de verkoop en vervreemding van een Object gerealiseerde netto-opbrengst (verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten) aan de Participanten kan worden terugbetaald.

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

Het effect van de Performance fee op het geprognosticeerde Gemiddeld totaalrendement op jaarbasis is 0,62%.

6.3.3 Prognose Gemiddeld totaalrendement

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 8,9% (enkelvoudig) per jaar. Zie tabel 7.

Op 25 november 2016 heeft de Hoge Raad arrest gewezen over de vraag of het beheer van vastgoedfondsen een van BTW vrijgestelde prestatie betreft. Het Europese Hof van Justitie heeft op 9 december 2015 uitspraak gedaan. Uit deze uitspraak volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen mogelijk vrijgesteld is van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen daar precies onder vallen en welke activiteiten in dat kader precies onder beheer vallen. Deze nadere vragen waren voorgelegd aan de Hoge Raad om in de specifiek voorliggende casus uitspraak te doen. De Hoge Raad heeft in haar arrest het begrip bijzonder overheidstoezicht nader ingevuld. Zij heeft daarbij beslist dat enkel het feit dat een vastgoedfonds onder toezicht kan vallen niet voldoende is voor de kwalificatie als gemeenschappelijk beleggingsfonds. Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een vergunningsplicht. Nu het een specifieke casus betreft is het niet geheel duidelijk of het arrest van de Hoge Raad op eenzelfde wijze geldt voor de vergunningsplicht onder huidige wet (Wft) en eventuele andere wetten die kwalificeren als bijzonder overheidstoezicht. Indien het Fonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds dient vervolgens de vraag te worden beantwoord welke werkzaamheden (fonds-, asset- en/of propertymanagement) alsdan onder de BTW-vrijstelling vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en aldus niet onder de vrijstelling valt. Voor zover de dienstverlening bestaat uit administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds is wel sprake van beheerdiensten. Wanneer het Fonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds zou dit tot gevolg hebben dat dergelijke diensten verricht door de dienstverlener, waaronder de Initiatiefnemer en

tabel 7 Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement (rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Exploitatieresultaat per Participatie	0,06	0,05	0,06	0,06	0,07	0,07	0,08	0,08	0,08	0,08
Exploitatierendement per Participatie	5,8%	5,3%	6,3%	6,1%	6,9%	7,0%	7,9%	8,1%	8,2%	8,5%
Uitkering per Participatie	0,05	0,04	0,05	0,05	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07	0,08
Direct rendement per Participatie	5,0%	4,3%	5,4%	5,2%	6,0%	6,1%	6,9%	7,1%	7,2%	7,5%
Einduitkering per Participatie (exclusief inleg)										0,28
Indirect rendement per Participatie										28,2%
Gemiddeld exploitatierendement	7,0%									
Gemiddeld direct rendement	6,1%									
Gemiddeld indirect rendement	2,8%									
Gemiddeld totaalrendement	8,9%									

de Beheerder, (deels) vrijgesteld zijn van BTW. Gevolg hiervan is dat de dienstverlener de BTW die ziet op kosten die bij die dienstverlener in rekening worden gebracht en verband houdt met de vrijgestelde prestaties, beperkt dan wel niet in aftrek kan brengen. Een dergelijke aftrekbeperking werkt kostenverhogend voor de dienstverlener. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat het beheer van het Fonds geen BTW vrijgestelde prestatie betreft. Voor het Fonds geldt een regeling dat bepaalde dienstverleners, indien toch sprake blijkt te zijn van BTW vrijgestelde prestaties, een compensatie van het Fonds mogen vragen voor het gemis aan voorafrek van BTW op kosten.

tabel 8 Geprognosticeerde einduitkering

alle bedragen in €	
verkoopprijs	53.470.356
Performance fee	1.471.156-
Verkoopkosten	935.731-
restschuld hypotheek	20.715.792-
nettokasstroom uit verkoop	30.347.677
saldo Liquiditeitsreserve	-
beschikbaar voor einduitkering	30.347.677
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	1,28
terugbetaling inleg per Participatie	1,00
einduitkering per Participatie (exclusief inleg)	0,28
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	1,28

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

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	1.284.009	1.166.024	1.423.677	1.370.891	1.565.049	1.663.894	1.869.048	1.907.259	1.941.936	2.005.483
correctie afschrijvingen Objecten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
correctie afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	32.185	32.185	32.185	32.185	32.185	-	-	-	-	-
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	45.950	45.950	45.950	45.950	45.950	-	-	-	-	-
uitkering uit Liquiditeitsreserve	18.442	-	-	-	-	-	-	-	-	-
terugbetaling op Beleggerskapitaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 23.675.000
aflossing op Hypothecaire lening	191.458-	229.750-	229.750-	229.750-	229.750-	229.750-	229.750-	229.750-	229.750-	229.750-
einduitkering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 6.672.677
beschikbaar voor uitkering	1.189.127	1.014.409	1.272.062	1.219.276	1.413.434	1.434.144	1.639.298	1.677.509	1.712.186	32.123.410
kasstroom per Participatie	1,00-	0,05	0,04	0,05	0,05	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07
cumulatieve kasstroom per Participatie	1,00-	0,95-	0,91-	0,85-	0,80-	0,74-	0,68-	0,61-	0,54-	0,47-
IRR	7,8%									

Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op de volgende vergoedingen: assetmanagement vergoeding, propertymanagement vergoeding, begeleidingsfee bij verkoop van een Object (onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance fee. In de rendementsprognoses is het uitgangspunt dat het Fonds geen Compensatie voor niet-aftrekbare BTW zal hoeven te betalen.

6.3.4 Uitkeringen

Periodieke rendementsuitkering

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

Einduitkering

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

6.3.5 Geprognosticeerde kasstroom

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

6.3.6 Geprognosticeerde IRR

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 7,8%.

6.3.7 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 10 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

tabel 10 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

	Fonds
verwacht jaarlijks gemiddeld exploitatierendement*	7,0%
verwacht jaarlijks gemiddeld direct rendement*	6,1%
verwacht jaarlijks gemiddeld totaalrendement*	8,9%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	7,8%
uitkeringsniveau jaar 1	5,0%

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

6.4 Scenarioanalyse

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

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van een Object door het samenvoegen van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds, de waarde waartegen het Object wordt verkregen, verduurzamingskosten, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, de kosten voor marketing en het Prospectus, de oprichtingskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van een Object, de huuropbrengst, de kosten van leegstand, de assetmanagement vergoeding, de vergoeding voor het propertymanagement, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan een vereniging van eigenaren en verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten en de Performance fee, met betrekking tot de eventuele verkoop van een Object, de verkoopopbrengst en de Verkoopkosten.

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

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

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

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

Financieringsrente

Voor de hypothecaire financiering is de rente nog niet vastgelegd; over de vastlegging van de rente dan wel het financieren tegen een variabele rente van dit deel van de hypothecaire financiering beslist de Beheerder uiterlijk op de Emissiedatum. In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 4,28% per jaar tot 1 oktober 2029 gevolgd door een hypotheekrente van 4,00% tot aan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar, hetgeen ten tijde van de publicatie van het Prospectus een reële financieringsrente is.

In tabel 11 zijn scenario's opgenomen die weergeven wat de invloed is op het rendement van verschillende gemiddelde rentetarieven over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar.

Verkoopprijs

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

tabel 11 Financieringsrente (rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

	Gemiddelde financieringsrente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
financieringsrente lager dan prognose	3,1%	7,0%	2,8%	9,8%
gemiddelde financieringsrente in prognose	4,1%	6,1%	2,8%	8,9%
financieringsrente hoger dan prognose	5,1%	5,2%	2,8%	8,0%

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

	BAR	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkoopprijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose	5,89%	6,1%	4,2%	10,3%
verkoopprijs gebaseerd op BAR in prognose	6,39%	6,1%	2,8%	8,9%
verkoopprijs gebaseerd op hogere BAR dan prognose	6,89%	6,5%	1,6%	7,7%

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

	Gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
inflatie hoger dan prognose	3,25%	6,6%	4,4%	11,0%
inflatie in prognose	2,25%	6,1%	2,8%	8,9%
inflatie lager dan prognose	1,25%	5,6%	1,4%	7,0%

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

Inflatie

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

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

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

6.5 Intrinsieke waarde & rendementen participanten Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds

Het Fonds zal naar verwachting op 1 oktober 2024 van start gaan. Op de Emissiedatum worden de participaties van de samen te voegen fondsen geconverteerd in Participaties in het Fonds, waarbij voor € 315.412 meer

aan Participaties wordt uitgegeven dan geconverteerd zou kunnen worden. Op de Emissiedatum zullen dan ook 23.675.000 Participaties voor in totaal € 23.675.000 worden uitgegeven waarbij de intrinsieke waarde op 1 oktober 2024 € 1 per Participatie zal bedragen. De intrinsieke waarde van € 1 per Participatie volgt uit tabel 3. Voor de taxatiebeginselen en -methode aan de hand waarvan de intrinsieke waarde van het Fonds – en daarmee van de Participaties – zal worden bepaald, wordt verwezen naar de taxatie-beginselen en -methode die in het taxatierapport zijn beschreven (via verwijzing opgenomen in sectie 15).

De verwachte verhoudingen voor de conversie van oude participaties in de samen te voegen fondsen in Participaties in het Fonds, zijn opgenomen in tabel 15. De conversieverhouding van de oude participaties wordt op basis van de intrinsieke waarde daarvan als volgt berekend. De intrinsieke waarde van elk van de samen te voegen fondsen is bepaald door op de taxatiewaarde per 21 en 22 maart 2024 van de betreffende Objecten (Objecten Borne en Zeist voor Emmastede Vastgoedfonds met een taxatie-waarde van € 11.200.000, Objecten Terheijden en Uden voor Heijdestede Vastgoedfonds met een taxatiewaarde van € 12.000.000 en Objecten Lisse en Raalte voor Hofstede Vastgoedfonds met een taxatiewaarde van € 22.750.000) de nog openstaande verplichtingen (voor Emmastede Vastgoedfonds € 0, voor Heijdestede Vastgoedfonds € 28.222 en voor Hofstede Vastgoedfonds € 125.008) en tot de Emissiedatum opkomende verplichtingen van elk van die drie samen te voegen fondsen (voor Emmastede Vastgoedfonds € 5.106.970, voor Heijdestede Vastgoedfonds € 5.792.176 en voor Hofstede Vastgoedfonds € 11.538.021) in mindering te brengen. Deze intrinsieke waarden zijn vastgesteld door de Beheerder en zijn niet gecontroleerd door een accountant. Voor de vaststelling van de intrinsieke waarden is de veronderstelling dat (a) de prijs waartegen de Objecten worden verkregen identiek is aan de actuele taxatiewaarde daarvan, (b) de reguliere, periodieke aflossingen op de huidige hypothecaire financieringen voor de Objecten

tabel 14 Gecombineerde scenario-analyse (gemiddeld totaal rendement)
(rendementsprognose exclusief verrekening conversiekoers voor beleggers in de drie samen te voegen fondsen)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
hogere financieringsrente	10,1%	6,1%	6,1%*
geprognosticeerde financieringsrente	11,0%	8,9%	7,0%
lagere financieringsrente	11,9%**	9,8%	7,9%

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

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

tabel 15

samen te voegen fondsen	Intrinsieke waarde op 1 oktober 2024	beleggerskapitaal samen te voegen fondsen	oorspronkelijke inleg per participatie	conversieverhouding per 1 oktober 2024	waarde per participatie samen te voegen fondsen
Emmastede	6.093.225	4.150.000	5.000	1,4682	7.341
Hofstede	11.086.847	6.840.000	10.000	1,6209	16.209
Heijdestede	6.179.596	4.030.000	10.000	1,5334	15.334
extra inleg	315.412				
totaal	23.675.000				

volgens schema worden voldaan en (c) de netto werkkapitaalpositie van de drie samen te voegen fondsen op de Emissiedatum identiek is aan de netto werkkapitaalpositie als blijkt uit de jaarcijfers over 2023 van de drie samen te voegen fondsen. De intrinsieke waarde per participatie wordt vervolgens berekend door de intrinsieke waarde van het betreffende fonds te delen door het aantal uitstaande participaties in dat fonds. In de jaarvergaderingen 2024 van de drie samen te voegen fondsen heeft de Beheerder de intrinsieke waarde van de respectievelijke participaties in de samen te voegen fondsen toegelicht. De conversieverhouding wordt vervolgens berekend door de intrinsieke waarde van de participaties in een van de samen te voegen fondsen te delen door het beleggerskapitaal van het betreffende fonds.

Als voorbeeld:

- de intrinsieke waarde van Heijdestede Vastgoedfonds bedraagt per 1 oktober 2024 € 6.179.596;
- het beleggerskapitaal van Heijdestede Vastgoedfonds bedraagt per 1 oktober 2024 € 4.030.000;
- dit resulteert in een conversieverhouding van 1,5334.

