

# DUPROFA

Dutch Property Management



## Investeringsmemorandum

# Duprofa Super Convenience Fund

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



<b>01.</b>	Initiatiefnemer	04	<b>09.</b>	Juridische structuur	38
<b>1.1</b>	Directie	05	<b>9.1</b>	Het Fonds	38
<b>02.</b>	Belangrijke informatie	06	<b>9.2</b>	Fondsvoorwaarden	39
<b>2.1</b>	Het Investeringsmemorandum	06	<b>9.3</b>	Beheer en beheerder	39
<b>2.2</b>	Aanname	06	<b>9.4</b>	Juridisch eigendom	39
<b>03.</b>	Kernpunten	07	<b>9.5</b>	Participaties	40
<b>04.</b>	Samenvatting	08	<b>9.6</b>	Register van Participanten	41
<b>05.</b>	Risicofactoren	14	<b>9.7</b>	Vergadering van Participanten	41
<b>1</b>	Marktrisico's	14	<b>9.8</b>	Resultaatbestemming	43
<b>2</b>	Tegenpartijrisico's	15	<b>9.9</b>	Beëindiging en vereffening van het Fonds	43
<b>3</b>	Operationele risico's	16	<b>9.10</b>	Toezichtrechtelijke positie	43
<b>4</b>	Liquiditeitsrisico's	17	<b>9.11</b>	Potentiële belangenconflicten	43
<b>5</b>	Kredietrisico's	17	<b>10.</b>	Fiscale structuur	46
<b>6</b>	Risico's met betrekking tot de participanten	19	<b>11.</b>	Deelname	50
<b>06.</b>	Relevante markten	20	<b>12.</b>	Mededelingen initiatiefnemer	51
<b>6.1</b>	Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt	20	<b>12.1</b>	Klachtenprocedure	51
<b>6.2</b>	Investment focus per segment	20	<b>12.2</b>	Bescherming persoonsgegevens	51
<b>6.3</b>	Wijkwinkelcentra	21	<b>13.</b>	Algemene gegevens	52
<b>07.</b>	De vastgoedportefeuille	23	<b>14.</b>	Definities	54
<b>7.1</b>	Algemeen	23			
<b>7.2</b>	Wijkwinkelcentrum te Stokhorst	23			
<b>08.</b>	De investering	30			
<b>8.1</b>	Toelichting investering	30			
<b>8.2</b>	Vermogensstructuur	31			
<b>8.3</b>	Rendementsprognose en uitgangspunten	32			
<b>8.4</b>	Prognose verkoop Object na 10 jaar	34			

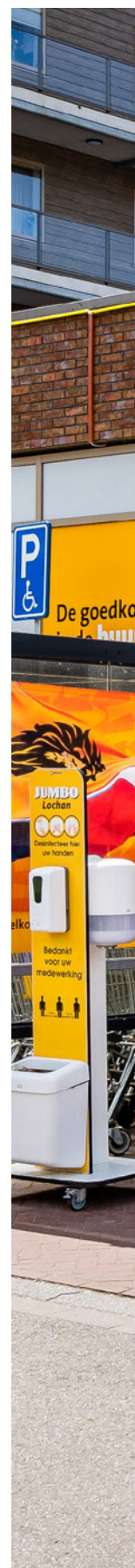
## Bijlagen I

De bijlagen van het Investeringsmemorandum zijn opgenomen in een separaat document

- I.** VPO
- II.** MJOP
- III.** Taxatierapport
- IV.** Fondsvoorwaarden FGR
- V.** Oprichtingsakte Stichting Duprofa Super Convenience Fund

## Separate bijlage(n) II

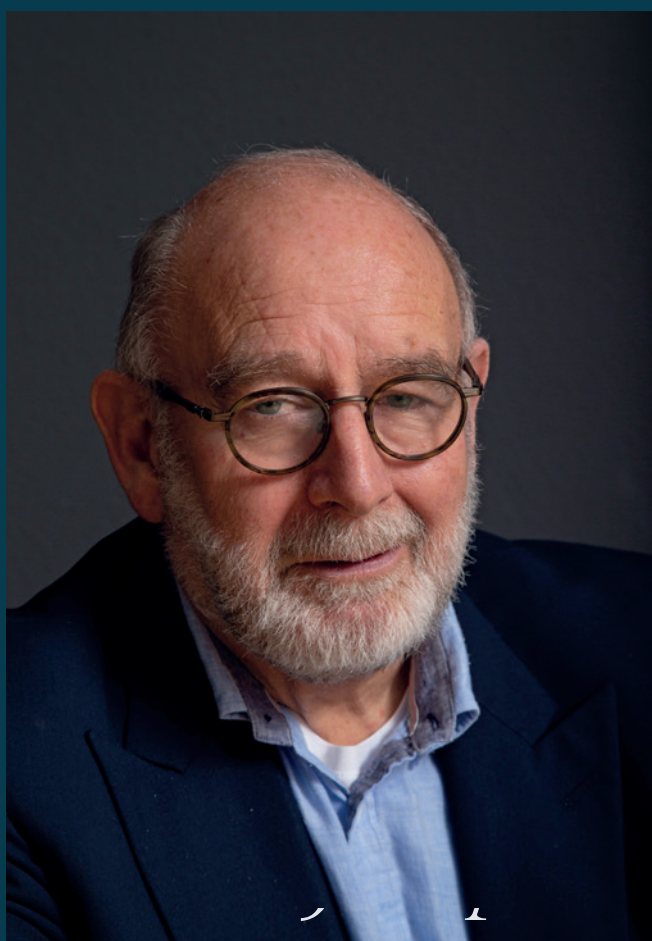
- VII.** Inschrijfformulier





01.

# Initiatiefnemer



T

TT S P  
) F C  
a u a

**De initiatiefnemer Duprofa Property Management B.V. (Duprofa) is opgericht op 30 mei 2017 en voortgekomen uit Nederlands Vastgoed Investeringsfonds N.V. (NVI), opgericht op 28 december 2011.**

**Duprofa richt zich op vastgoedbeleggingen, waarbij risico en rendement een optimale verhouding tot elkaar hebben. Met name wijkwinkelcentra met een (grote) supermarkt als publiekstrekker passen binnen deze beleggingsklasse. De juiste locatie vinden is daarin één van de meest essentiële aspecten.**

Duprofa is een familiebedrijf en heeft tot op heden 7 vastgoed beleggingsfondsen geïnitieerd en daarvan het beheer uitgevoerd of voert daarvan nog het beheer. De fondsen beleggen in vastgoed dat is gelegen in Nederland, voornamelijk in de Randstad. Het betreffen de volgende vastgoedfondsen:

- NVI Rotterdam I CV
- NVI Delft I CV
- NVI Rotterdam II C.V.
- NVI Winkelfonds I C.V.
- NVI Arnhem I C.V.
- NVI Breda I C.V.
- Duprofa Retail Fund I BV

De totale portefeuille van deze fondsen heeft een omvang van circa 50 miljoen euro. De focus ligt op het uitvoeren van actief beheer en wel op drie disciplines, t.w.:

- 1) Regelmatig contact met de huurders. Door deelname in een actieve winkeliersvereniging kan goed worden ingespeeld op de wensen van de huurders en op eventuele bedreigingen voor het winkelcentrum. Is de huurder tevreden en behaalt hij positieve resultaten, dan komt dat ten goede aan het fonds en de belegger.
- 2) Onderhoud. Het vastgoed dient cosmetisch verzorgd te zijn en “day to day” op orde te zijn. Gebouw- en installatietechnisch dient het vastgoed goed te functioneren.
- 3) Creëren van een optimale huurdersmix waardoor huurders elkaar versterken en het winkelcentrum aantrekkelijker wordt

### 1.1 Directie

Duprofa Property Management B.V. wordt vertegenwoordigd door haar directie, bestaande uit de heren Jhr. Ing. Frank (F.R.) Gevaerts van Geervliet en Jhr. Alexander (A.C.H.) Gevaerts MSc.

#### *Jhr. Frank Gevaerts van Geervliet (1950)*

Frank Gevaerts van Geervliet is na zijn opleiding Bouwkunde en Economische Bedrijfstechniek aan de HTS Amsterdam en HTS Dordrecht in 1974 begonnen bij de FGH Bank als taxateur. Daar heeft Frank verschillende managementfuncties bekleed, o.a. als hoofd van de afdeling bijzonder beheer, verkoop en productmanager.