Met deze conversieverhouding kan één participatie in Heijdestede Vastgoedfonds (met oorspronkelijke inleg van € 10.000) worden geconverteerd in 15.334 Participaties in het Fonds (tegen een uitgifteprijs van € 1,00 elk).

Indien de oude participanten voor minder dan € 23.675.000 wensen deel te nemen aan het Fonds, zal de mogelijkheid worden geboden aan beleggers die niet participeren in de drie samen te voegen fondsen om in te schrijven voor Participaties in het Fonds om met de opbrengst daarvan oude participanten uit te kopen.

De participanten in Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds kunnen hun verwachte rendement in Brinkstede Vastgoedfonds, op basis van hun oorspronkelijke inleg in de betreffende samen te voegen fondsen, berekenen door de verwachte rendementen van het Fonds te vermenigvuldigen met de conversiekoers voor hun participaties in Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds.

Zo zal voor een participant in Heijdestede Vastgoedfonds na conversie het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement in Brinkstede Vastgoedfonds $7,0\% * 1,5334 = 10,7\%$ bedragen op basis van zijn oorspronkelijke inleg. Eén participatie in Heijdestede Vastgoedfonds geeft recht op 15.334 Participaties in Brinkstede. Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement op deze Participaties bedraagt $7,0\% * € 15.334 = € 1.073$, gelijk aan $10,7\%$ van de oorspronkelijke inleg in Heijdestede Vastgoedfonds van € 10.000.³⁷ Zie tabel 16.

Voor de verwachte jaarlijkse gemiddelde rendementen in tabel 16 is gerekend vanaf de datum waarop Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds worden samengevoegd. Het Fonds is nog niet aangegaan en heeft derhalve nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Fonds zijn dan ook geen historische financiële overzichten beschikbaar.

6.6 Pro-forma kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 1 oktober 2024

Het pro-forma kapitalisatie- en schuldenoverzicht betreft het geconsolideerde overzicht van de drie samen te voegen fondsen per 1 oktober 2024. Het pro forma kapitalisatie- en schuldenoverzicht is niet gecontroleerd door een accountant.

6.7 Niet-gecontroleerde pro forma financiële informatie

De niet-gecontroleerde pro forma financiële informatie is door middel van verwijzing in het Prospectus opgenomen. Deze niet-gecontroleerde pro forma financiële informatie is in te zien en te downloaden via www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20418/Pro_forma_informatie_Brinkstede_Vastgoedfonds_2023.pdf.

³⁷ Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

tabel 16 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

Fonds	Emmastede	Hofstede	Heijdestede	
verwacht jaarlijks gemiddeld exploitatierendement*	7,0%	10,3%	11,4%	10,7%
verwacht jaarlijks gemiddeld direct rendement*	6,1%	9,0%	9,9%	9,4%
verwacht jaarlijks gemiddeld totaalrendement*	8,9%	13,1%	14,5%	13,7%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	7,8%	11,5%	12,7%	12,0%
uitkeringsniveau jaar 1	5,0%	7,4%	8,1%	7,7%

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

aantal Participaties voor één uit samen te voegen fondsen	aantal participaties in het oude fonds	Beleggerskapitaal (uitgifteprijs € 1,00 per Participatie)
7.341	830	6.093.030
16.209	684	11.086.956
15.334	403	6.179.602
		315.412
		23.675.000

Pro forma kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 1 oktober 2024

Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn	01-okt-24	Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn	01-okt-24
	EUR		EUR
Totaal kortlopende schulden	293.463		
Gegarandeerd	-	A. Kasmiddelen	308.675
Gedekt*	229.750	B. Kasequivalenten	
Niet gegarandeerd/ongedekt	63.713	C. Overige kortlopende financiële activa	46.455
		D. Liquiditeit (A+B+C)	355.130
Totaal langlopende schulden	22.807.341		
Gegarandeerd	0	E. Kortlopend deel langlopende schulden	2.455
Gedekt*	22.745.250	F. Overige kortlopende schulden	229.750
Niet gegarandeerd/ongedekt	62.091	G. Kortlopende financiële schuldenlast	232.205
Eigen vermogen	23.675.000	H. Netto kortlopende financiële schuldenlast (G -/- D)	-122.925
Inleg participanten	23.675.000		
Wettelijke reserve	240.924	I. Langlopende financiële schulden	22.745.250
Herwaarderingsreserve	0	J. Schuldinstrumenten	0
Overige reserve	-240.924	K. Langlopende handels- en overige schulden	62.091
		L. Langlopende financiële schuldenlast (I) + (J) + (K)	22.807.341
Totaal	46.775.804	M. Totale financiële schuldenlast (H) + (L)	22.684.416

* onderpand

- Winkelcentrum Borne	4.900.000
- Winkelcentrum Zeist	6.300.000
- Hoofdstraat 55 en 61 te Terheijden	5.250.000
- Botermarkt 9-11 te Uden	6.750.000
- Winkelcentrum Lisse	16.650.000
- Winkelcentrum Raalte	6.100.000

Sectie 7 | Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds.

De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 22 mei 2024 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

Deze sectie bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds. Als uitgangspunt wordt gehanteerd deelname door een vennootschap, dan wel natuurlijke persoon.

Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant.

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

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

7.1 Belastingpositie van Brinkstede Vastgoedfonds

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

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

7.2 Fiscale behandeling van de Participanten

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

7.2.1 Participanten / natuurlijke personen

In de inkomstenbelasting vindt belastingheffing van natuurlijke personen plaats door toepassing van het zogeheten ‘boxenstelsel’. Box 1 bevat het Inkomen uit werk en woning, Box 2 bevat het Inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 bevat het Inkomen uit sparen en beleggen.

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

7.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement berekend over de rendementsgrondslag.

De rendementsgrondslag is de waarde in het economische verkeer van de aan Box 3 toerekenbare bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden³⁸ op 1 januari van enig aangiftejaar.

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

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

Voor het bieden van de compensatie heeft het kabinet gekozen voor een forfaitaire spaarvariant (rechtsherstel), waarbij de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige wordt gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, zijnde spaargeld, schulden en overige bezittingen.

Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor het rechtsherstel. Vanaf het jaar 2023 wordt via overbruggingswetgeving voortgeborduurd op het rechtsherstel op basis van de werkelijke samenstelling van het vermogen per peildatum.

Voor het jaar 2024 zijn de forfaitaire rendementen bepaald op:

- banktegoeden: 1,03%;
- overige bezittingen: 6,04%;
- schulden: -2,47%.

Het percentage voor overige bezittingen staat daarbij vast. De overige percentages zijn nog voorlopig en zullen begin 2025 worden vastgesteld.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 36% (2024) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de Participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 57.000 per belastingplichtige ofwel voor partners € 114.000 (2024).

Nu het Fonds in de loop van het jaar 2024 zal worden aangegaan, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2025 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

Verdere ontwikkelingen in Box 3

Voorgenomen werd om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting. Dit blijkt mogelijk niet haalbaar en de Staatssecretaris heeft aangegeven dat gestreefd wordt naar 2027.

Op 8 september jl. is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3-stelsel op basis van het

³⁸ Van het totaalbedrag aan schulden in Box 3 komt een bedrag van € 3.700 (2024) niet in aftrek. Voor natuurlijke personen die een fiscaal partner hebben geldt een drempel van € 7.400 (2024).

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

In september 2023 heeft de Advocaat-Generaal Wattel (adviseur van de Hoge Raad) geadviseerd dat de regeling die geldt om Box 3 beleggers te compenseren in verband met het eerder beschreven Kerstarrest strijdig zou zijn met Europees recht. Dit is gelijk aan het eerdere oordeel van de Hoge Raad in haar Kerst-arrest voor de Box 3-spaarders. Op 9 februari 2024 is Advocaat-Generaal Pauwels in een soortgelijke zaak nader ingegaan op het begrip werkelijke rendement. Indien de Hoge Raad de adviezen van de Advocaten-Generaal volgt, heeft dit waarschijnlijk ook gevolgen voor het overbruggingsstelsel zoals dat zou gelden tot en met 2026.

7.2.1.2 Box 1 inkomen

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

- 1) de Participatie dient te worden toegerekend aan een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid, namelijk in het geval de Participatie een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Deze toerekening vindt uitsluitend plaats in het geval de activiteiten van de reeds bestaande onderneming/werkzaamheid van de Participant in dezelfde lijn liggen als de activiteiten in het Fonds. Het inkomen uit de Participaties zal tevens als Box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:
 - I. een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon³⁹; of
 - II. een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
 - III. een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
 - IV. een samenwerkingsverband waarvan een onder (ii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.
- 2) de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1-vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen of herontwikkelen, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake hetgeen de belastingdienst gevraagd is te bevestigen.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Indien het inkomen uit de Participatie als

Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen). Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%, 2024). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van een Object, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

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

7.2.2 Participanten/rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) geldt naar huidig recht in 2024 een vennootschapsbelastingtarief van 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt derhalve belast tegen maximaal 25,8% (2024) vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed, is aftrekbaar van de belastbare winst van de Participant, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties door de participerende rechtspersoon. Met ingang van 1 januari 2022 is de mogelijkheid van het verrekenen van verliezen beperkt tot € 1.000.000. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000. Voorwaartse verliesverrekening is daarbij onbeperkt.

7.2.2.1. Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

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

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

Fiscale afschrijving

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

³⁹ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

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

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseurs, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Renteaftrekbeperkingen

Indien de Participatie gefinancierd wordt met geleend geld, is de rente op deze lening in beginsel fiscaal aftrekbaar. Echter, in specifieke gevallen kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn, waaronder de algemeen geldende earningstrippingmaatregel. Deze maatregel beperkt de aftrek van rente bij vennootschapsbelastingplichtigen indien het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan € 1.000.000, dan wel 20% van de fiscale EBITDA indien hoger. In de voorjaarsnota 2023 is aangekondigd om met ingang van 1 januari 2025 de minimale aftrek van € 1.000.000 voor vastgoedlichamen (met aan derden verhuurd vastgoed) te laten vervallen. Naar verwachting wordt met Prinsjesdag 2024 het wetsvoorstel met betrekking tot deze aanpassing bekend gemaakt.

Herinvesteringsreserve

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

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

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

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

Herinvesteringsvoornemen

De participerende ondernemer/rechtspersoon mag slechts een winst, gerealiseerd met de verkoop van een bedrijfsmiddel, reserveren indien het

voornemen bestaat om binnen een termijn van drie jaren na het boekjaar van vervreemding te herinvesteren. Dit vervangingsvoornemen dient aantoonbaar te zijn. Komt het voornemen om te vervangen in enig jaar te vervallen, dan dient in dat jaar de reserve aan de fiscale winst te worden toegevoegd.

Boekwaarde-eis

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

Vervangingseis

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

Termijn

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

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

7.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

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

7.3 Invulinstructie

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

7.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2024.

7.5 Omzetbelasting

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

De BTW die ter zake van de BTW belast verhuurde Objecten aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zoals de BTW op de exploitatie, kan voor zover deze ziet op de belaste verhuur in aftrek worden gebracht. BTW op niet direct toerekenbare kosten komt in vooraf trek op basis van de verhouding tussen de BTW-belaste en BTW-vrijgestelde exploitatie.

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

7.6 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed (niet zijnde de eigen woning) onderworpen aan 10,4% (2024) overdrachtsbelasting. Bij een opvolgende verkrijging binnen zes maanden van hetzelfde vastgoed is in beginsel slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardevermindering.

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

Een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden ook belast met overdrachtsbelasting. Iedere verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen in een fonds en het fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen ons inziens bij het Fonds het geval is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. De huidige Fondsvoorwaarden zijn er op ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Met de belastingdienst vindt vooroverleg plaats omtrent de samenvoeging van de drie beleggingsfondsen tot het Fonds en gevolgen hiervan voor de participant in Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds of Hofstede Vastgoedfonds die toetreedt tot het Fonds, waarbij heffing van overdrachtsbelasting voor een blijvende Participant met betrekking tot de samenvoeging achterwege blijft, mits deze Participant geen belang verkrijgt in het Fonds van 1/3 of meer tezamen met verbonden natuurlijke personen en lichamen.

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

7.7 Dividendbelasting

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

7.8 Voorbehoud

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

Amsterdam, 22 mei 2024

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV

mr L.A. van Dijk

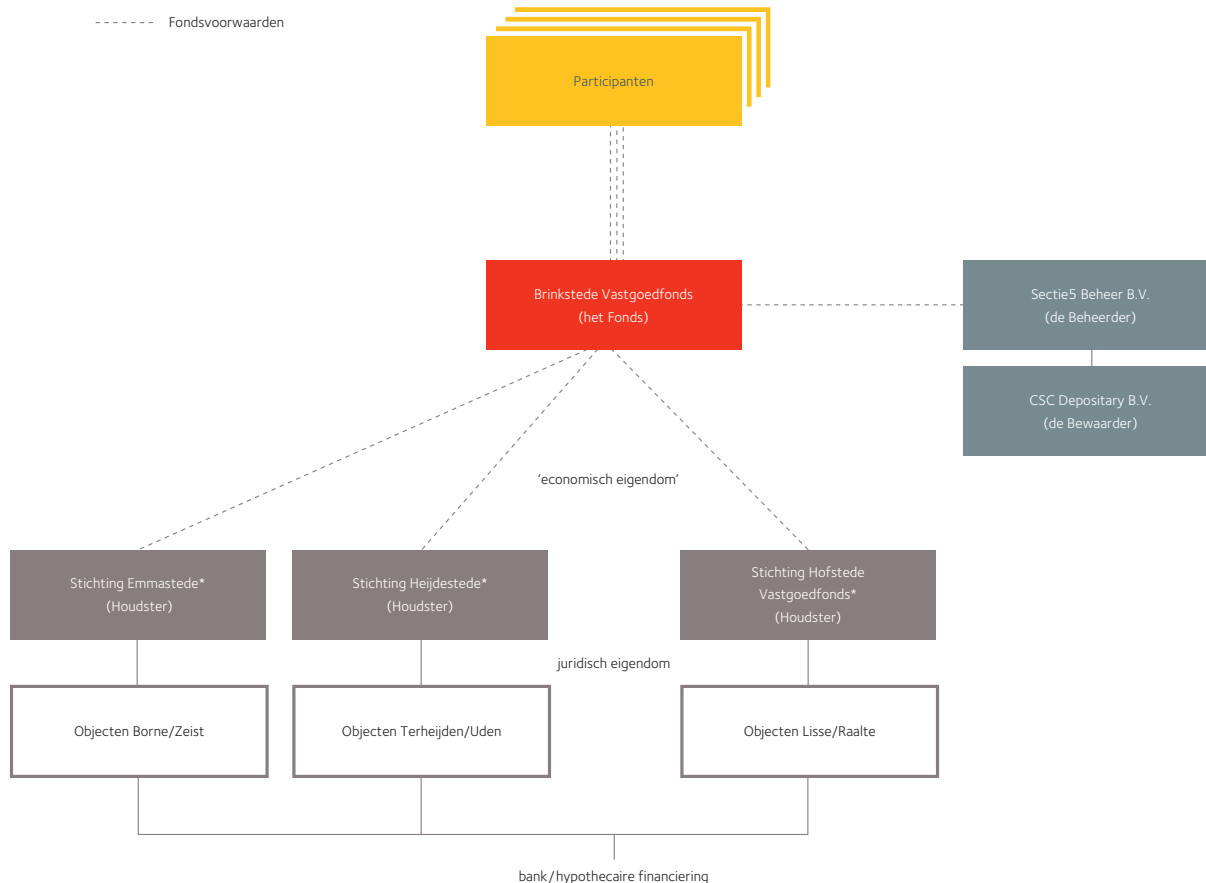
mr L.M.T. Borkes MRE⁴⁰

⁴⁰ De heren Van Dijk en Borkes zijn beiden lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

Sectie 8 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

8.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



* De statutaire namen van Stichting Emmastede, Stichting Heijdestede en Stichting Hofstede Vastgoedfonds worden gewijzigd in respectievelijk Stichting Brinkstede Vastgoedfonds I, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds II en Stichting Brinkstede Vastgoedfonds III.

8.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

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

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

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

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties

vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Houdsters ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Houdsters is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Ieder van de Houdsters is jegens de Participanten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Participaties. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden.

De Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne worden geëxploiteerd voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer of de exploitatie van de Objecten. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

8.3 Participaties

8.3.1 Gelijke rechten

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

8.3.2 Register van Participaties

De Beheerder houdt een register aan van Participaties waarin onder meer de naam, het adres en de bankrekening van iedere Participant, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt, wordt aangetekend. Dit register is inzichtelijk voor de hypothecaire financiers van het Fonds.

Iedere Participant is gerechtigd tot inzage in dit register met betrekking tot zijn Participatie(s). Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat nalaat, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Op of omstreeks de Emissiedatum ontvangt elke Participant kosteloos een bevestiging van zijn inschrijving in het register van Participanten. Op verzoek kan de Participant nadien een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

8.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

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

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds', hetgeen meebrengt dat de overdracht van Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, kan plaatsvinden (zie ook sectie 7.1 - Belastingpositie van Brinkstede Vastgoedfonds).

Bovendien vindt inkoop door het Fonds van Participaties uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van hetzelfde aantal Participaties aan een ander en (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end.

Uit voorwaarde (a) hierboven volgt dat een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties uitsluitend mogelijk is indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven, of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een dergelijk verzoek wordt schriftelijk gedaan aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van de betrokken partijen, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de prijs waartegen de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden; die prijs wordt in onderling overleg tussen bedoelde betrokken partijen overeengekomen. De Beheerder zal het verzoek tot inkoop en uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdsters of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

- de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten;
- de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen;
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden; of
- (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

De Beheerder beslist binnen vier weken na ontvangst over het verzoek tot inkoop en uitgifte van Participaties en deelt dat besluit schriftelijk mee. Indien toestemming (geheel of gedeeltelijk) wordt verleend, deelt de Beheerder tevens de datum mee waarop de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden.

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, alleen worden overgedragen bij onderhandse of authentieke (notariële) akte, waarbij (tevens) de Houdsters partij zijn. Tenzij de Beheerder bij die akte partij is, heeft zowel de inkoop als de uitgifte van de Participaties ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die zijn medegedeeld aan de Beheerder. Van het besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken.

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

het Fonds mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de Participaties die in verband met een inkoop worden uitgegeven.

Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden.

De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 exclusief BTW in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte, ongeacht het aantal Participaties dat de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte betreft. Dit bedrag wordt in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

Voor de volledige beschrijving van de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 14).

8.3.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

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

8.4 (Jaar)vergadering van Participanten

De vergaderingen van Participanten worden gehouden zo vaak als de Beheerder dat wenselijk vindt, en ook als een Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het totale aantal uitstaande Participaties houden, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat die vergadering binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de betreffende Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Fondsvoorwaarden.

De Participanten komen in ieder geval eenmaal per jaar bij elkaar (de jaarvergadering van het Fonds), waarin de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten aan de orde komen. In de jaarvergadering legt de Beheerder financiële en technische verantwoording af over het voorgaande jaar. Tevens worden de ontwikkelingen van de portefeuille besproken en geeft de Beheerder adviezen over de korte- en langetermijnstrategie van het Fonds.

De oproeping voor een vergadering van Participanten geschiedt schriftelijk, waaronder mede wordt verstaan de oproeping per e-mail, niet later dan op de 15e dag voor de dag van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, de datum en tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping wordt tevens op de website van de Beheerder melding gedaan. Over niet of niet tijdig aangekondigde onderwerpen kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Tijdens de jaarvergadering van Participanten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

- de balans;
- de winst- en verliesrekening; en
- de toelichting.

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst (zie artikel 16 van de Fondsvoorwaarden), (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te delgen (zie de artikelen 4 lid 5 en 12 lid 5 van

de Fondsvoorwaarden), in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of een Houdster waarvoor een meerderheid van ten minste twee/derde ($2/3^e$) van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- (a) wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- (b) verkoop en vervreemding (van een deel) van een Object;
- (c) ontbinding van het Fonds;
- (d) opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (e) opzegging van een of meerdere van de Houdsters in hun functie van houder van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van een of meerdere van de Houdsters, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (f) het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of een Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- (g) aangaan van een andere financiering dan de hypothecaire financiering waarmee een Object (voor een deel) wordt ge(her)financierd; en
- (h) het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-)verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van een Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

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

Indien echter de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd – een besluit als bedoeld onder (a) hierboven – om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Besluiten tot opzegging van de Beheerder of een of meer van de Houdsters in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van een of meer van de Houdsters – een besluit als bedoeld onder (d) of (e) hierboven –, kunnen door de vergadering van Participanten slechts worden genomen (i) indien de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster(s) toerekenbaar is (zijn) tekortgeschoten in de nakoming van zijn/hun verplichtingen, (ii) met een meerderheid van ten minste twee/derde ($2/3^e$) van de geldig uitgebrachte stemmen (iii) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een dergelijke vergadering van Participanten niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als hiervoor bedoeld, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier weken na de eerste vergadering waarin, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derde ($2/3^e$) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering wordt vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

Met uitzondering van de besluiten tot opzegging van de Beheerder of een of meer van de Houdsters in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van een of meer van de Houdsters, kunnen alle besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits het besluit schriftelijk (waaronder per e-mail) plaatsvindt. Tenzij een besluit buiten de vergadering van Participanten (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daarover advies uit te brengen.

Alle Participanten hebben toegang tot de vergadering van Participanten en het recht daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdsters en de Bewaarder alsmede degenen die door de voorzitter van de vergadering van Participanten daartoe wordt aangewezen. Elke Participatie geeft recht op één stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, laten vertegenwoordigen door een andere Participant of door de Beheerder.

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

8.5 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat

Vanaf de Emissiedatum komt het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de aflossingen op de hypothecaire financiering toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen.

De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van uitkeringen worden schriftelijk (waaronder mede begrepen per e-mail) aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten, bekendgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquidatie-overschot als bedoeld in sectie 8.6.

8.6 Ontbinding en vereffening van het Fonds

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

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

Na (het besluit tot) ontbinding van het Fonds vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. Een eventueel resterend liquidatieoverschot komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 20).

8.7 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden of in beleggingsbeleid of – strategie

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden komen tot stand op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdsters en nadat de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten. Echter, wijzigingen in de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft kunnen zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om deze wijzigingen binnen één maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de AFM. Elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt eveneens op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl/fondsen/brinkstede-vastgoedfonds) geplaatst, vergezeld van een toelichting van de Beheerder, en toegezonden aan de AFM.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd of waarbij het beleggingsbeleid of de beleggingsstrategie wordt gewijzigd, worden niet ingeroepen alvorens één maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging. Binnen die periode van één maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden. De belangrijkste beperking in het uittreden uit het Fonds zal in de praktijk zijn dat de Participant die wenst uit te treden zelf de verantwoordelijkheid heeft een of meerdere partijen aan te wijzen waaraan zijn of haar Participaties kunnen worden uitgegeven (zie sectie 8.3.3). Omdat het Fonds closed-end is kunnen geen Participaties worden ingekocht indien ze niet tegelijkertijd of volgtijdelijk kunnen worden uitgegeven aan een ander.

8.8 Klachtenregeling

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

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

8.9 Billijke behandeling van de Participanten

De Beheerder waarborgt de billijke behandeling van de Participanten, onder meer door te hebben zorggedragen voor het volgende:

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd;
- in de Fondsvoorwaarden is vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de activa van het Fonds wordt gehouden door de Houdsters en dat de Houdsters bij het houden van het vermogen optreden in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verkrijging van – en het vestigen van een beperkt recht op – een Object kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de betreffende Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van een Object dient de Houdster die de juridische eigendom van het betreffende Object houdt, toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdsters.
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdsters, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed sectie 8.4). Ook in het geval zich met betrekking

tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, een Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook secties 8.4 en 13.18 van dit Prospectus).

8.10 Beschikbare informatie

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

actuele versie van de Fondsvoorwaarden;
statuten van de Beheerder;

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

De Beheerder heeft het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl/fondsen/brinkstede-vastgoedfonds):

- de gegevens omtrent het Fonds, de Beheerder, de Houdsters en de Bewaarder die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de Fondsvoorwaarden;
- de vergunning van de Beheerder, op grond waarvan het de Beheerder is toegestaan op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen; en
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot het Fonds, de Beheerder en de Bewaarder.

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven bedoelde documenten verstrekt aan eenieder tegen ten hoogste de kostprijs, met uitzondering van de Fondsvoorwaarden waarvan een afschrift kosteloos wordt verstrekt.

Voorts heeft de Beheerder voor de Participant het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl/fondsen/brinkstede-vastgoedfonds):

- maandelijks een opgave met toelichting, ondertekend door de Beheerder en de Bewaarder, van de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, een overzicht van de samenstelling van de beleggingen, het aantal uitstaande Participaties en de meest recent bepaalde intrinsieke waarde van de Participaties onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond;
- de jaarrekening, het jaarverslag en – voor zover wettelijk vereist – de accountantsverklaring van zowel de Beheerder, de Houdsters, de Bewaarder als het Fonds; en
- de halfjaarcijfers van het Fonds.