In 1985 werd hij gevraagd toe te treden tot de directie van een projectontwikkelingsmaatschappij in Den Haag. Zijn liefde voor het vak van vastgoedfinanciering heeft ervoor gezorgd dat hij in 1988 samen met twee directieleden van de FGH Bank een financieringsmaatschappij heeft opgericht onder de naam F.O.G. Vastgoedfinancieringen B.V. Deze financieringsmaatschappij is tot op heden nog geheel in eigendom van Frank.

Daarnaast bekleedde hij verschillende adviesrollen en was hij lid van de Raad van Commissarissen van COGG Beheer B.V., een internationaal opererende A-1 winkelvastgoed eigenaar. Tevens had hij zitting in de Raad van Toezicht bij ANTEA, een initiator van vastgoedfondsen te Den Haag.

In 2011 was hij medeoprichter van NVI (Nederlands Vastgoed Investeringsfonds N.V.). Na oprichting van zes vastgoedfondsen heeft Frank NVI zelfstandig voortgezet onder de naam Duprofa (Duprofa Property Management B.V.).

#### *Jhr. Alexander Gevaerts (1990)*

Alexander Gevaerts heeft na zijn HBO-studie Vastgoed & Makelaardij in Rotterdam een master International Management afgerond aan de Nyenrode Business Universiteit in Breukelen. Na deze studie is hij onder meer werkzaam geweest in de auto lease sector en bij Heesen Yachts in Oss op de marketing en sales afdeling.

Alexander wilde zijn achtergrond beter benutten en werd aangenomen als internationaal managementtrainee op de bouw- en vastgoedafdeling van Lidl GmbH. Na zowel in Nederland als op het hoofdkantoor van Lidl in Duitsland te hebben gewerkt, is hij in april 2017 als directeur in dienst getreden bij Duprofa.

## 02. Belangrijke informatie

Voor u ligt het Investeringsmemorandum van het beleggingsfonds Duprofa Super Convenience Fund. Het groeifonds is een fonds voor gemene rekening (FGR), die fiscaal transparant is. De begrippen die in het Investeringsmemorandum beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis als omschreven in de lijst van definities in hoofdstuk 14.

Het Investeringsmemorandum bevat informatie ten behoeve van de belegger om een beeld te vormen van de belegging. Er wordt verzocht om alle informatie grondig te bestuderen. Beleggingen gaan gepaard met risico's waarvan een aantal is omschreven in hoofdstuk 5. Alvorens te besluiten deel te nemen in de belegging, dienen de risico's in overweging te worden genomen. De belegger is zelf verantwoordelijk te beoordelen of de belegging past binnen zijn beleggingsbeleid, risicoperceptie en zijn financiële mogelijkheden.

Duprofa Property Management B.V. is de initiatiefnemer en Beheerder van het Fonds. Sinds 2011 heeft de eigenaar van de Beheerder zeven vastgoedfondsen geïnitieerd en nog vier onder beheer. De Beheerder is als beheerder van beleggingsfondsen als bedoeld in de Wft vrijgesteld van het verbod beleggingsfondsen te beheren als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder is geregistreerd bij de AFM onder het verlichte regime van de AIFM Richtlijn. De reden hiervan is dat de Beheerder voldoet aan de volgende voorwaarden daarvoor:

- De waarde van het door de Beheerder beheerde vermogen inclusief hefboomfinanciering gaat de € 100 miljoen niet te boven.
- De minimale deelname per belegger in de fondsen, waaronder het Fonds, is € 100.000.

Een afschrift van het door de AFM genomen besluit tot registratie van de Beheerder onder het verlichte regime van de AIFM Richtlijn wordt op verzoek aan Participanten verstrekt.

Het Investeringsmemorandum is zorgvuldig samengesteld naar kennis en kunde van de Beheerder en op basis van de beschikbare informatie en de verrichte onderzoeken door diverse externe adviseurs en de Beheerder. Informatie die niet is opgenomen in het Investeringsmemorandum mag niet worden beschouwd als afkomstig van of goedgekeurd door de Beheerder.

### 2.1. Het Investeringsmemorandum

De Beheerder heeft het Investeringsmemorandum samengesteld en geeft daarin haar visie over de belegging. Let op! Het Investeringsmemorandum is geen advies over juridische-, fiscale- of investeringsaspecten met betrekking tot het Fonds.

Deze aspecten verschillen per type belegger. De potentiële belegger dient zich te laten adviseren door zijn of haar eigen adviseurs. Participaties zijn beperkt overdraagbaar. De fiscale behandeling van de belegger verschilt afhankelijk van een deelname in privé of via een vennootschap.

### 2.2. Aanname

Dit Investeringsmemorandum bevat in verschillende hoofdstukken aannames, alsmede verwachtingen over toekomstige ontwikkelingen van de belegging.

Deze aannames en verwachtingen zijn gebaseerd op marktomstandigheden, interpretatie en ervaring van de Beheerder.

Deze veronderstellingen en verwachtingen hebben invloed op het resultaat van de belegging, financiële prognose, alsmede de liquiditeit en uitkeringen van het rendement.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Om die reden adviseren wij u om het Investeringsmemorandum met aandacht te lezen en attenderen wij u op de risico's die verbonden zijn aan deze belegging, waarvan een aantal is weergegeven in hoofdstuk 5.

Het Investeringsmemorandum is samengesteld in de Nederlandse taal. Nederlands recht is van toepassing.

Mocht er naar aanleiding van deze informatie vragen of onduidelijkheden zijn dan vernemen wij dat graag.

Oegstgeest, 21 oktober 2021

Namens Duprofa Property Management B.V.

*Alexander Gevaerts*

*Frank Gevaerts van Geervliet*

## 03. Kernpunten

### Kernpunten van de eerste belegging van het Fonds:

- Belegging in een wijkwinkelcentrum, gelegen in het centrum van Enschede in de wijk Ribbelt-Stokhorst
- 100% verhuurd
- Totale oppervlakte 5.625 m<sup>2</sup>
- Totaal aantal winkelunits: 11
- Verhuurd aan o.a. Lidl en Jumbo Supermarkten, landelijke ketens en lokale specialisten
- Verzorgingsgebied van de wijk: circa 8.750 inwoners
- Gemiddelde huursom: €145 m<sup>2</sup> per jaar
- Totale fondsomvang: € 15.975.000
- Netto huursom datum overdracht (excl. servicekosten en BTW) naar verwachting minimaal € 817.020 per jaar
- Verwacht gemiddeld Direct rendement 6,5% per jaar\*
- Verwacht Totaalrendement na verkoop 7,7% per jaar\*
- Hypothecaire lening: € 7.400.000
- Eerste Emissie van € 8.575.000 (343 Participaties). Met een of meer volgende Emissies kunnen aanvullende Objecten ter belegging worden aangekocht.
- Participaties van € 25.000 per stuk
- Minimale deelname, vier Participaties per Participant, totaal € 100.000
- Initiatiefnemer belegt mee voor minimaal € 100.000

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

### Kernpunten beleggingsbeleid Fonds

Het Fonds kan na de eerste Emissie verdere Objecten aankopen en daarvoor een volgende Emissie organiseren. De kernpunten van het beleggingsbeleid van het Fonds voor de aankoop van nieuwe Objecten is als volgt.

- Het Fonds belegt uitsluitend in Nederland gelegen Objecten en/of in entiteiten (niet beursgenoteerd) die enkel in Nederland gelegen Objecten houden; de entiteit mag gevestigd zijn of kantoor houden in het buitenland;
- Een Object is een supermarkt of een wijkwinkelcentrum waarvan minimaal 70% van de huur afkomstig is uit supermarkten en/of dagwinkels (convenience);
- Het Fonds zal de Objecten daar waar dat economisch haalbaar is actief verduurzamen.
- De aankoopprijs, inclusief aankoopkosten, van een aan te kopen Object mag niet meer zijn dan 5% boven een door een onafhankelijke taxateur vastgestelde waarde in het economische verkeer;
- Een onafhankelijk detailhandelsdeskundige velt een positief oordeel op basis van een uitgevoerd Vestigingsplaatsonderzoek van het aan te kopen Object;
- Naar het oordeel van de Beheerder dient een Object marktconform financierbaar te zijn;
- Een aan te kopen Object dient naar verwachting bij te dragen aan het gemiddelde Direct rendement per jaar, wat over een periode van 10 jaar minimaal 6,5% bedraagt, berekend conform de methodiek van het rekenmodel zoals dat is opgenomen in het Investeringsmemorandum;
- Zodra de aankoopwaarde van alle Objecten waarin het Fonds belegt meer bedraagt dan € 50 miljoen, worden geen verdere Objecten aangekocht.

Een aankoop van een Object wat niet past binnen het beleggingsbeleid kan alleen plaatsvinden als de vergadering van Participanten daarmee instemt met een meerderheid van stemmen.

## 04. Samenvatting

### 4.1 Kerngegevens van het Fonds en waarschuwingen

Deze samenvatting moet worden gelezen als inleiding op het Investeringsmemorandum. Iedere beslissing om in de Participaties te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Investeringsmemorandum door de belegger. De kans bestaat dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger zelf is verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. Deze belegging is niet eenvoudig en wellicht moeilijk te begrijpen. Beleggers worden geadviseerd te allen tijde een adviseur te raadplegen.

Alleen de Beheerder die deze samenvatting heeft geschreven kan aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Investeringsmemorandum wordt gelezen, opzettelijk misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen

met de andere delen van het Investeringsmemorandum wordt gelezen, opzettelijk niet de essentiële informatie bevat om beleggers te ondersteunen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.

De Participaties die worden aangeboden zijn (niet nominale) vorderingsrechten, rechtgevend op een evenredig gedeelte van het vermogen en de winst van Duprofa Super Convenience Fund (het Fonds), een ander conform de voorwaarden van het Fonds (de Fondsvoorwaarden). Het Fonds wordt beheerd door Duprofa Property Management BV (de Beheerder).

De contactgegevens van het Fonds en van de Beheerder zijn: Rhijngeesterstraatweg 40d, 2341 BV Oegstgeest, telefoon: 010-4366010, e-mail: [info@duprofa.nl](mailto:info@duprofa.nl), [www.duprofa.nl](http://www.duprofa.nl).





## 04. Samenvatting

### 4.2 Essentiële informatie over het Fonds

#### 4.2.1 Fonds

Het Fonds geeft de Participaties uit. De Participaties geven de belegger een (niet nominaal) vorderingsrecht op Stichting Duprofa Super Convenience Fund (de Vastgoedentiteit) die alle activa en passiva van het Fonds houdt. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht, tussen elke individuele Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Vastgoedentiteit, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden. Het Fonds zal naar verwachting op 1 november 2021 worden aangegaan. Het Fonds is een besloten fonds voor gemene rekening (FGR) en daarmee fiscaal transparant oftewel niet zelfstandig belastingplichtig.

Het juridische eigendom van het vastgoed (de Objecten) waarin het Fonds zal beleggen zal worden verworven door de Vastgoedentiteit. De Vastgoedentiteit is opgericht op 22 september 2021.

Het Fonds is geen rechtspersoon. Daarom kan het Fonds geen eigendommen houden of verplichtingen aangaan. Om die reden worden de Objecten in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door de Vastgoedentiteit. De Vastgoedentiteit zal het eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch rechthebbende zijn tot de rechten van het Fonds en alle verplichtingen van het Fonds worden op naam van de Vastgoedentiteit aangegaan. De Vastgoedentiteit doet 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 en de Vastgoedentiteit zijn voldaan, ten goede dan wel ten laste komen van de Participanten.

Het Fonds is een groeifonds dat beoogt te groeien naar een belegd vermogen van € 50 miljoen. Het Fonds richt zich op beleggingen in supermarkten en dagwinkels (convenience gerelateerde huurders), supermarkt gedomineerde winkelcentra, waarin de combinatie van een supermarkt met dagwinkels minimaal 70% van de huurstream realiseert (de Objecten).

Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten Objecten verwerven, exploiteren en op een onbepaald moment verkopen. De Objecten worden voor een deel met de inleggelden van de Participanten en voor het overige met hypothecaire leningen gefinancierd.

Met dit Investeringsmemorandum wordt de aankoop van het eerste Object van het Fonds winkelcentrum Stokhorst in Enschede geïnitieerd.

Het Fonds heeft een beleggingsbeleid dat bepalend is voor de aankoop van winkelvastgoed (een Object). Het beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd, waarvoor een goedkeurend besluit van de vergadering van Participanten

is vereist met 2/3e meerderheid van de stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van de stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is. De beleggingshorizon - de looptijd van het Fonds - is onbepaald en het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Objecten na een bepaalde tijd worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd. In theorie is de looptijd van het Fonds eeuwigdurend. Het Fonds wordt beheerd door Duprofa Property Management BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn de heer Jhr. Ing. F.R. Gevaerts van Geervliet en de heer Jhr. A.C.H. Gevaerts MSc.

#### 4.2.2 Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitvoerende instelling?

##### *Risico waardedaling vastgoed*

Het Totaalrendement kan lager zijn dan verwacht, of zelfs negatief worden, als de exploitatie van de Objecten tegenvalt en/of de waarde van de Objecten daalt.

##### *Verhuur- en leegstandsrisico*

Als huurovereenkomsten eindigen kan dat leiden tot lagere huurinkomsten voor het Fonds en dus negatieve gevolgen hebben voor de uitkeringen uit de exploitatie van het Fonds (Direct rendement). Lagere huurinkomsten kunnen ook leiden tot een lagere waarde van de Objecten. Een lagere waarde bij verkoop van een Object zal leiden tot een lagere verkoopopbrengst, wat leidt tot een lagere uitkering aan de Participanten bij verkoop van een Object en daarmee tot een lager rendement uit verkoop (Indirect rendement).

##### *Huurherzieningsrisico*

Als een huurder erin slaagt om via een huurherzieningsprocedure een lagere huurprijs af te dwingen leidt dat tot lagere huurinkomsten en daarmee tot een lager Direct rendement. Lagere huurinkomsten kunnen ook leiden tot een lagere waarde van de Objecten en daarmee tot een lager Indirect rendement.

##### *Debiteurenrisico*

Als huurders de huur niet (volledig) betalen dalen de inkomsten van het Fonds en daarmee het Direct rendement.

##### *Verslechtering verhouding risico/rendement beleggingsportefeuille door aan- en verkopen.*

Als Objecten van mindere kwaliteit aan de portefeuille worden toegevoegd, of Objecten van betere kwaliteit aan de portefeuille worden onttrokken, verslechtert de risico/rendementverhouding van het Fonds.

##### *Concentratierisico*

Niet gespreid beleggen is risicovol omdat zowel de waardeontwikkeling van de Objecten (Indirect rendement) als het exploitatierendement uit verhuur (Direct rendement) afhankelijk zijn van een beperkt aantal factoren. Bij aankoop van het Fonds wordt belegd in één Object bestaande uit 11 winkels op één locatie. Een belegging in één beleggingscategorie

## 04. Samenvatting

(winkelvastgoed) op één locatie kent een hoger risico dan een belegging met spreiding over meerdere beleggingscategorieën op verschillende locaties.

### **Hefboomrisico**

De Objecten waarin het Fonds zal beleggen worden voor een deel gefinancierd met geleend geld (hypothecaire leningen) en voor het overige met de inleg van de Participanten (Eigen vermogen). Beleggen met geleend geld, wat ook wel wordt aangeduid als beleggen met een hefboom, betekent dat met relatief weinig Eigen vermogen een belegging kan worden gedaan. Beleggen met een hefboom kan leiden tot een hoger rendement maar leidt ook tot een hoger risico. De hefboom, in het geval van het Fonds de hypothecaire leningen, brengt kosten met zich mee en als die stijgen - zoals bijvoorbeeld de rente op de hypothecaire leningen - daalt het Direct rendement. Als de waarde van de Objecten daalt, daalt het Indirect rendement harder dan als zonder hefboom in de Objecten zou zijn belegd omdat de hypothecaire lening nog altijd moet worden terugbetaald en de waardedaling moet worden opgevangen met het (relatief lage) Eigen vermogen.

### **Risico dat convenanten met de Financier worden doorbroken**

Met de Financier (van de hypothecaire leningen) kunnen afspraken worden gemaakt die tot gevolg kunnen hebben dat een hypothecaire lening opeisbaar wordt, of alle huuropbrengsten moeten worden aangewend voor (extra) aflossing op de hypothecaire lening, bij een daling van de huuropbrengsten of een daling van de waarde van de Objecten. Dan kan het Fonds minder uitkeren uit de exploitatie van de Objecten wat leidt tot een lager Direct rendement. Ook kunnen deze convenanten leiden tot een gedwongen verkoop van een Object. Een gedwongen verkoop leidt doorgaans tot een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst dan bij een vrijwillige verkoop en daarmee tot een lager Indirect rendement en kan zelfs leiden tot het verloren gaan van de belegging.