Op verzoek wordt een afschrift hiervan kosteloos verstrekt aan de Participanten. De Beheerder houdt bedoelde jaarrekeningen, jaarverslagen, accountantsverklaringen en halfjaarcijfers gedurende ten minste drie jaar beschikbaar op zijn website.

Tegen ten hoogste de kostprijs kunnen de Participanten bij de Beheerder een afschrift van de overeenkomst van bewaring verkrijgen.

In aanvulling op het voorgaande ontvangen de Participanten elk halfjaar schriftelijke informatie over de financiële en operationele voortgang van het Fonds.

Sectie 9 | Initiatiefnemer en Beheerder

9.1 Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen met een sterke focus op supermarkten- en wijkwinkelcentra, zorgvastgoed en woningen, voor particuliere en institutionele beleggers. Sinds haar oprichting structureerde de Initiatiefnemer tweeënveertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,4 miljard en een ingelegd vermogen van circa € 500 miljoen. De huidige beheerde portefeuille bedraagt circa € 560 miljoen, na enkele verkopen. De Initiatiefnemer heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 23 professionals.

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

9.2 Beheerder

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

9.3 Beleggers

Bij de Initiatiefnemer is persoonlijke aandacht voor de beleggers een groot goed. Alleen dan kan werkelijk ingespeeld worden op de wensen van de klant. Zo ontvangt de belegger regelmatig een uitgave van Sectie5 Quintessence. Dit is de nieuwsbrief met updates over de actuele ontwikkelingen rond het onroerend goed, de huurders, marktontwikkelingen en overige zaken.

9.4 Waarde

Voor optimale waardeontwikkeling benadert de Beheerder de vermogensbestanddelen van de beleggingsportefeuille niet statisch, maar dynamisch: de Beheerder onderhoudt rechtstreeks en proactief contact met alle huurders; de gebouwen worden effectief technisch onderhouden door intensief samen te werken met professionele vastgoedpartijen. Door de kritische allocatie van middelen wordt een goede staat van de gebouwen en technische installaties nagestreefd; en de Beheerder streeft naar waardemaximalisatie door verhoging van de netto-opbrengsten enerzijds en verlenging van de duur van de huurcontracten anderzijds.

9.5 Directie

Sectie5 Investments NV

De directie over de Initiatiefnemer wordt middellijk gevoerd door de heer mr. N.A.J. Broeijer, mevrouw mr. C.J.D. van Slooten en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Zij hebben de volledige zeggenschap over de Initiatiefnemer.

Mr. N.A.J. Broeijer

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

In 2000 maakte hij de overstap naar MeesPierson/Fortis Bank waar hij leiding gaf aan het Loan Syndications team. Vanaf 2007 is hij werkzaam in de wereld van besloten vastgoedinvesteringsfondsen. Naast een periode als consultant was hij ook langere tijd werkzaam als Algemeen Directeur bij Hanzevast Capital NV en in de periode 2018-2023 bij Certitudo Investment Beheer BV, beide AIFMD gereguleerde beheerders van vastgoedbeleggingsinstellingen.

De heer Broeijer is bestuurder en enig aandeelhouder van Brunnerdinc Management BV en Brunnerdinc Holding BV. Daarnaast is hij bestuurder

van Sectie5 Beheer BV (de Beheerder) en middellijk bestuurder van Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer), Sectie5 Management BV, Sectie5 Capital BV, Annastede Vastgoed BV, Beatrix Kiddo BV, Hattori Hanzo BV, Merwestede Vastgoed BV, Mia Wallace BV, Rick Dalton BV, S5 CRE Vastgoed BV, Vincent Vega BV, Onorthodox BV, Dox I BV, Dox II BV, Stichting Dox Drees, Stichting Dox Karmijn en Stichting Dox Mahler.

Mr. Caroline J.D. van Slooten

Na een carrière als vastgoed advocaat bij Dentons Boekel is zij begonnen als legal manager bij Redevco Nederland, waarna zij werd aangesteld als head of legal bij Redevco Europe. Na vier jaar deze positie te hebben vervuld, begon zij bij Sectie5 als legal manager. In haar huidige rol is zij verantwoordelijk voor investment management. Caroline is afgestudeerd in Rechtsgeleerdheid aan de Universiteit van Amsterdam.

Mevrouw Van Slooten is bestuurder en enig aandeelhouder van Caro Capital BV. Daarnaast is zij bestuurder en aandeelhouder van Sectie5 Beheer BV (de Beheerder) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer), Sectie5 Management BV, Sectie5 Vastgoed BV, Sectie5 Capital BV, Annastede Vastgoed BV, Beatrix Kiddo BV, Hattori Hanzo BV, Merwestede Vastgoed BV, Mia Wallace BV, Rick Dalton BV, S5 CRE Vastgoed BV, Vincent Vega BV, Onorthodox BV, Dox I BV, Dox II BV, Stichting Dox Drees, Stichting Dox Karmijn en Stichting Dox Mahler. Tenslotte is zij bestuurder van Stichting Sectie5 Support.

Drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

De heer Van Ommeren studeerde bedrijfseconomie en postdoctoraal accountancy aan de Universiteit Tilburg en behaalde een executive MBA aan de Warwick University (UK). Hij werkte als registeraccountant bij Arthur Andersen en Deloitte in Rotterdam, Parijs en Amsterdam, waar hij in 2011 partner werd en verantwoordelijk was voor de afdeling audit - investment management en real estate. Vanaf 2014 vervulde hij (interim) CFO functies bij de vastgoedorganisaties Geneba, Meijer Realty Partners en CBRE Global Investors Nordics in Stockholm. Daarnaast is hij docent externe verslaggeving aan de Amsterdam School of Real Estate. Sinds mei 2017 is de heer Van Ommeren werkzaam bij Sectie5. In 2018 is hij aangesteld als CFRO.

De heer Van Ommeren is bestuurder en enig aandeelhouder van WVO Services BV, WVO Financial Services BV en WVO Holding BV. Daarnaast is hij bestuurder en aandeelhouder van Sectie5 Beheer BV (de Beheerder) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer), Sectie5 Management BV, Sectie5 Vastgoed BV, Sectie5 Capital BV, Annastede Vastgoed BV, Beatrix Kiddo BV, Hattori Hanzo BV, Merwestede Vastgoed BV, Mia Wallace BV, Rick Dalton BV, S5 CRE Vastgoed BV, Vincent Vega BV, Onorthodox BV, Dox I BV, Dox II BV, Stichting Dox Drees, Stichting Dox Karmijn en Stichting Dox Mahler. Tenslotte is hij bestuurder van Stichting Sectie5 Support en ForumVast, Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten.

Sectie5 Beheer B.V.

De directie over de Beheerder wordt gevoerd door de heer mr. N.A.J. Broeijer, mevrouw mr. C.J.D. van Slooten en de heer W.H.E. van Ommeren RA MBA. Op 1 maart 2024 traden de heren drs. J.H. van Valen en drs. B.U. Bearda Bakker terug als bestuurder van de Beheerder, en op die datum zijn de heer mr. N.A.J. Broeijer en mevrouw mr. C.J.D. van Slooten voor hen in de plaats tot het bestuur toetreden. Sectie5 Beheer is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

De drie directieleden ontvangen van de Beheerder een vergoeding voor hun werkzaamheden van ieder € 13.250 per jaar. De heer Van Ommeren en mevrouw Van Slooten delen in de winst van Sectie5 Investments NV en haar dochtervenootschappen, waaronder de Beheerder, naar rato van hun aandeelhoudersbelang in de onderneming. De winst wordt mede gevormd door de vergoedingen die de Beheerder van het Fonds ontvangt, zoals de beheervergoeding of een andere vergoeding als bedoeld in sectie 6.

De Beheerder is geen arbeidsovereenkomsten aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

Sectie 10 | Deelname

10.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijfformulier 'Verklaring van Deelname in Brinkstede Vastgoedfonds' aanmelden voor deelname in Brinkstede Vastgoedfonds. Inschrijfformulieren dienen te worden ingestuurd naar het kantooradres van de Beheerder. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in het vastgoed van wijkwinkelcentra met supermarkten als belangrijkste huurders. Beleggers dienen een lange termijn beleggingshorizon te hebben van ten minste 10 jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Met de Emissie worden in totaal 23.675.000 Participaties aangeboden. Inschrijvingen van beleggers die beleggen in een of meer van de drie samen te voegen beleggingsfondsen, worden eerst voor de conversie van hun participaties in de drie samen te voegen fondsen en vervolgens voor aanvullende Participaties met voorrang toegekend. De verhouding waarin participaties in de drie samen te voegen beleggingsfondsen worden omgezet in één (1) Participatie is als volgt:

- één (1) participatie in Emmastede Vastgoedfonds voor 7.341 Participaties in het Fonds;
- één (1) participatie in Heijdestede Vastgoedfonds voor 16.209 Participaties in het Fonds;
- één (1) participatie in Hofstede Vastgoedfonds voor 15.334 Participaties in het Fonds.

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

Over het Beleggerskapitaal dat op de Emissiedatum wordt geconverteerd van participaties in Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds of Hofstede Vastgoedfonds in Participaties in Brinkstede Vastgoedfonds, wordt geen Emissievergoeding in rekening gebracht.

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

De inschrijving voor de Emissie start op het moment van publicatie van het Prospectus en sluit op 1 oktober 2024 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 1 oktober 2024 niet op alle met de Emissie aangeboden Participaties is ingeschreven, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 27 september 2025, de datum waarop de geldigheid van het Prospectus afloopt. Daarnaast behoudt de Beheerder zich het recht voor het aanbod van de Participaties in te trekken en de Emissie geen doorgang te laten vinden als op de datum waarop de geldigheid van het Prospectus afloopt niet is ingeschreven op alle aangeboden 23.675.000 Participaties of na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds het verwacht Gemiddeld exploitatierendement over de eerste tien jaar minder dan 6,5% per jaar bedraagt. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding, voor zover van toepassing) worden alsdan - en niet eerder - onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

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

Door ondertekening van het inschrijfformulier verleent u als belegger onherroepelijk - tenzij de Emissie geen doorgang vindt - volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en tot het Fonds toe te treden. Voorts verplicht de belegger die op de Emissiedatum Participaties verkrijgt anders dan door conversie zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan.

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

10.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst, waarbij beleggers die voorafgaand aan de Emissiedatum participaties houden in Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds of Hofstede Vastgoedfonds voorrang hebben op andere beleggers, eerst voor de conversie van hun participaties in de drie samen te voegen fondsen en vervolgens voor aanvullende Participaties. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijfformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek als u niet al deelneemt in een of meer van de samen te voegen drie beleggingsfondsenbeleggingsfondsen of wenst deel te nemen met meer Participaties dan waar u op basis van de conversiekoers van uw participaties in Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en/of Hofstede Vastgoedfonds recht op heeft. In het betalingsverzoek is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van een Houdster, wat uiterlijk een week voor de Emissiedatum zal zijn. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en, voor zover van toepassing, het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal op de Emissiedatum worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties voor de Emissie worden uitgegeven is 27 september 2025 (in het geval de beoogde Emissiedatum van 1 oktober 2024 wordt uitgesteld), de datum waarop de geldigheid van het Prospectus afloopt.

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

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

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

Sectie 11 | Definities

Tenzij uit de context anders blijkt hebben de in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de hiernavolgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis als in het meervoud en vice versa).

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

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

BAR

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

Beheerder

Sectie5 Beheer BV, de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 september 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal

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

Bevoorrechte opbrengst

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

$[(A - B) \times C \times (D / E)]$, waarin:

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

B voorstelt:

het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement;

C voorstelt:

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

D voorstelt:

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

E voorstelt:

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

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

Bewaarder

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

Bruto-vloeroppervlakte (B.V.O.)

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

Compensatie voor niet-aftekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW-schade. Dit omdat zij alsdan de aan hen door derden in rekening gebrachte BTW niet of slechts gedeeltelijk in vooraftrek kunnen brengen. Deze BTW-schade wordt gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Beheerder (assetmanagement vergoeding, propertymanagement vergoeding, vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de Performance fee en de begeleidingsfee (onderdeel van de Verkoopkosten).

Direct rendement

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

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Emissie

De uitgifte van Participaties aan de Participanten op de Emissiedatum.

Emissiedatum

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds en de Emissie plaatsvindt, naar verwachting op 1 oktober 2024 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn en uiterlijk op de datum waarop de geldigheid van het Prospectus afloopt.

Emissievergoeding

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

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de vergoedingen voor assetmanagement en propertymanagement, eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM en DNB, de kosten van de Houdsters en de Bewaarder) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in sectie 6.3.1.

Exploitatierendement

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

Exploitatieresultaat

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

Financieringsbehoefte

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

Financieringskosten

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

Fonds

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

Fondsinvestering

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

Fondsvoorwaarden

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

Gemiddeld direct rendement

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

Gemiddeld exploitatierendement

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

Gemiddeld indirect rendement

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

Gemiddeld totaalrendement

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

Gerealiseerde winst

(ten behoeve van de berekening Performance fee)

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

Houdsters

Een of elk van Stichting Emmastede, Stichting Heijdestede en Stichting Hofstede Vastgoedfonds (waarvan de statutaire namen worden gewijzigd in respectievelijk Stichting Brinkstede Vastgoedfonds I, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds II en Stichting Brinkstede Vastgoedfonds III), elk een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, alle tot de Emissiedatum kantoorhoudend aan de Woudenbergseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen en na de Emissiedatum kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder de nummers 61932108, 65790170 respectievelijk 66853818, elk optredend als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft.

Indirect rendement

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

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten

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

Netto-verkoopresultaat

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

Object

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

Participant

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

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op de Emissiedatum, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdsters vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering

op de Houdsters is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Performance fee

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

F voorstelt:

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

G voorstelt:

de Bevoorrechte opbrengst;

H voorstelt:

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

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

Prospectus

Dit Prospectus met bijlagen.

Samenvoegingskosten

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

Verkoopkosten

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

Verkrijgingsprijs

De prijs die het Fonds betaalt aan de participanten van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds voor het verkrijgen van de activa van die drie samen te voegen fondsen, bestaande uit de waarde van de te verkrijgen Objecten, banksaldi en werkkapitaal van de drie samen te voegen fondsen, verhoogd met de Samenvoegingskosten. De prijs voor de waarde van de te verkrijgen Objecten, banksaldi en werkkapitaal van de drie samen te voegen fondsen wordt aan de participanten van Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds betaald door conversie van hun participaties in de samen

te voegen fondsen in Participaties (voor zover de betreffende participant deelneemt in het Fonds) of in contanten (voor zover de betreffende participant niet deelneemt in het Fonds).

Wft

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

Sectie 12 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding van sectie 7 van het Prospectus bepaald en Dynamis Taxaties Nederland BV (met statutaire zetel te Utrecht heeft de inhoud en inkleiding van de via verwijzing in sectie 15 van het Prospectus opgenomen taxatierapporten voor de Objecten bepaald. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV en Dynamis Taxaties Nederland BV hebben ingestemd met opname in het Prospectus van sectie 7 respectievelijk de taxatierapporten.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV of Dynamis Taxaties Nederland BV houdt enig wezenlijk belang - of zal voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Met uitzondering van de in sectie 15 opgesomde informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus, vormt de informatie op de website van de Beheerder en op de overige in dit Prospectus genoemde websites geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

Bussum, 27 september 2024

Sectie 13 | Juridische aspecten

13.1 Prospectus

Dit Prospectus is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl/fondsen/brinkstede-vastgoedfonds).

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 4 en de door middel van verwijzing opgenomen informatie worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontnemen. Niemand is gemachtigd in verband met de aangeboden Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

13.2 Rechtsvorm en toetreding tot het Fonds

Het Fonds vormt een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdsters. Toetreding tot het Fonds vindt plaats door het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten, zie bijlage 1 bij het Prospectus) door of namens elk van de Participanten individueel, de Beheerder en de Houdsters. Het Fonds is geen gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard.

De Participanten treden toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten worden verkregen, geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

13.3 Toepasselijk recht en geschillen

De Fondsvoorwaarden - en daarmee het Fonds - worden beheerst door Nederlands recht.

Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden of overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (KlFID) of, indien het KlFID niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

Op de huurovereenkomsten voor de Objecten en de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder is het Nederlands recht van toepassing, en geschillen in verband met die overeenkomsten worden voorgelegd aan de Nederlandse bevoegde rechter.

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd.⁴¹

⁴¹ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke - of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

13.4. Aansprakelijkheid Participanten

De Participanten zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het Fonds. De Participanten kunnen niet meer verliezen dan het bedrag dat zij bij de uitgifte van hun Participaties daarvoor moeten betalen (inclusief Emissievergoeding, indien van toepassing).

13.5 Looptijd Fonds

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

13.6 Doel van het Fonds

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

13.7 Adres en LEI-code van het Fonds

Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder (Bussum). De LEI-code van het Fonds is 2138000EZ257AU1MRY34.

13.8 Participaties en deelname

De Participaties luiden op naam en worden ingeschreven in het register als bedoeld in sectie 8.3.2. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Emissiedatum, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden. De ISIN-code van de Participaties is NL00150025P0.

Een Participant kan op de Emissiedatum in het Fonds participeren door in te schrijven op tienduizend of meer Participaties tegen een uitgifteprijs van € 1,00 elk (exclusief Emissievergoeding) dan wel tegen conversie van participaties in Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds of Hofstede Vastgoedfonds tegen de conversieverhouding als weergegeven in sectie 10 (bij conversie is geen Emissievergoeding van toepassing). Het aantal aangeboden Participaties bedraagt 23.675.000.

13.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd. De deelgenoten zijn verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het register van Participanten.

13.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2024. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd, tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en de accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

In het verslag van de Beheerder (onderdeel van het jaarverslag van het Fonds) wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. Telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), wordt de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl/fondsen/brinkstede-vastgoedfonds) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond. Voor de taxatiebeginselen en -methode aan de hand waarvan de intrinsieke waarde van het Fonds – en daarmee van de Participaties – zal worden bepaald, wordt verwezen naar de taxatiebeginselen en -methode die in het taxatierapport zijn beschreven (via verwijzing opgenomen in sectie 15). De intrinsieke waarde van het Fonds wordt vastgesteld door de Beheerder.

Er worden ook halfjaarcijfers van het Fonds opgemaakt. Deze stukken worden binnen negen weken na de eerste helft van het boekjaar gepubliceerd op de website van de Beheerder.

De Beheerder is voornemens Deloitte Accountants BV te benoemen als accountant van het Fonds. De accountants die werkzaam zijn bij Deloitte Accountants BV zijn lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

13.11 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

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

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

Financiële instrumenten

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

Materiële vaste activa

Object

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

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

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

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

Geactiveerde Samenvoegingskosten

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

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

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

Immateriële vaste activa

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

Voorzieningen onderhoud

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

Langlopende schulden

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

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

Resultaatbepaling

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

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

Belastingen

Brinkstede Vastgoedfonds beoogt transparant te zijn voor fiscale doeleinden.

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

13.12 Houdsters

Aangezien het Fonds geen rechtspersoon is, kan zij geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan. Om die reden worden de Objecten in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door van de Beheerder onafhankelijke entiteiten, te weten de drie Houdsters. Elke Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 van de Wft). De vermogensbestanddelen van het Fonds behoren hierdoor in juridische zin niet tot het vermogen van de Beheerder en/of de Participanten. De drie Houdsters houden de eigendom van de respectievelijke Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds), zullen de juridisch rechthebbenden zijn tot de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds en alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van een Houdster aangegaan, een en ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Participanten, naar rato van het aantal Participaties dat zij houden, hebben een (niet nominale) vordering op de Houdsters ter grootte van het vermogen van het Fonds. Die (niet nominale) vordering is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Ieder van de Houdsters is jegens de Participanten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Participaties.

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

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

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

Het bestuur van elke Houdster wordt gevormd door Sectie5 Beheer BV.

De Houdsters zullen overeenkomstig hun doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden zorgdragen voor onder andere het volgende:

- het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve (van het vermogen) van het Fonds waarop alle ten gunste (van het vermogen) van het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder

- aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
- het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten, voor rekening en risico van de Participanten;
- het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
- het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden van (delen van) de vermogensbestanddelen van het Fonds, waaronder (delen van) de Objecten.

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

De LEI-codes van de Houdsters zijn:

- Stichting Emmastede (Stichting Brinkstede Vastgoedfonds I): 724500D2F5914RSI4R89;
- Stichting Heijdestede (Stichting Brinkstede Vastgoedfonds II): 724500PZRWYZS2HDWT45;
- Stichting Hofstede Vastgoedfonds (Stichting Brinkstede Vastgoedfonds III): 72450019D0ANHLDZ8691.

13.13 Beheerder

Sectie5 Beheer BV zal optreden als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Brinklaan 134, 1404 GV Bussum. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Objecten zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdsters en – maar wel onder toezicht van – de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd elk van de Houdsters te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met een Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verkrijging van – en het vestigen van een beperkt recht op – een Object.

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

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

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heer Van Ommeren, de voornoemde mevrouw Van Slooten en de heer Broeijer. Hun curricula vitae zijn opgenomen in sectie 9.5 – Directie.

De Beheerder voert tevens het beheer over Marktstede Vastgoedfonds,

Superstede Vastgoedfonds, Veststede Vastgoedfonds, Hoogestede Vastgoedfonds, Rijnstede Vastgoedfonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, NL Woningfonds 4, Molenstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoedfonds en Emmastede Vastgoedfonds. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Merwestede Vastgoed CV.

De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past die niet toe.

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2021 tot en met 2023 en de niet-gecontroleerde halfjaarcijfers per 30 juni 2024 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie sectie 16).

De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2024 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder. De controlerende accountant van de Beheerder is Deloitte Accountants BV. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De Beheerder heeft geen beleid ten aanzien van dividenduitkeringen. In 2021 is € 75.000, in 2022 € 150.000 en in 2023 € 200.000 aan dividend uitgekeerd.

De Beheerder heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De Beheerder houdt verder ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder, bijkomend eigen vermogen aan. De Beheerder, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels.

De LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYN0R5ND83.

13.14 Bewaarder

CSC Depositary BV treedt op als Bewaarder van het Fonds. CSC Depositary BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, met adres Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).

De Beheerder en de Bewaarder zijn een overeenkomst inzake bewaring aangegaan. Op basis van deze overeenkomst draagt de Bewaarder zorg voor onder andere het volgende:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van een Houdster;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van een Houdster;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;

³⁹ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke – of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Houdsters;
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen;

en meer in het algemeen:

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

Daarnaast is in de overeenkomst inzake bewaring – ten behoeve van het Fonds en de Participanten – een bepaling opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

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

De LEI-code van de Bewaarder is 724500AOKSE3J5WPUV41.

13.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdsters

Indien de Beheerder of een Houdster te kennen geeft zijn/haar functie te willen neerleggen (waarvoor een opzegtermijn van drie maanden in acht dient te worden genomen), niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn/haar functie als beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt en wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten bijeen geroepen en gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien.

Met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kunnen de Beheerder en/of een of meerdere van de Houdsters in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten. Voor dat besluit is een meerderheid van ten minste 2/3^e van de geldig uitgebrachte stemmen vereist en dient er aan een quorumvereiste te worden voldaan, zie ook sectie 8.4. Dit besluit kan alleen worden genomen indien de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen. Daarnaast kan een Houdster, in het geval dat deze toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder dan wel de vergadering van Participanten de bestuurder(s) van de betreffende Houdster ontslaan. Ook hiervoor geldt een opzegtermijn van drie maanden.

Indien de Beheerder of een Houdster is ontheven uit zijn functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijzen de Houdsters respectievelijk wijst de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.

13.16 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

De verjaringstermijn van uitkeringen ten laste van het vermogen van het Fonds bedraagt vijf jaar, gerekend vanaf de dag, volgende op die waarop de desbetreffende uitkering betaalbaar is gesteld. Verjaarde uitkeringen vervallen aan het Fonds.

13.17 Wft

Vergunningplicht (2:65 Wft)

De AFM heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 sub a van de Wft. Het Fonds en de Beheerder staan onder toezicht van de AFM en DNB.

De AFM heeft aan de Bewaarder een vergunning verleend voor het uitoefenen van het bedrijf van bewaarder als bedoeld in artikel 2:3i Wft. De Bewaarder staat onder toezicht van de AFM en DNB.

Prospectusplicht

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

Het Prospectus is op 27 september 2024 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling of van de kwaliteit van de Participaties waarop dit Prospectus betrekking heeft. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen.

13.18 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

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

Sectie5 Capital BV (gelieerd aan de Initiatiefnemer) heeft belang bij de aanbidding als beschreven in dit Prospectus omdat zij (onder meer) 3,0% van het Beleggerskapitaal dat op de Emissiedatum contant (d.i. anders dan door conversie van participaties in een of meer van de samen te voegen fondsen) wordt ingelegd, ontvangt als onderdeel van de Emissievergoeding. Ook de Beheerder heeft belang bij de aanbidding omdat zij vergoedingen ontvangt voor het beheer van het Fonds. De hiervoor bedoelde vergoedingen zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds ten tijde van de Emissie onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de drie samen te voegen beleggingsfondsen die worden beheerd door de Beheerder. Het onroerend goed – de Objecten – is recent getaxeerd door Dynamis Taxaties Nederland BV en wordt voor het samenvoegen van de drie fondsen tegen de getaxeerde waarde – en daarmee tegen marktconforme voorwaarden – op de balans van het Fonds opgenomen. Mocht zich na de Emissiedatum een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat een transactie in onroerend goed, waarbij de Beheerder of een aan de Beheerder gelieerde partij wederpartij is van het Fonds, in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal die transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot een Object zal altijd een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen.