### **Executierisico**

Als de Financier zijn recht van hypotheek uitwint heeft dat tot gevolg dat het betreffende Object gedwongen wordt verkocht (executieverkoop). De Financier kan overgaan tot executie indien niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de hypothecaire lening, zoals tijdige betaling van rente, aflossing of het niet voldoen aan een convenant. Een gedwongen verkoop leidt doorgaans tot een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst dan bij een vrijwillige verkoop en daarmee tot een lager Indirect rendement en kan zelfs leiden tot het verloren gaan van de belegging.

### **Herfinancieringsrisico**

De looptijd van het Fonds is onbepaald en in theorie eeuwigdurend. De hypothecaire lening die bij aanvang van het Fonds voor het eerste Object wordt aangegaan, heeft naar verwachting een looptijd van drie tot vijf jaar. Het is niet de verwachting dat het Fonds na drie tot vijf jaar zal eindigen. Als na afloop van de hypothecaire lening geen nieuwe financiering

kan worden afgesloten dient het Fonds de hypothecaire lening op een andere manier terug te betalen, bijvoorbeeld door een gedwongen verkoop van een of meerdere Objecten of door een Emissie. Een gedwongen verkoop leidt doorgaans tot een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst dan bij een vrijwillige verkoop en daarmee tot een lager Indirect rendement en kan zelfs leiden tot het verloren gaan van de belegging. Een Emissie zal leiden tot een lagere hefboom en tot een lager Direct rendement en Indirect rendement (Totaalrendement).

### **Renterisico**

De voorwaarden van de hypothecaire lening voor het eerste Object van het Fonds staan nog niet vast. Ook het rentepercentage staat nog niet vast. Als het rentepercentage hoger is dan 2,15% per jaar, waar de prognose van uitgaat, zal dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement.

Als een nieuwe hypothecaire lening slechts kan worden afgesloten op ongunstiger voorwaarden, zoals een hogere rente dan waar de prognose van uitgaat, leidt dit tot hogere kosten voor het Fonds en daarmee tot een lager Direct rendement.

### **Liquiditeitsrisico**

Als het Fonds over onvoldoende liquide beschikt kunnen geen uitkeringen aan Participanten worden gedaan dan wel kunnen betalingsverplichtingen aan derden niet worden voldaan. Dat kan leiden tot een faillissement en het verloren gaan van de belegging in het Fonds.

## **4.3 Wat zijn de hoofdkenmerken van de Participaties?**

### **4.3.1 Participaties**

De Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. De looptijd van de Participaties is gelijk aan de looptijd van het Fonds, die onbepaald is en in theorie eeuwigdurend. In geval van faillissement van het Fonds krijgen de Participanten als laatste een uitkering, indien al een uitkering gedaan kan worden.

Elke Participatie vormt een (niet nominale) vordering op de vastgoedentiteit. De omvang van die vordering is gelijk aan het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Vastgoedentiteit is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds.

Het jaarlijkse Exploitatieresultaat - indien positief - verminderd met de aflossingen op de hypothecaire lening komen aan de Participanten toe vanaf het moment waarop de betreffende Participaties zijn uitgegeven. 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. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen.

## 04. Samenvatting

Aan de Participaties is verder een aantal zeggenschapsrechten verbonden, waaronder het onder bepaalde voorwaarden ontslaan en schorsen van de Beheerder en (de bestuurders van) de Vastgoedentiteit. Aan elke Participatie zijn gelijke stemrechten en financiële rechten verbonden.

De mogelijkheden om de Participaties te verhandelen zijn beperkt (Overdracht). Een Overdracht kan uitsluitend plaatsvinden door de inkoop van een of meerdere Participaties tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties. Derhalve is een Overdracht uitsluitend mogelijk indien en voor zover de verzoekende Participant (of de Beheerder, in voorkomend geval) een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig (kunnen) worden uitgegeven óf indien en voor zover de verzoeker (of de Beheerder, in voorkomend geval) een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties (kunnen) worden ingekocht. Verder geldt de voorwaarde dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per belegger en het door de verkopende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag niet lager dan € 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de verkopende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt). 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.

### 4.3.2 Waar zullen de Participaties worden verhandeld?

Op dit moment is er geen concreet voornemen de Participaties te noteren aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of voor het anderszins (laten) onderhouden van een markt in de Participaties.

### 4.3.3 Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de Participaties?

#### **Beperkte handelbaarheid Participaties**

Hoewel de Participaties handelbaar zijn, is een Overdracht slechts beperkt mogelijk. Er moet worden voldaan aan de volgende (cumulatieve) voorwaarden:

- (a) de Beheerder verleent toestemming voor de Overdracht;
- (b) de verzoekende Participant (of de Beheerder, in voorkomend geval) wijst een of meerdere partijen aan waaraan het aantal van de van hem in te kopen Participaties gelijktijdig (kunnen) worden uitgegeven óf indien en voor zover de verzoeker (of de Beheerder, in voorkomend geval) een of meerdere partijen aanwijst waarvan het aantal uit te geven Participaties (kunnen) worden ingekocht; en
- (c) de verkrijgende belegger verwerft Participaties tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per belegger en het door de verkopende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag komt niet lager uit dan € 100.000 (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de

verkopende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt. De beperkte handelbaarheid van de Participaties kan een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

#### **Onbepaalde looptijd Fonds**

De looptijd van het Fonds is onbepaald. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen (ten minste) het geprognosticeerde rendement niet mogelijk is en de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van alle Objecten, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet eindigt. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan de Participant verwacht.

### 4.4 Essentiële informatie over de aanbidding van Participaties aan het publiek

#### 4.4.1 Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in Participaties beleggen?

Belangstellenden kunnen zich door middel van het Inschrijfformulier aanmelden voor deelname in Duprofa Super Convenience Fund . Het Inschrijfformulier wordt verstrekt tezamen met het Investeringsmemorandum en is op te vragen bij de Beheerder ([www.duprofa.nl](http://www.duprofa.nl)).

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, (dag) winkels en 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.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Investeringsmemorandum.

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de

## 04. Samenvatting

Vastgoedentiteit. Tegelijkertijd wordt u geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven.

De Beheerder behoudt zicht het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren.

### 4.4.2 Waarom wordt dit Investeringsmemorandum opgesteld?

Het Investeringsmemorandum is opgesteld om het Fonds in staat te stellen gelden van de Participanten aan te trekken om daarmee het winkelcentrum Stokhorst te Enschede te verwerven. Alsmede ten behoeve van herplaatsing van Participaties. Het aanbod als beschreven in dit Investeringsmemorandum ziet op de Emissie van 343 Participaties tegen een uitgifteprijs van € 25.000 per Participatie (€ 8.575.000, inclusief werkkapitaal). Deze opbrengst, tezamen met een hypothecaire lening van € 7.400.000, wordt door het Fonds aangewend voor de koop en verwerving van het Object in Enschede en de voldoening van kosten en vergoedingen die verband houden met de Emissie en aankoop van het Object.

Het Fonds kan verdere Objecten aankopen en daarvoor een of meer volgende Emissies organiseren. Daarvoor zal een nieuw investeringsmemorandum worden uitgegeven.

### 4.4.3 Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

De Beheerder heeft belang bij de aanbidding als beschreven in het Investeringsmemorandum, omdat zij een vergoeding ontvangt van 2,95% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van Objecten en omdat zij vergoedingen ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds.

De Beheerder zal deelnemen in het Fonds met ten minste vier participaties van € 25.000.



## 05. Risico factoren

### Algemeen

Aan het beleggen in vastgoed (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 in dit hoofdstuk vermelde risico's zijn als volgt onderverdeeld:

1. **Marktrisico's;**
2. **Tegenpartijrisico's**
3. **Operationele risico's**
4. **Liquiditeitsrisico's**
5. **Kredietrisico's**
6. **Risico's met betrekking tot de Participaties.**

#### 1. Marktrisico's

*Het rendement op de belegging kan dalen door negatieve ontwikkelingen in de waarde van supermarktvastgoed en (dag) winkels.*

Het rendement op de Objecten wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van supermarktvastgoed en (dag)winkels. De prijzen van winkels kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod van dit type vastgoed. De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire lening. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Bij waardedaling van de Objecten ontstaat het risico dat het Fonds haar verplichtingen aan - bijvoorbeeld - de Financier niet kan nakomen. Bij een lagere verkoopopbrengst dan het bedrag dat het Fonds bij die verkoop op de hypothecaire lening moet aflossen, kan het Fonds mogelijk het betreffende deel van de hypothecaire lening niet (volledig) aflossen. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging. Bij een negatieve waardeontwikkeling ontstaat verder het risico dat het Fonds niet langer voldoet aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van de Objecten, waardoor de Financier hogere aflossingen kan verlangen. Hierdoor kunnen er mogelijk geen of alleen lagere uitkeringen worden gedaan.

Door de nasleep van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) kopers van

supermarkt en (dag) winkelvastgoed dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om supermarktvastgoed en (dag) winkelvastgoed te kopen. Hierdoor kan het risico op een daling van de waarde van supermarktvastgoed versterkt optreden.

*Als de verhuurprijzen dalen, daalt het rendement.*

Er bestaat het risico dat de verhuurprijzen van supermarktvastgoed en (dag)winkels op de retailvastgoedmarkt door overschot aan winkels, online verkopen, krimp van de doelgroep, daling van de koopkracht van de doelgroep 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 brengt 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 koopprijs om tot het gewenste rendement te komen. Ook een lagere verkoopopbrengst kan leiden tot een lager rendement voor de Participanten.

Door de nasleep van het Coronavirus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) huurders van supermarktvastgoed dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om supermarktvastgoed te huren.

*Een stijging van de rente op hypothecaire leningen leidt tot hogere kosten, tot dalende onroerendgoedprijzen en een lager rendement.*

De Objecten worden voor een deel met hypothecaire leningen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Bij aankoop van een Object sluit het Fonds een hypothecaire lening af met een variabele of gefixeerde of rente voor een bepaalde periode. Bij een hypothecaire lening met een vaste rente moet na de rentevast periode een nieuwe rente - of een nieuwe hypothecaire lening - worden overeengekomen. Het (nieuwe) rentetarief is afhankelijk van de op het moment van overeenkomen geldende marktcondities. Die (nieuwe) vaste rente kan hoger uitvallen dan waar de prognose van het Fonds van uitgaat. Bij een hypothecaire lening met een variabele rente is de hoogte van de rente voortdurend afhankelijk van de marktcondities. De rentetarieven bestaan uit een basisrente met een commerciële- en een liquiditeitsopslag. Financiers behouden zich het recht voor om ook de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. Bij een hogere hypothecaire rente bij afloop van de rentevaste periode, bij een hogere rente van een hypothecaire lening met variabele rente alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd

## 05. Risico factoren

vermogen worden gefinancierd. Bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag zullen de rendementen voor de Participanten dalen.

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 dan 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.

***Als het aandeel van online supermarktbestedingen verder gaat stijgen, dan kan dit leiden tot lagere supermarktomezet.***

De inkomsten van het Fonds bestaan (voornamelijk) uit de huuropbrengsten van supermarkten. Een groei van het aandeel online supermarktbestedingen kan leiden tot een lagere supermarkt omzet. Een lagere omzet kan er toe leiden dat de huurder van een Object problemen krijgt om de huur aan het Fonds te betalen en de huurprijs wil heronderhandelen naar een lagere huurprijs of de huur zelfs niet langer kan betalen waardoor leegstand kan ontstaan. Het kan ook leiden tot lagere huuropbrengsten uit een Object op het moment van beëindiging van een huurovereenkomst. Dit zal een negatief effect hebben op de huurinkomsten en de waarde van de Objecten, wat ten koste zal gaan van het rendement voor de Participanten.

***Het eerste Object van het Fonds betreffen 11 winkels op één locatie. Ontwikkelingen in de regio van die locatie kunnen een grote nadelige impact hebben op het rendement.***

Het eerste Object van het Fonds bestaat weliswaar uit 11 winkels maar die zijn niet verspreid over meerdere locaties. Een lagere lokale bevolkingsgroei en economische groei op die locatie kan leiden tot een lagere omzetgroei voor lokaal supermarkt vastgoed en lokale (dag)winkels. Een lagere supermarktomezet of lagere omzet van de (dag)winkels kan leiden tot een huurdaling. Huurdaling kan leiden tot een lager rendement. Nadelige lokale ontwikkelingen op het gebied van demografie, nieuwbouw, plaatselijke economie of gemeentepolitiek kunnen door deze beperkte geografische spreiding derhalve grote nadelige gevolgen hebben voor het Fonds. Als de betreffende gemeente bijvoorbeeld zou besluiten tot veranderingen in bestemmingsplannen en de komst van nieuwe supermarkten of winkels zou toestaan, kan dat leiden tot huurderving, lagere huurprijzen en lagere verkoopopbrengsten uit de Objecten wat tot een lager rendement voor de Participanten zal leiden.

***De huurinkomsten zijn een belangrijke bron voor het rendement van het Fonds. Leegstand betekent lagere inkomsten en een***

***lager rendement.***

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand. Huurinkomsten vormen de belangrijkste factor voor het rendement. Het Fonds zal zich richten op wederverhuur van de supermarkten en (dag)winkels nadat het huurcontract door de huurder is beëindigd. In de periode tussen de datum van opzegging en de datum van wederverhuur of verkoop kan zich leegstand voordoen. Langdurige leegstand zal een negatief effect hebben op het rendement van de Participaties.

***De huurinkomsten van het Fonds zijn gerelateerd aan de inflatie. Een lagere inflatie kan tot een lager rendement leiden.***

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurprijzen voor de Objecten worden verondersteld minimaal gelijke tred te houden met de inflatie. Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd.

### 2. Tegenpartijrisico's

#### ***Debiteurenrisico***

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). 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 er toe 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 dit door het Fonds als verhuurder wordt geaccepteerd. Gezien de goede solvabiliteit van de grootste huurders, de supermarkten, en de verwachting van de Beheerder dat bij het eindigen van een huurovereenkomst wegens het niet nakomen van betalingsverplichtingen er voldoende interesse is van andere supermarktketens of winkelketens om leegstand op te vullen, wordt dit risico op laag ingeschat. Mocht echter een van deze risico's zich voordoen en de Beheerder geen andere huurder voor een supermarkt of winkel vinden, zal dat een nadelige invloed hebben op het rendement van het Fonds en in het geval het een supermarkt betreft kan het een grote nadelige invloed hebben op het rendement.

Door de nasleep van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van

## 05. Risico factoren

ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) huurders van supermarktvastgoed dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om supermarktvastgoed te huren, wat het risico vergroot dat een huurder niet in staat zal zijn de huur te betalen.

***Indien de tegenpartij waarmee het Fonds zaken doet, integriteitsproblemen heeft, dan kan dat reputatieschade voor het Fonds opleveren.***

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 worden onder meer verstaan Participanten, leveranciers, Financiers, adviseurs, huurders van het Fonds, kopers en verkopers van (toekomstige) Objecten etc. 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.

### 3. Operationele risico's

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

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 Meerjaren-onderhoudsplan opgesteld die in de rendementsprognoses is verwerkt. Niettemin kunnen de onderhoudskosten de Meerjarenonderhoudsplan overstijgen, bijvoorbeeld omdat meer onderhoud nodig blijkt dan is voorzien of de marktprijzen van aannemers stijgen. Hogere kosten leiden tot een lager rendement.

***De Objecten kunnen schade oplopen of schade veroorzaken. Hoewel de Objecten zijn verzekerd, zijn niet alle voorvallen te verzekeren.***

Er wordt belegd in fysiek vastgoed. 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 huurdering voor een periode van minimaal vierentwintig maanden. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog is echter 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 schadevoorzakende gebeurtenis voordoet 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.

***Kosten en schade in verband met milieurisico's kunnen aanzienlijk zijn bij vastgoedobjecten.***

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. Na de levering van de Objecten kunnen eventuele kosten van sanering en daarmee verband houdende schade in beginsel niet worden verhaald zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen. Dat zal leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

***Het rendement voor de Participant is afhankelijk van belastingen die worden geheven, wat tijdens de looptijd van het Fonds in negatieve zin kan wijzigen.***

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker door het meerjarige karakter van het Fonds met een looptijd voor onbepaalde duur en in theorie eeuwigdurend. Het is niet goed mogelijk om voor een oneindige periode 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. 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.