Mevrouw C.J.D. van Slooten is naast bestuurder van de Beheerder enig aandeelhouder van Caro Capital BV. Caro Capital BV verricht werkzaamheden

voor het Fonds inzake (de aansturing van) juridisch- en operationeel asset management. Ook hier geldt dat Caro Capital BV - en indirect mevrouw Van Slooten - belang heeft bij een hoge vergoeding voor de werkzaamheden voor het Fonds en het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerd doordat de urenverantwoording en facturen worden afgetekend door minimaal twee andere statutaire directeuren van de Beheerder en het gefactureerde uurtarief dient te worden goedgekeurd door de directie van de Beheerder (waarbij het is vergeleken met het tarief van vergelijkbare externe dienstverleners). De door Caro Capital BV gefactureerde bedragen worden expliciet toegelicht in de paragraaf verbonden partijen van de jaarrekening van het Fonds. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de externe accountant en door de Vergadering van Participanten vastgesteld. Jaarlijks worden de tarieven verhoogd met hetzelfde percentage als de salarissen van de werknemers en de management fees van de andere directeuren.

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

13.19 Corporate Governance Code

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Het Fonds past de Nederlands corporate governance code dan ook niet toe.

13.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening intrinsieke waarde

In het geval de intrinsieke waarde onjuist berekend blijkt worden de Participanten daarvoor niet gecompenseerd, behoudens de situatie waarin de onjuiste berekening is te wijten aan de opzet of grove schuld van de Beheerder.

13.21 Belangrijke mededelingen

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er geen sprake van een overheidsingrijpen, een rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds of de Beheerder.

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van het Fonds zouden komen.

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

Met betrekking tot de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Beheerder (d.i. heren Broeijer en Van Ommeren en mevrouw Van Slooten) zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in

de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

Sectie 14 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal

14.1 Risicobeheer

In sectie 2 van het Prospectus zijn de materiële risico's weergegeven van het beleggen in het Fonds. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn - of waarschijnlijk zullen - worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving daarvan en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

14.2 Hefboomfinanciering

De Objecten waarin het Fonds zal beleggen, zijn of worden voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor 49,2% van de Financieringsbehoefte. De Beheerder kan besluiten tot het herfinancieren van een Object, bij het eindigen van de looptijd van de betreffende hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Bij een hypothecaire herfinanciering mag de financiering niet meer bedragen dan 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object.

Daarnaast worden voor de Objecten naar verwachting geen (additionele) leningen aangegaan. Het eventueel aangaan van andere leningen dan een hypothecaire (her)financiering van een Object kan uitsluitend plaatsvinden op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de betreffende Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten met volstrekte meerderheid van de stemmen. Voor wat betreft maximaal te lenen bedragen geldt er voor dergelijke leningen geen beperking (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten kan besluiten).

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van het totaal aan de door het Fonds geleende of te lenen bedragen wenselijk is, zal de Beheerder op zijn website (www.sectie5.nl/fondsen/brinkstede-vastgoedfonds) informatie verstrekken over:

- de oorspronkelijke en de herziene maximale financiering;
- de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden;
- de aard van alle eventueel verleende garanties;
- de eventuele hiermee verband houdende wijzigingen in dienstverleners aan het Fonds, de Beheerder, de Houdsters of de Bewaarder; en
- in of tegelijkertijd met de jaarrekening, informatie verstrekken over het bedrag van de totale financiering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

14.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook sectie 6.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (tien jaar), mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligence onderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een zekere marge.

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

relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds voorspelbaar.

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

Indien:

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

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

14.4 Werkkapitaal

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste 12 maanden, vanaf de datum van het Prospectus, toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen. Voor deze verklaring is de opbrengst van de aanbidding van de Participaties buiten beschouwing gelaten.

Sectie 15 | In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

De informatie die in het Prospectus via verwijzing is opgenomen, betreft het volgende:

- in verband met de vereisten van items 18.1.1, 18.1.5, 18.3.1 en 18.3.2 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

• **Jaarverslagen (inclusief gecontroleerde jaarrekeningen) 2021-2023 Emmastede Vastgoedfonds**
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20396/Emmastede_2021_2023.pdf

• **Jaarverslagen (inclusief gecontroleerde jaarrekening) 2021-2023 Heijdestede Vastgoedfonds**
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20398/Heijdestede_2021_2023.pdf

• **Jaarverslagen (inclusief gecontroleerde jaarrekeningen) 2021-2023 Hofstede Vastgoedfonds**
sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20397/Hofstede_2021_2023.pdf

• **Jaarverslag (inclusief gecontroleerde jaarrekening) 2021 Sectie5 Beheer BV:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/1049

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 10
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 11
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 17 - 19
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 15 - 16
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 - 29 van dit jaarverslag.

• **Jaarverslag (inclusief gecontroleerde jaarrekening) 2022 Sectie5 Beheer BV:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/1077

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 11
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 17-19
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 13
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 15 - 24
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 - 33 van dit jaarverslag.

• **Jaarverslag (inclusief gecontroleerde jaarrekening) 2023 Sectie5 Beheer BV:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/1082

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 16-17
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 24 - 26
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 19
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 22 - 32
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 34 - 40 van dit jaarverslag.

- in verband met het vereiste van item 18.2.1 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

• **Niet-gecontroleerd halfjaarverslag 2024 Emmastede Vastgoedfonds**

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20489/Emmastede_Halfjaarverslag_2024.pdf

• **Niet-gecontroleerd halfjaarverslag 2024 Heijdestede Vastgoedfonds**

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20491/Heijdestede_Halfjaarverslag_2024.pdf

• **Niet-gecontroleerd halfjaarverslag 2024 Hofstede Vastgoedfonds**

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20490/Hofstede_Halfjaarverslag_2024.pdf

• **Niet-gecontroleerd halfjaarverslag 2024 Sectie5 Beheer BV**

www.sectie5.nl/home/filedownload/1115

- in verband met de vereisten van item 18.4.1 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

• **Niet-gecontroleerde pro forma financiële informatie Fonds:**

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20418/Pro_forma_informatie_Brinkstede_Vastgoedfonds_2023.pdf

- in verband met het vereiste van item 2.7(d) van bijlage 4 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

• **Taxatierapporten Objecten Brinkstede Vastgoedfonds**

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20436/Taxatie_Lisse.pdf

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20435/Taxatie_Uden.pdf

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20434/Taxatie_Zeist.pdf

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20433/Taxatie_Raalte.pdf

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20432/Taxatie_Terheijden.pdf

www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20431/Taxatie_Borne.pdf

NB: in het taxatierapport van het Object Borne is onderaan op pagina 7 het volgende vermeld: *"De eigenaar heeft aangegeven de op de hoek gelegen winkel 'De Höfte 8' te gaan verkopen. Volgens taxateur vertegenwoordigd deze een marktwaarde van ca. € 200.000,-".* Deze winkel aan De Höfte 8 in Borne, die al enige tijd leeg staat, is door Em-mastede Vastgoedfonds verkocht en zal voorafgaand aan het samengaan van de drie samen te voegen fondsen worden overgedragen aan een derde partij. Deze winkel is niet meegenomen in de beschrijving van Object Borne in sectie 5.6 en de waarde van € 200.000 die deze winkel vertegenwoordigt is evenmin meegenomen in de taxatiewaarde per 21 en 22 maart 2024 van de Objecten Lisse, Uden, Zeist, Raalte, Terheijden en Borne die onderdeel vormt van de Verkrijgingsprijs. Het totaal van alle taxatiewaarden in de taxatierapporten is € 46.150.000. Na aftrek van de waarde van het verkochte en over te dragen winkel aan De Höfte 8 in Borne van € 200.000 bedraagt de getaxeerde waarde van de Objecten € 45.950.000, zoals is beschreven in onder meer sectie 6.1.1.

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

DEFINITIES

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

Afschrijvingen:

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

Begroting:

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

Beheerder:

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

Beleggerskapitaal:

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

Bevoorrechte Opbrengst:

Het bedrag in euro dat wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule:

$[(A - B) \times C \times (D / E)]$, waarin:

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

B voorstelt:

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

C voorstelt:

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

D voorstelt:

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

E voorstelt:

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

Bewaarder:

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

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW:

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

Direct rendement:

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

Emissie:

De uitgifte van Participaties op de Emissiedatum.

Emissiedatum

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds en de Emissie plaatsvindt, naar verwachting op 1 oktober 2024 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn en uiterlijk op 27 september 2025.

Emissievergoeding:

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

Exploitatiekosten:

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

bedoeld in artikel 13 lid 1), de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV, de kosten van de Bewaarder en de Houdsters) en hypotheekrente).

Exploitatierendement:

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

Exploitatieresultaat:

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

Financieringsbehoefte:

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

Financieringskosten:

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

Fonds:

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

Fondsactiva:

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

Fondsinvestering:

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

Fondspassiva:

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

Fondsvermogen:

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.

Fondsvoorwaarden:

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

Gerealiseerde Winst:

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

Houdsters:

Een of elk van Stichting Emmastede Vastgoedfonds, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61932108, Stichting Heijdestede, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 65790170 en Stichting Hofstede Vastgoedfonds, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66853818 (waarvan de statutaire namen worden gewijzigd in respectievelijk Stichting Brinkstede Vastgoedfonds I, Stichting Brinkstede Vastgoedfonds II en Stichting Brinkstede Vastgoedfonds III), elk een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum.

Initiatiekosten:

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

Objecten:

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

Participant:

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

Participatie:

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

Performance fee:

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

F voorstelt:

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

G voorstelt:

de Bevoorrechte opbrengst;

H voorstelt:

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

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

Samen te voegen Fondsen: de drie beleggingsfondsen Emmastede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds en Hofstede Vastgoedfonds.

Prospectus:

Het Prospectus van het Fonds van 27 september 2024, waarvan deze Fondsvoorwaarden een bijlage vormen.

Samenvoegingskosten:

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

Verkoopkosten:

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

Verkrijgingsprijs:

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

Wft:

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

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

NAAM, ZETEL EN RECHSTVORM**ARTIKEL 1**

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

Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdsters, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden.

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

DOEL**ARTIKEL 2**

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

DUUR**ARTIKEL 3**

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

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

- Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Houdsters zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten en andere inkomsten uit de Objecten, liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.
- Op de Emissiedatum worden drieëntwintig miljoen zeshonderdvijfenzeventigduizend (23.675.000) Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 1,00 (één euro) per Participatie (exclusief Emissievergoeding).
- Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
- Onder de voorwaarden dat (a) de (aspirant) Participant een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus heeft ingediend, (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften, (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard, (d)(1) voor de (aspirant) Participant die belegt in een of meerdere van de Samen te voegen Fondsen zijn participaties daarin uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum onherroepelijk heeft aangeboden voor omzetting in Participaties of, voor de overige (aspirant) Participanten, (d) (2) de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan een Houdster als schriftelijk medegedeeld door de Beheerder en de verschuldigde Emissievergoeding is betaald aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij, wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de Emissiedatum uitgegeven.
- De Participant die Participaties houdt waarvan de tegenprestatie dan wel de uitgifteprijs, als bedoeld onder (d)(1) respectievelijk (d)(2) in het voorgaande lid van dit artikel, is voldaan kan niet worden gedwongen verder bij te dragen aan het Fondsvermogen.
- De Beheerder houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging en het bankrekeningnummer. De Beheerder legt het register te zijnen kantore ter inzage van de Participanten. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in zijn gegevens die zijn opgenomen in het register. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties op te geven voor opname in het register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.
- De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het register, als bedoeld in het voorgaande lid, met betrekking tot zijn rechten tot Participaties. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit dit register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de

belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.

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

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK

ARTIKEL 5

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

BEHEERDER EN BEHEER

ARTIKEL 6

1. De Beheerder treedt op als beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds en is belast met het beheer van het Fondsvermogen, zulks voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, hetgeen de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor het beheer onverlet laat.
2. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Beheerder zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (ii) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster, die de juridische eigendom houdt van het betreffende Object, beschikken over een Object alsmede het (zo nodig) hypothecair (her)financieren van de Objecten voor maximaal 70% van de meest recente getaxeerde waarde (kosten koper) van het betreffende Object;
 - (iii) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (iv) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten inkomsten uit de Fondsactiva alsmede de te verwachten Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur uit de Objecten;
 - indien van toepassing, de te verwachten opbrengsten uit de verkoop van Objecten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met betrekking tot de Objecten met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.

Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;

- (v) het aan de Participanten, de Houdsters en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (vi) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (vii) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdsters, Bewaarder en de Participanten;
 - (viii) het aanhouden van het register van Participanten als bedoeld in artikel 4 lid 6;
 - (ix) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen als bedoeld in artikel 4 lid 7;
 - (x) in overeenstemming met het bepaalde in het Prospectus, het vaststellen en publiceren van de intrinsieke waarde; en
 - (xi) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdsters te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:
 - (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster, die de juridische eigendom houdt van het betreffende Object, sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot een Object dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen; en
 - (iii) het namens de Houdster, die de juridische eigendom houdt van het betreffende Object, sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van een) individueel Object en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen - waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de betreffende Houdster.
 4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, een of meerdere van de Houdsters of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat
 - (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot een Object betreft, zal een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.
 5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
 - a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
 - d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
 6. De Beheerder zal aan de Bewaarder en de Houdsters alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.
 7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
 8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
 9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer

- in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opzegt of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.
10. Onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, een van de Houdsters af te geven.

HOUDSTERS EN EIGENDOM OBJECTEN

ARTIKEL 7

- Elke Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft).
- Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdsters; de Houdsters houden (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en zijn de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van een Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles – onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 – voor rekening en risico van de Participanten.
- Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden dragen de Houdsters zorg voor onder andere het volgende:
 - het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
 - het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten en overige Fondsactiva, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) een Object, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
 - het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden (van delen) van het Fondsvermogen, waaronder (delen van) de Objecten.
- Bij het houden van de Fondsactiva treedt elke Houdster op in het belang van de Participanten.
- Elke Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving of verkrijging van en het vestigen van een beperkt recht op een Object waarvan de betreffende Houdster de juridische eigendom houdt. Het beschikken als hiervoor bedoeld geschiedt diensgevolge uitsluitend (a) door de Beheerder onder zijn bevoegdheid de betreffende Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 5 lid 3 en artikel 10 en waarbij de Beheerder optreedt 'namens de (betreffende) Houdster inzake het Fonds' en (b) nadat de hier bedoelde Houdster heeft medegedeeld – onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel onder (iv) – akkoord te zijn met de voorgenomen beschikkingshandeling.
- Elke Houdster zal aan de Beheerder alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om de Beheerder in staat te stellen zijn taak behoorlijk te kunnen vervullen.
- De Houdsters zijn jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover die de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de betreffende Houdster.
- Indien een Houdster te kennen geeft haar functie neer te willen leggen, niet meer in staat is haar functie te vervullen, haar functie als houdster van het Fondsvermogen opzegt of door de vergadering van Participanten of de Beheerder wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een opvolger te voorzien.
- Elke Houdster is verplicht bij het beëindigen van haar functie het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij alsmede de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Beheerder af te geven.

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

- De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).
- De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden

- op een rekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - verifiëren dat de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Houdsters;
 - toezien dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt volgens de juiste procedure; en
 - verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.
- Het bepaalde in het voorgaande leden van dit artikel is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten met de Bewaarder is aangegaan. Aan de voorgaande leden van dit artikel kunnen dan ook geen rechten worden ontleend; uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.
 - In de overeenkomst van bewaring is ten behoeve van het Fonds en de Participanten een beding opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTERS, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 9

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

VOLMACHT VAN DE HOUDSTERS AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

- Elke Houdster verleent aan de Beheerder een volmacht, met het recht van substitutie, om namens de betreffende Houdster alle rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen alsmede het verrichten van – met inachtneming van de beperkingen als bedoeld in artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 – beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
- Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in lid 1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de betreffende Houdster of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.
- Bij de uitoefening van de in lid 1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op 'namens de (betreffende) Houdster inzake het Fonds'.
- Van de in lid 1 bedoelde rechtshandelingen zijn uitgezonderd de rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.
- De in lid 1 van dit artikel bedoelde volmacht eindigt:

- a. zodra de Beheerder is ontheven uit zijn functie van beheerder van het Fonds; of
- b. door schriftelijke herroeping door de betreffende Houdster in het geval dat de Beheerder ernstig toerekenbaar tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op 31 december 2024.
2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
3. De jaarrekening wordt door de vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.
4. De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
6. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder.
7. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
8. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.
11. De Fondsactiva en Fondspassiva worden in euro gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 12

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit – naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder – toelaat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande lid en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
3. De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering, aan de Participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
4. De opbrengst uit de verkoop van de Objecten zal, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, als volgt ten laste komen van het Fondsvermogen en ten goede komen aan:
 - a. de Beheerder, de Performance fee;
 - b. de Participanten, voor elke Participatie tot een bedrag gelijk aan de uitgifteprijs ervan die van toepassing was op de Emissiedatum; en
 - c. de Participanten voor het daarna resterende saldo.
 In het geval dat niet alle Objecten ineens voor het geheel worden verkocht, wordt:
 - (i) de Gerealiseerde Winst (in verband met de Performance fee als bedoeld onder a hiervoor) van het desbetreffende deel van het Object of van de Objecten bepaald aan de hand van:
 - aa. de Fondsinvestering die is toe te rekenen aan bedoeld deel van het Object of van de Objecten (d.i. de Fondsinvestering gedeeld door de Verrijgingsprijs van bedoeld deel van het Object of van de Objecten); en
 - bb. de geactiveerde investeringen die zijn verricht met betrekking tot bedoeld deel van het Object of van de Objecten; en
 - (ii) het hiervoor onder b bedoelde bedrag voor elke Participatie vermenigvuldigd met de breuk waarvan de teller wordt gevormd door de Verrijgingsprijs van het desbetreffende deel van het Object of van de Objecten en de noemer wordt gevormd door de Verrijgingsprijs van het (gehele) Object of van alle (gehele) Objecten.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten

- in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de verkoopopbrengst van het Object als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
 7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, niet zal worden uitgekeerd door de Houdsters indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.
 8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

VERGOEDINGEN EN KOSTEN BEHEERDER, HOUDSTERS EN BEWAARDER

ARTIKEL 13

1. Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen:
 - (i) een assetmanagementvergoeding. Als jaarlijkse assetmanagementvergoeding ontvangt de Beheerder vier procent (4%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen);
 - (ii) een propertymanagementvergoeding. Als jaarlijkse propertymanagementvergoeding ontvangt de Beheerder twee procent (2%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten (indien van toepassing) en exclusief promotiebijdragen). Indien de Beheerder het propertymanagement uitbesteedt, betaalt de Beheerder uit deze vergoeding de partij aan wie zij het propertymanagement uitbesteedt. Eventuele verschillen tussen de ontvangen en te betalen vergoeding zijn voor rekening en risico van de Beheerder.
 De assetmanagementvergoeding en de propertymanagementvergoeding zullen telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende asset- en propertymanagementvergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (vi) en (vii) bedoelde jaarstukken. Deze vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging (van een deel) van een Object ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding gelijk aan twee maanden de bruto huur (exclusief BTW) als bepaald in de nieuw overeengekomen of verlengde huurovereenkomst. De Beheerder zal uit deze vergoeding de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen. Eventuele kosten die het bedrag dat de Beheerder als vergoeding ontvangt te boven gaan, komen ten laste van het Fondsvermogen. Deze vergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (onvoorziene lasten als bedoeld in sectie 6.3.1 van het Prospectus):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te meerderden met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te meerderden met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard

- beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek of passantentellingen, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
- (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder – bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gedeerde vergoedingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel – gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van een Object, een vergoeding voor diens inspanningen van 0,25% (vijfentwintig/honderdste procent) van de hoofdsom van de herfinanciering.
- De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
4. De Exploitatiekosten, anders dan de vergoedingen voor assetmanagement en propertymanagement als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of een Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de betreffende Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake de kosten van het toezicht dat de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door deze toezichhouders in rekening gebrachte kosten (geschat op € 2.100 (tweeduizend honderd euro) per jaar) en een vast bedrag van € 3.000 (drieduizend euro) als bijdrage aan kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen.
 5. De kosten verbonden aan de verkoop en vervreemding van (een of meer delen) van een Object zoals nader omschreven in sectie 6.3.2 van het Prospectus, te weten (a) de begeleidingsfee waartoe de Beheerder is gerechtigd van één en vijfentwintig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) (van een deel) van het Object (waaruit de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar tot ten hoogste het bedrag van de begeleidingsfee door de Beheerder zullen worden voldaan), (b) vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te vermeerderen met omzetbelasting (BTW)) in verband met bedoelde verkoop en vervreemding en/of (c) boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en)), komen ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsfee wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
 6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de drie Houdsters bedraagt in totaal € 15.000 (vijftienduizend euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 15.000 (vijftienduizend euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 8. De kosten ter zake van de verkrijging, verwerving en financiering van de Objecten (zoals bedoeld in sectie 6.1 van het Prospectus, de Samenvoegingskosten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten) komen op de Emissiedatum ten laste van het Fondsvermogen.
 9. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdsters en de Bewaarder (als bedoeld in leden 6 en 7 van dit artikel) opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de werkzaamheden en diensten van de Houdsters of de Bewaarder dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigen.
 10. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt schriftelijk medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop en aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de inkoop- en uitgifteprijs ervan als bedoeld in lid 6 van dit artikel. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdsters of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke verffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
 3. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.
 4. Na ontvansgt door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en uitgifte als bedoeld in lid 2 van dit artikel, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering als toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering voor zowel de inkoop als de uitgifte van de Participatie(s) die het verzoek betreffen.
 5. De levering van een Participatie – zowel bij inkoop als uitgifte ervan – geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Houdsters partij zijn. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de levering ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.
 6. De Participant van wie Participaties worden ingekocht en de partij aan wie gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven bepalen in onderling overleg de prijs voor de inkoop en de uitgifte van de desbetreffende Participaties. Bedoelde prijs voor inkoop en voor de uitgifte zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. De betaling daarvan:
 - a. verloopt via het Fonds. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt op de dag van overdracht van een of meer van de Houdsters de inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij waar de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk aan worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de uitgifteprijs voor bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van een Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin; of
 - b. indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familierelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling van de uitgifteprijs en ontvangst van de inkoopprijs in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdsters – in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) – verkrijgen op bedoelde partij(en) door de Houdsters aan bedoelde Participant – ter voldoening van de inkoopprijs voor de in te kopen Participaties – is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdsters. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de voorgaande volzin bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.
- Zowel de verkopende Participant als de verkrijgende partij(en) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
7. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
 8. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties als bedoeld in dit artikel.
 9. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren. Het slot van de eerste volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

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

ARTIKEL 14

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.

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

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 15

1. Binnen de termijn als bedoeld in artikel 11 lid 3 wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verlenen van decharge aan de Beheerder ter zake van het gevoerde beheer.
2. Elke vergadering van Participanten wordt in Nederland gehouden. In een elders gehouden vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Iedere Participant is bevoegd de vergadering van Participanten bij te wonen en daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdsters en de Bewaarder alsmede degene die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten.
4. De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder zit een Houdster de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Houdsters wijst de vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur, bestuurder of vennoot daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst een secretaris aan.
5. In de jaarlijkse vergadering van Participanten:
 - a. brengt de Beheerder schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van het Fonds;
 - b. wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
 - c. worden overige agendapunten behandeld.
6. Van het verhandelde in elke vergadering van Participanten worden notulen bijgehouden door de secretaris, tenzij een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt van het ter vergadering verhandelde op verzoek van de Beheerder, een Houdster of de Bewaarder of op verzoek van een of meer van de Participanten. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen getekend, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van Participanten.
7. Overige (anders dan de jaarlijkse) vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, alsook in het geval een Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder alsdan de verzochte vergadering niet bijeenroep, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de betreffende Houdster, de Bewaarder of zijn de verzochende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

OPROEPING, AGENDA

ARTIKEL 16

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

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

1. Elke Participant heeft in de vergadering van Participanten een zodanig aantal stemmen als het totaal aantal door hem gehouden Participaties. Geen van de Beheerder, de Houdsters of de Bewaarder heeft stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.
2. Participanten kunnen zich ter vergadering door een andere Participant of door de Beheerder doen vertegenwoordigen, mits bij schriftelijke volmacht.
3. Tenzij expliciet anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden worden alle besluiten van de vergadering van Participanten genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. De voorzitter van de vergadering van Participanten bepaalt de wijze van stemming. Indien echter een of meer van de (al dan niet

stemgerechtigde) aanwezig in de vergadering van Participanten dit verlangt, wordt over personen schriftelijk gestemd.

4. Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
5. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
6. Uitgezonderd de besluiten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder d en e kunnen besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits deze schriftelijk - hieronder begrepen per telefax, e-mailbericht of elk ander gangbaar communicatiemiddel overgebracht en op schrift ontvangen bericht - plaatsvindt. Tenzij een besluit als bedoeld in dit lid (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daaromtrent advies uit te brengen. Degene die buiten vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder. Van het besluit dat buiten vergadering is genomen maakt de Beheerder in het notulenregister van de vergadering van Participanten melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van Participanten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van het besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van Participanten bewaard en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.
7. Besluiten van de vergadering van Participanten - ook die zijn bedoeld in het voorgaande lid - zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Houdsters.