Een 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.



## 05. Risico factoren

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, dan zouden dergelijke diensten, waaronder die van de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) zijn vrijgesteld van BTW. Dit heeft weer gevolgen voor het recht op voorafrek 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 de Beheerder op grond waarvan zij het recht heeft op een compensatie van het Fonds. In de prognose is geen rekening gehouden met de situatie dat de Initiatiefnemer en de Beheerder met BTW factureren en dat het Fonds geen BTW kan terugvorderen.

De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

***Gedurende de (onbepaalde) looptijd van het Fonds kunnen wet- en regelgeving wijzigen. Zulke wijzigingen kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten.***

Het Investeringsmemorandum en de structuur van het Fonds zijn gebaseerd op de wet- en regelgeving per de datum van het Investeringsmemorandum, maar lokale of de landelijke politiek kan in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving 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 wet- en regelgeving en de hiervoor bedoelde politieke risico's. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de Wft, AIFMD, de Wwft, huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften alsmede bedoelde politieke risico's kunnen directe invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten en daarmee op het rendement voor het Fonds alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo kan een wijziging in het vestigingsbeleid voor supermarkten of winkels voor het Fonds extra kosten of lagere inkomsten opleveren. Als bijvoorbeeld het vestigingsbeleid voor supermarkten of winkels wordt verruimd waardoor er meer vastgoed beschikbaar komt voor supermarkten en winkels, moet het Fonds mogelijk kosten maken om de Objecten te verbouwen of aan te passen om ze zo aantrekkelijker te maken voor huurders of tegen een lagere prijs verhuren om de concurrentie van nieuwe supermarkt- of winkelpanden 'buiten spel te zetten'. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds. Geen

zekerheid kan worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving of bedoelde politieke risico's, 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.

### 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.***

Het Fonds kan worden geconfronteerd met tegenvallers. Dat kunnen tegenvallers zijn in de exploitatie van de Objecten. Of verlate huurbetalingen, borgsommen die moeten worden betaald, extra aflossingen die moeten worden gedaan bij een herfinanciering, onverwachte onderhoudsuitgaven, vertraging in een uitbetaling door een verzekeraar of een overheid en dergelijke meer. 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. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar brengen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

De liquiditeitsreserve zal onder verantwoordelijkheid van de Beheerder worden aangehouden op de bankrekening van de Vastgoedentiteit. 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 stop zetten van uitkeringen zal ten koste gaan van het Direct rendement en zal niet in alle gevallen kunnen voorkomen dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

### 5. Kredietrisico's

***De Objecten zijn en worden voor een groot deel gefinancierd met hypothecaire leningen. Als een lopende hypothecaire lening eindigt, ontstaan er risico's die het rendement kunnen drukken.***

De Objecten worden voor een deel met hypothecaire leningen voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Bij het aflopen van een rentevaste periode dient een (nieuw) rentepercentage met de - of een andere - Financier overeengekomen te worden. De hoogte van dat rentepercentage is afhankelijk van de op die respectievelijke momenten geldende markttrent die hoger kan

## 05. Risico factoren

zijn dan de in de prognose opgenomen rentepercentages. Bij een hypothecaire lening met een variabele rente is de hoogte van de rente voortdurend afhankelijk van de marktcondities. Bij een hogere hypothecaire rente - bij afloop van een rentevast periode en op ieder moment gedurende de looptijd van een hypothecaire lening met een variabele rente - dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen zijn gefinancierd. Een hogere rente zal een negatieve impact hebben op het rendement.

De voorwaarden van de hypothecaire lening voor het eerste Object van het Fonds staan nog niet vast. Ook het rentepercentage staat nog niet vast. Als het rentepercentage hoger is dan 2,15% per jaar, waar de prognose van uitgaat, zal dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement.

De hypothecaire lening voor het eerste Object van het Fonds heeft naar verwachting een looptijd van drie tot vijf jaar. Het is de verwachting dat na afloop van die looptijd het eerste Object niet is verkocht. Dan ontstaat het risico dat geen nieuwe hypothecaire lening met een Financier kan worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan waarmee de prognose rekening houdt. Ook is er een risico dat herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere Financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden opgelopen dan waarvan de prognose uitgaat. Dat zal ten koste gaan van het rendement. Indien geen nieuwe hypothecaire lening met een Financier kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een Object 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.

***Het schenden van de convenanten die met de Financiers zijn overeengekomen kan ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging.***

De voorwaarden van de hypothecaire lening voor het eerste Object van het Fonds staan nog niet vast. Het staat dan ook nog niet vast of en welke convenanten worden overeengekomen. De Financiers van Objecten stellen gebruikelijk als eis dat er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van het daarmee gefinancierde Object moet worden aangehouden (loan to value-clausule of LTV). Om vast te stellen of aan een LTV convenant wordt voldaan wordt de waarde van de Objecten periodiek, bijvoorbeeld jaarlijks, vastgesteld op basis van een door de Financiers te verrichten waardering.

Bij het aangaan van een hypothecaire lening voor een Object kan de met de Financier overeengekomen maximale LTV gelijk zijn aan de actuele LTV. Dat kan het aanzienlijke risico opleveren dat de maximale LTV wordt overschreden.

Ook kan een Financier een debt yield covenant (DY) verlangen. De DY is een verhoudingsgetal (percentage) waarmee wordt uitgedrukt wat de Bruto huuropbrengsten van het Object verminderd met de Exploitatiekosten, onderhoud en vergoedingen voor de Beheerder zijn ten opzichte van de hoofdsom van de hypothecaire lening voor het betreffende Object. Doorgaans rekent een Financier voor de hoogte van deze kosten met een bepaald minimum percentage van de Bruto huuropbrengsten, bijvoorbeeld 15%, en maximaal de daadwerkelijke Exploitatiekosten, onderhoud en vergoedingen voor de Beheerder als die meer dan het overeengekomen percentage van de Bruto huuropbrengsten bedragen.

Verder kan een debt service coverage ratio (DSCR) met de betreffende Financier worden overeengekomen. DSCR staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypothecaire lening (rente en aflossing). De DSCR wordt berekend door de jaarlijkse Bruto huuropbrengsten minus een bepaald percentage daarvan - welk percentage door de Financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten, onderhoud en vergoedingen voor de Beheerder, bijvoorbeeld 15% van de Bruto huuropbrengsten - te delen door de jaarlijkse rentelasten plus de overeengekomen aflossingsverplichtingen op de betreffende hypothecaire lening. De DSCR moet voldoen aan een bepaald minimum.

Indien niet wordt voldaan aan de LTV, DY of DSCR dan kan de Financier verlangen dat een (hogere) aflossing op de hypothecaire lening wordt gedaan of een zogenoemde cash sweep - geen uitkering plaats aan de Participanten totdat de LTV, DY of DSCR weer voldoet aan de toegestane verhouding. Dat zal leiden tot een tijdelijk lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

Het niet voldoen aan een convenant kan ook tot gevolg hebben dat de betreffende hypothecaire lening ineens opeisbaar wordt. Dit kan worden veroorzaakt door onder meer een waardedaling van de Objecten of door verminderde inkomsten uit de verhuur daarvan. Dan ontstaat het aanzienlijke risico dat een of meerdere Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een significante negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

***Bij vervroegde aflossing van een hypothecaire lening kan een vergoeding en boete verschuldigd worden aan de Financier wat ten koste gaat van het rendement.***

Het Fonds streeft naar een optimale rentemix met een langdurige rentevaste periode. Hierdoor zou bij vervroegde aflossing van een hypothecaire lening in een verzuimsituatie of bij verkoop van een Object eerder dan de afloop van de betreffende

## 05. Risico factoren

rentevaste periode, een vergoeding en een boete verschuldigd kunnen worden aan de Financier. De vergoeding bestaat uit een bedrag gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen:

- a) de rente-inkomsten die de Financier zou ontvangen als er niet voortijdig was afgelost en de hypothecaire lening ten aanzien van het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou zijn voortgezet op basis van de rente van de betreffende lening en;
- b) de rente-inkomsten die de Financier zou ontvangen als hij het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van de rente die geldt op het moment van de vervroegde aflossing.

De boete bedraagt een bepaald percentage over het vervroegd afgeloste bedrag. Het percentage kan per hypothecaire lening verschillen en de hoogte kan mede afhankelijk zijn van het moment van vervroegde aflossing; hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is.

Deze vergoedingen en boetes voor vervroegd aflossen zullen ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

### 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.*

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, gelden er beperkingen. Er moet worden voldaan aan de volgende (cumulatieve) voorwaarden:

- a) de Beheerder verleent toestemming voor de Overdracht;
- b) de verzoekende Participant (of de Beheerder, in voorkomend geval) wijst een of meerdere partijen aan waaraan het aantal van de van hem in te kopen Participaties gelijktijdig (kunnen) worden uitgegeven of indien en voor zover de verzoeker (of de Beheerder, in voorkomend geval) een of meerdere partijen aanwijst waarvan de uit te geven Participaties (kunnen) worden ingekocht; en
- c) de verkrijgende belegger verwerft Participaties tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per belegger en het door de verkopende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag komt niet lager uit dan € 100.000 (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de verkopende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

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 gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door de Beheerder of de Vastgoedentiteit. Deze beperkingen op de vrije verhandelbaarheid 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 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.

*De looptijd van het Fonds is onbepaald. De Participant kan dan ook langer gebonden zijn aan de belegging in het Fonds dan gewenst of verwacht.*

De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en 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. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen (ten minste) het geprognosticeerde rendement niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van alle Objecten, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds nooit eindigt. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan de Participant verwacht of wenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden. In combinatie met het risico van de beperkte verhandelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat hij zijn Participaties niet, niet op het gewenste of verwachte - maar pas op een later - moment kan omzetten in liquiditeiten.

*Het Fonds heeft als doel de beleggingsportefeuille uit te breiden. Nieuwe Objecten kunnen minder rendement opleveren of leiden tot een hoger risico.*

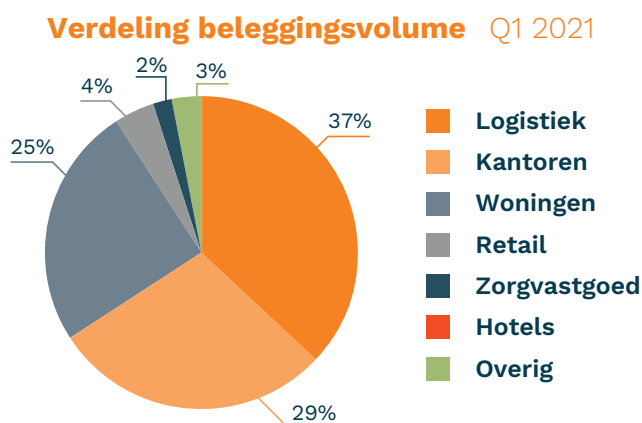
Het Fonds heeft als doelstelling om door te groeien naar een belegd vermogen van circa € 50 miljoen euro. Hoewel toekomstige aankopen in beginsel aan het beleggingsbeleid van het Fonds moeten voldoen, bestaat het risico dat die van mindere kwaliteit zullen zijn en/of minder rendement opleveren. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participant.

Verder kan het beleggingsbeleid op initiatief van de Beheerder worden gewijzigd indien het belang van het Fonds daarmee wordt gediend, nadat de vergadering van Participanten heeft ingestemd met de voorgestelde wijziging. De groeidoelstelling van het Fonds kan dan ook leiden tot een hoger risico voor de Participanten en/of een lager rendement.

## 06. Relevante markten

### 6.1 Nederlandse markt van vastgoedbeleggingen

Voor het eerst sinds 2014 is er in het eerste kwartaal van 2021 meer belegd in logistiek vastgoed dan in woningen. Logistiek vastgoed profiteert van de toegenomen vraag naar distributiecentra voor e-commerce. Zelfs in kantoren werd de afgelopen drie maanden meer belegd dan in woningen. Het totale volume aan vastgoedbeleggingen over het eerste kwartaal van 2021 bedroeg € 2,1 miljard, waarvan 37% is belegd in logistiek vastgoed, 29% in kantoren en 25% in woningen. Het kwartaalvolume daalt significant ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar: er werd in het eerste kwartaal van 2021 in totaal 44% minder belegd.



### 6.2 Investment focus per segment

De winkelmart heeft meerdere gezichten. De winkelmart zit in een turbulente periode door veranderend consumentengedrag, faillissementen, toenemende internetverkoop en Covid-19. De verschillen tussen winkelsegmenten en locaties zijn groot. Beleggen in winkels wordt steeds meer beleggen in plekken waar ook ruimte is voor horeca, diensten en andere functies. In het huidige winkellandschap is ruimte voor fysieke winkels waarbij omnichannel retailers een combinatie zoeken van fysiek en online winkelen. De sporen van Covid-19 zijn diep en legt kwetsbaarheden van de sector bloot. Toch toont de sector zich weerbaar en zijn er retailers die het aantal vestigingen vergroten. Het beeld is wisselend maar er is veel onzekerheid. Hierdoor zijn beleggers en financiers terughoudend. Op middellange termijn zal de investeringsmarkt weer aantrekken. Een constante factor in alle onzekerheid is de natuurlijke behoefte van mensen elkaar te ontmoeten, zich te verplaatsen en nieuwe ervaringen op te doen. Plekken die dit bieden, zullen naar verwachting veerkrachtig en weerbaar zijn.

#### Winkels in binnensteden

De binnensteden van de 5 grootste gemeenten in Nederland (G5) bieden meer dan winkelen en hebben een verscheidenheid aan functies die passanten trekken. Winkels op A-locaties profiteren van deze aantrekkingskracht waardoor de perspectieven goed blijven. Covid-19 verandert dit perspectief

nog niet, al zijn het uitdagende tijden voor veel retailers. Voor de grootste gemeenten die buiten de G5 vallen zijn de perspectieven voor de binnensteden op middellange termijn minder aantrekkelijk. Het kernwinkelgebied met de hoogste huren en laagste rendementen wordt kleiner waardoor de beste vastgoedobjecten schaarser worden. Rendement en risico moeten tegen elkaar worden afgewogen en zijn afhankelijk van de kracht van de retailer. Op B- en C-locaties in steden zien we dalende bezoekersaantallen en oplopende leegstandcijfers. Zij krijgen het de komende jaren zwaar en kunnen in een negatieve spiraal terecht komen. Aan deze gebieden worden winkelruimten onttrokken en getransformeerd naar andere functies. Dit geldt ook voor winkels in kleinere steden.

#### Winkelcentra

Het perspectief van winkelcentra in Nederland is wisselend. Veel centra hebben te maken met oplopende leegstandcijfers en verliezen marktaandeel door veranderende consumentenbehoeften en het groeiend aandeel internetverkoop. Winkelcentra met perspectief hebben een dominante positie in het verzorgingsgebied en profiteren van hun sterke wijkgerichte functie. Wijkcentra met een of twee supermarkten en een beperkt aantal aanvullende winkels, horeca, dienstverlening of zorgfuncties blijven goed functioneren. De functie van het wijkcentrum gaat verder dan alleen winkelen. Het is een plek waar mensen uit de buurt naar toe gaan en elkaar ontmoeten, vaak toevallig. Hier is ook ruimte om bijvoorbeeld een hapje te eten of het gezondheidscentrum te bezoeken. Het centrum kenmerkt zich door een goede bereikbaarheid en heeft een stabiel of groeiend verzorgingsgebied. Doordat de huren de komende jaren met de inflatie meebewegen, biedt dit segment ruimte voor een langdurig stabiel en aantrekkelijk direct rendement.

Voor stadsdeelcentra is het beeld wisselend. De meeste stadsdeelcentra zitten in een transitie waarbij relatief hoge huurniveaus, verdeeld eigendom, een gedateerde uitstraling en beperkte beleving ervoor zorgen dat de beleggingsperspectieven niet interessant zijn. In dit segment zijn er incidenteel kansen, maar die zijn zeldzaam.

#### Overig

De categorie 'overig' omvat winkels die niet direct in de standaard categorieën binnenstedelijke winkels of winkelcentra passen. Als zich een beleggingskans voordoet, wordt die per geval bekeken: is er een aantrekkelijk direct rendement bij een aanvaardbaar risicoprofiel? De ideale invulling hangt af van de locatie, de functie en het doel. Een concreet voorbeeld hiervan zijn winkels als onderdeel van een multifunctioneel vastgoedobject die profiteren van synergievoordelen met wonen/ of kantoorfuncties, een outlet center of een winkelgebied op een bijzondere locatie die veel consumenten trekt (bron Outlook Syntrus Achmea 2021-2023).