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

ARTIKEL 18

1. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
2. De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:
 - a. wijziging van de Fondsvoorwaarden;
 - b. verkoop en vervreemding (van een deel) van een Object;
 - c. ontbinding van het Fonds;
 - d. opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - e. opzegging van een of meerdere van de Houdsters in hun functie van houdster van het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van een of meerdere van de Houdsters, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - f. het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 4 (tegenstrijdig belang);
 - g. het aangaan van andere financieringen dan een (hypothecaire) (her)financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (ii); en
 - h. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen - die niet zijn geprognoseerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van een Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten toekennen van een vergoeding aan de Beheerder.
3. Besluiten als bedoeld onder a tot en met c en f tot en met h van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdsters worden genomen.
4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel maar in afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, waarbij de Beheerder gehouden is om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
5. Besluiten als bedoeld onder d en e van lid 2 kunnen slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de betreffende Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3^e) van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of een of meerdere van de Houdsters of ontslag van de bestuurders van een of meerdere van de Houdsters aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2^e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1^{ste}) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3^e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2^e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit

kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

6. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij:
 - a. de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd; of
 - b. het beleggingsbeleid van het Fonds wordt gewijzigd, worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in lid 1 van dit artikel. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).
7. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel tot stand komt en elke wijziging van het beleggingsbeleid van het Fonds is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Houdsters.

BEÏNDIGING BEHEERTAAK OF TAAK VAN EEN HOUDSTER

ARTIKEL 19

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

EINDE VAN HET FONDS

ARTIKEL 20

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

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

ARTIKEL 21

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

TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door uitsluitend het Nederlands recht.
2. Alle geschillen welke mochten rijzen ter zake van de Fondsvoorwaarden, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Een geschil is aanwezig zodra één (1) Participant, de Beheerder of een Houdster de aanwezigheid hiervan heeft aangenomen.
4. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
 - a. het scheidsgerecht uit drie (3) arbiters bestaan, tenzij alle bij het geschil betrokken partijen na het ontstaan van het geschil het er over eens zijn dat één (1) arbiter toereikend is; en
 - b. het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts.
5. De plaats van arbitrage is Amsterdam.

Bijlage 2 | Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Object

Dynamis Taxaties Nederland BV

Dynamis Taxaties Nederland BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is in Nederland opgericht op 21 april 2015, houdt zetel te Utrecht en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51057786. Dynamis Taxaties Nederland BV staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Dynamis Taxaties Nederland BV is een toonaangevende Nederlandse organisatie die gespecialiseerd is in het verstrekken van hoogwaardige vastgoedtaxatiediensten. Als onderdeel van het Dynamis-netwerk, dat bestaat uit verschillende vastgoedspecialisten verspreid over Nederland, staat Dynamis Taxaties bekend om zijn deskundigheid, nauwkeurigheid en betrouwbaarheid in de vastgoedsector.

De kernactiviteit van Dynamis Taxaties Nederland BV omvat het uitvoeren van taxaties voor een breed scala aan vastgoedobjecten, waaronder commerciële panden, kantoren, winkelcentra, industrieel vastgoed, woningen en ontwikkelingsprojecten. Deze taxaties worden uitgevoerd volgens strenge normen en richtlijnen, en worden gebruikt voor diverse doeleinden, zoals financiering, aan- en verkoopbeslissingen, portefeuillebeheer, juridische geschillen en fiscale waarderingen.

Het team van Dynamis Taxaties Nederland BV bestaat uit ervaren en gekwalificeerde taxateurs die beschikken over diepgaande kennis van de lokale en regionale vastgoedmarkten. Ze combineren technische expertise met een grondige analyse van markttrends, economische factoren en juridische aspecten om nauwkeurige en waarheidsgetrouwe taxatierapporten te leveren die voldoen aan de eisen van opdrachtgevers en relevante wet- en regelgeving.

Naast taxatiediensten biedt Dynamis Taxaties ook aanvullende diensten aan, zoals marktonderzoek, advies over vastgoedwaarderingen, portefeuileanalyses en due diligence-onderzoeken. Door hun uitgebreide netwerk en diepgaande expertise kunnen ze op maat gemaakte oplossingen bieden die voldoen aan de specifieke behoeften en doelstellingen van hun klanten.

Dynamis Taxaties Nederland BV kwalificeert de Objecten als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgerelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Dynamis Taxaties Nederland BV in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Dynamis Taxaties Nederland BV van de Objecten tot stand gekomen door middel zowel de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.⁴²

De registratienummers bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de betrokken taxateurs zijn RT953894671, RT953894671 en RT193004959.

Verklaring van de Beheerder

De Beheerder verklaart dat sinds de datum van de taxaties zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten heeft voorgedaan.

⁴² Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Dynamis Taxaties Nederland BV.

Bijlage 3 | Door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen

Brinkstede Vastgoedfondsen is het drieënveertigste fonds dat Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV initieert. Hiervoor initieerde Sectie5 Investments NV met succes NL Woningfondsen 5, NL Woningfondsen 4, Marktstede Vastgoedfondsen, Veststede Vastgoedfondsen, Superstede Vastgoedfondsen, Hoogstede Vastgoedfondsen, S5 Vitae Fondsen, S5 Forum Fondsen, NL Woningfondsen 1, NL Woningfondsen 2, NL Woningfondsen 3, Rijenstede Vastgoedfondsen, Molenstede Vastgoedfondsen, Gelderstede Vastgoedfondsen, Hovelstede Vastgoedfondsen, Hofstede Vastgoedfondsen, Heijdestede Vastgoedfondsen, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfondsen, Vaartstede Vastgoedfondsen, Emmastede Vastgoedfondsen, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfondsen, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

NL Woningfondsen 5 wordt op 28 juni 2024 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 54 miljoen. Het fonds belegt in 128 appartementen en 128 parkeerplaatsen in Den Haag.

NL Woningfondsen 4 is op 18 december 2023 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 22 miljoen. Het fonds belegt 75 appartementen en 113 parkeerplaatsen in Velp.

Marktstede Vastgoedfondsen is op 31 oktober 2022 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 60 miljoen. Het fonds belegt in vijf winkelcentra in Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen.

Superstede Vastgoedfondsen is op 7 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 49.9 miljoen. Het fonds belegt in vijf winkelcentra in Drachten, Malden, Goirle, Bodegraven en Roelofarendsveen.

Veststede Vastgoedfondsen is op 1 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 14.8 miljoen. Het fonds belegt in een short stay hotel in Eindhoven.

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

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

S5 Forum Fondsen is een groeifonds gericht op beleggingen in supermarkten en wijkwinkelcentra. Het fonds is op 7 maart 2019 aangegaan en belegt momenteel in zeventien objecten. Het fonds heeft een actuele omvang van € 128 miljoen.

NL Woningfondsen 1 is opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.6 miljoen. Het fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, in Drachten, Hoogeveen, Oldenzaal, Lochem en Didam. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

NL Woningfondsen 2 is opgericht op 15 juli 2019 met een fondsomvang van € 10.9 miljoen. Het fonds belegt in 60 appartementen in Goor en Tubbergen. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

NL Woningfondsen 3 is opgericht op 31 maart 2020 met een fondsomvang van € 21.8 miljoen. Het fonds belegt in 54 appartementen, 45 eengezinswoningen, 3 winkels en 39 parkeerplaatsen in Apeldoorn, Beuningen en Valkenswaard. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

Molenstede Vastgoedfondsen is opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.5 miljoen. Het fonds belegt in een wijk winkelcentrum in Woerden.

S5 Vitae Fondsen werd opgericht op 1 december 2017 en heeft inmiddels een fondsomvang van € 90 miljoen en belegt in negentien objecten. Het fonds is een groeifonds met een doelstelling om te groeien naar een fondsomvang van € 200 miljoen.

Gelderstede Vastgoedfondsen is opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.7 miljoen. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen en een supermarkt en losse winkel in Geldrop. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfondsen.

Hovelstede Vastgoedfondsen is opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.1 miljoen. Het fonds belegt in winkelcentrum De Hovel in Goirle. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfondsen.

Hofstede Vastgoedfondsen is opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte.

Heijdestede Vastgoedfondsen is opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.5 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten in Terheijden en Uden.

S5 Armando Vastgoed is aangegaan op 10 november 2017. Het fonds heeft belegd in een onroerendgoedportefeuille met aanvankelijk vijftien winkelcomplexen in Nederland voor circa € 265 miljoen. Alle objecten in het fonds zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

S5 SPF Retailfondsen werd opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op aanvankelijk vijf en thans nog vier locaties. De fondsomvang bedraagt thans nog € 30.1 miljoen.

Vaartstede Vastgoedfondsen is opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfondsen.

Emmastede Vastgoedfondsen is opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten in Zeist en Borne.

S5 CRE Vastgoed CV is opgericht op 13 mei 2014 met een fondsvermogen van € 3,5 miljoen. Het fonds heeft belegd in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf winkelcentra in Nederland. Alle objecten in het fonds zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Willemstede Vastgoedfondsen is opgericht op 5 september 2013 met een fondsomvang van € 12.7 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten en dagwinkels in Tilburg en Zwolle. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfondsen.

Beekstede Vastgoed CV is opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.5 miljoen. Het supermarktfonds heeft belegd in supermarkten in Meppel en Groesbeek. De objecten zijn in 2019 met een positief resultaat verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Poortstede Vastgoed CV werd opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.3 miljoen. Het supermarktfonds beheeft belegd in supermarkten en dagwinkels in Sneek en Varsseveld. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Elzenstede Vastgoed CV werd opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.5 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden. Het fonds is inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Zilverstede Vastgoed B.V. is opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.2 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Zilverkamp in Huissen. Het fonds is op 1 februari 2022 met een positief resultaat verkocht.

Warnsstede Vastgoed CV werd opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.9 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum De Dreiumme, in Warnsveld. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Roelofstede Vastgoed CV is opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.7 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Noordplein in Roelofarendsveen. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfondsen.

Bergstede Vastgoed CV is opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum De Vlashoek in Bergschenhoek. Het vastgoed is in 2021 met een positief resultaat verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Forumstede Vastgoed CV is opgericht in september 2010 met een fondsomvang van € 12.9 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in Supermarkten en dagwinkels in Malden en Drachten. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfondsen.

Volkerstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.1 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in een winkelcentrum in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther. De objecten zijn in december 2021 verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Merwestede Vastgoed CV is opgericht in april 2010 met een fondsomvang van € 7.6 miljoen. Het winkelfonds belegt in supermarkten en dagwinkels in Dordrecht.

Annastede Vastgoed CV is opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in een winkelcentrum in IJsselstein. Het fonds is in 2019 opgegaan in S5 Forum Fonds.

Raadstede Vastgoed CV is opgericht in december 2009 met een fondsomvang van € 9.9 miljoen. Het winkelfonds belegt in een supermarkt en dagwinkels in Alblasterdam en Hengelo. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Meerstede Vastgoed CV is opgericht in september 2009 met een fondsomvang van € 25.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het object is inmiddels met een positief resultaat verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Rijnstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2009 met een fondsomvang van € 12.1 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkels, kantoorunits en een parkeergarage in Bodegraven. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Mauritsstede Vastgoed CV is in december 2008 opgericht met een fondsomvang van € 14.4 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Laurensstede Vastgoed CV is opgericht in juli 2008 met een fondsomvang van € 10.1 miljoen. Het fonds heeft belegd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Floorstede Vastgoed CV is opgericht in juni 2008 met een fondsomvang van € 11.4 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Oirstede Vastgoed CV is opgericht in november 2007 met een fondsomvang van € 12.5 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Maatschap Schansstede is opgericht in juni 2007 met een fondsomvang van € 20.5 miljoen. Het fonds heeft belegd in kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Bijlage 4 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

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

Beheerder

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

Houdsters

Stichting Emmastede
Stichting Heijdestede
Stichting Hofstede Vastgoedfonds
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 - 30303

Bewaarder

CSC Depositary BV
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 - 30303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 - 288 2888
Website: www.deloitte.nl

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam
Telefoon: 020 - 573 03 60
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur

Caro Capital BV
Brinklaan 134
1404 GV Bussum

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Trivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Telefoon: 026 - 445 2085

Taxateur

Dynamis Taxaties BV
Orteliuslaan 100
3528 BD Utrecht
Telefoon: 030 - 202 0077
Website: www.dynamistaxaties.nl

Brinkstede Vastgoedfonds is een initiatief van
Sectie5 Investments NV
Brinklaan 134 | 1404 GV Bussum
T 088 – 204 1500
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



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