## 06. Relevante markten

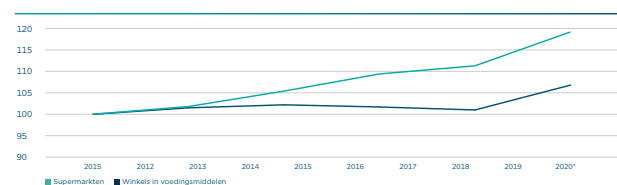
### 6.3 Wijkwinkelcentra<sup>4</sup>

Wijkcentra zijn tijdens Covid-19 een stabiele beleggingscategorie gebleken en hebben beter gepresteerd dan verwacht. De interesse vanuit de beleggingsmarkt is hoog gebleven en goed gepositioneerde centra met een hoog aandeel winkels die voorzien in dagelijkse boodschappen hebben perspectief als belegging.

#### Beleggingskansen in wijkcentra<sup>5</sup>

In tegenstelling tot de binnensteden zijn de wijkcentra tijdens de pandemie grotendeels buiten schot gebleven. Supermarkten en verswinkels hebben extra goed gepresteerd met omzetsstijgingen van respectievelijk acht en zeven procent.

Omzetontwikkeling supermarkten en verswinkels (2015=100)



Bron: CBS (2021)

Van die groei hangt ongeveer vijf tot zes procentpunt samen met de uitbraak van Covid-19 (bron: ING). De verkopen in de foodretail krijgen door de lockdown ook in de eerste maanden van 2021 een impuls, maar ook wijkcentra hebben er last van dat steeds meer consumenten online boodschappen doen. Dit aandeel is met vijf procent nog zeer beperkt, maar neemt langzaam toe. In de afgelopen vijf jaar is de totale supermarktmarkt met een stijging van ruim negentien procent veel sterker toegenomen dan het aandeel online.

Wijkcentra lijken hiermee een beleggingscategorie met een beperkt risico, ook wanneer het online aandeel nog verder doorstijgt. Dit is alleen van toepassing op de betere centra. Er zijn ook wijkcentra die niet goed functioneren. Dit zijn vooral grotere wijkcentra met een te groot aanbod aan winkels die niet-dagelijkse producten verkopen zoals mode en schoenen. Overigens zal met de trage toename van het aandeel online boodschappen, de ruimtevraag van retailers de komende jaren mogelijk veranderen. Dit geldt in het bijzonder voor supermarkten. Een deel van de winkel wordt wellicht ingezet als magazijn van waaruit boodschappen bij de consument worden bezorgd.

In de voorbije decennia zijn de Vinex-wijken een belangrijke motor geweest achter de ontwikkeling van nieuwe wijkcentra. Met de realisatie van Leidsche Rijn Centrum in 2018 als laatste grote ontwikkellocatie is deze nieuwbouw nagenoeg opgedroogd. De beschermde retailstructuur in Nederland – met nauwelijks uitbreidingsruimte voor retailcentra op wijk- en buurniveau – zorgt ervoor dat verzorgingsgebieden redelijk constant zijn.

Mogelijke concurrentie kan komen van solitair gelegen XL-supermarkten of bedrijvencentra met een retailbestemming. Reisafstand, voldoende parkeergelegenheid en retailaanbod blijven belangrijke pijlers.

Uit onderzoek van Syntus Achmea blijkt op basis van een traditionele Branchering - met een grote component dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten - dat het toekomstig bestedingspotentieel zich in grote lijnen laat voorspellen wanneer gekeken wordt naar bevolkingsgroei, een veranderende samenstelling van de leeftijdsopbouw en bestedingsgedrag. Dertig procent van de buurt- en wijkcentra kan rekenen op een stijgend bestedingspotentieel van vijf tot twintig procent in de komende tien jaar.



Bron: Syntus Achmea Real Estate & Finance, eigen onderzoek

#### Prognose bestedingspotentieel tot 2030 in convenience winkellocaties

Dit biedt interessante beleggingsperspectieven. De kansen liggen vooral bij die centra die zich ontwikkelen van winkelcentra tot centrumgebieden met een variëteit aan wijkfuncties. De ontmoetingsfunctie en de rol van diensten voor de buurt worden belangrijker. Leegstand is er nauwelijks en als die er al is, wordt deze snel weer ingevuld.

Door het woningtekort in Nederland worden veel huizen gebouwd. Dat gebeurt aan de randen van steden, maar ook in bestaande wijken. Deze toenemende stedelijke verdichting zorgt voor meer consumenten in het verzorgingsgebied van winkelcentra. Ook het toegenomen thuiswerken zorgt voor hogere bestedingen in supermarkten.

Kansen doen zich voor doordat veel wijkcentra aan vernieuwing toe zijn, waarbij vooral de wijkcentra interessant zijn die mogelijkheden bieden voor de toevoeging van woningen en andere voorzieningen. Ook het perspectief van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) kan interessant zijn. Een betekenisvol wijkcentrum is een retailplek met een functie als hart van de wijk. Het is een plek die in alle dagelijkse behoeften voorziet. De pure winkelfunctie is hier minder dominant.

## 06. Relevante markten

Door de clustering van winkels met andere publieksfuncties speelt het wijkcentrum een relevante rol in het leven van de bewoners in het omliggende marktgebied waardoor het centrum meerdere bezoeksdoelen vervult en in potentie voor een langere verblijfsduur en hogere bestedingen zorgt. Zo speelt het wijkcentrum niet alleen een rol als dienstverlener, maar ook als de facilitator van een gemeenschap. Hoe betekenisvoller en relevanter, hoe groter de kans op een gunstig financieel en maatschappelijk rendement.

Wijkcentra ontleen hun bestaansrecht aan het lokale verzorgingsgebied. Een wijkwinkelcentrum heeft een ondergrens aan winkelvoorzieningen om in het gemak van consumenten te voorzien, maar moet vooral op dagelijkse behoeften en dienstverlening gericht zijn en niet te veel op vergelijkend winkelen met een groot aandeel mode. Omdat wijkgerichte functies zoals zorg steeds beter passen in een toekomstbestendig winkelcentrum spreken we over wijkcentra in plaats van wijkwinkelcentra. Niet-winkelfuncties spelen daarin een steeds belangrijker rol.

**Conclusie**  
 Wijkcentra met een groeiend verzorgingsgebied, die functioneel, fysiek en organisatorisch op orde zijn, vormen interessante vastgoedobjecten. De kansen liggen vooral bij die centra met een krachtig foodaanbod (twee supermarkten, volledig palet aan verswinkels en horeca), die inspelen op gemak en zich ontwikkelen van winkelcentra tot wijkcentra met een variëteit aan wijkfuncties als zorg en welzijn. Wijkcentra met herontwikkelingsmogelijkheden bieden extra kansen door toevoeging van woningen en eventueel overige functies.

Vier randvoorwaarden voor een betekenis- en succesvol

Hoofdcriteria	Subcriteria
Verzorgingsgebied met perspectief	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prognose groei dagelijkse bestedingen met meer dan vijf procent</li> <li>• Lokaal dominant en niet gevoelig voor concurrentie (bestendigheid tegen stijgende online-bestedingen)</li> </ul>
Functioneel op orde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang winkelcentrum tussen 3.500 m<sup>2</sup> en 11.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Twee of meer supermarkten</li> <li>• Aandeel dagelijkse branches zoals levensmiddelen, persoonlijke verzorging en optiek boven vijftig procent</li> <li>• Aandeel mode en luxe en vrije tijd (excl. huishoudelijk) onder tien procent</li> <li>• Groot aandeel wijkgerichte branches (huishoudelijk, in en om huis, horeca, diensten, zorg): boven dertig procent (maximale omvang van een wijkcentrum hangt samen met aantal wijkgerichte functies)</li> </ul>
Fysiek op orde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goede bereikbaarheid (voldoende gratis parkeren van auto of fiets)</li> <li>• Een schone, hele, veilige uitstraling (architectuur en openbare ruimte)</li> </ul>
Goed georganiseerd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterke binding met de wijk (Hart van de wijk)</li> <li>• Actief beheer en management vanuit één (dominante) eigenaar</li> <li>• Goed werkende winkeliersvereniging</li> </ul>

Bron: eigen onderzoek

## 07. De vastgoedportefeuille

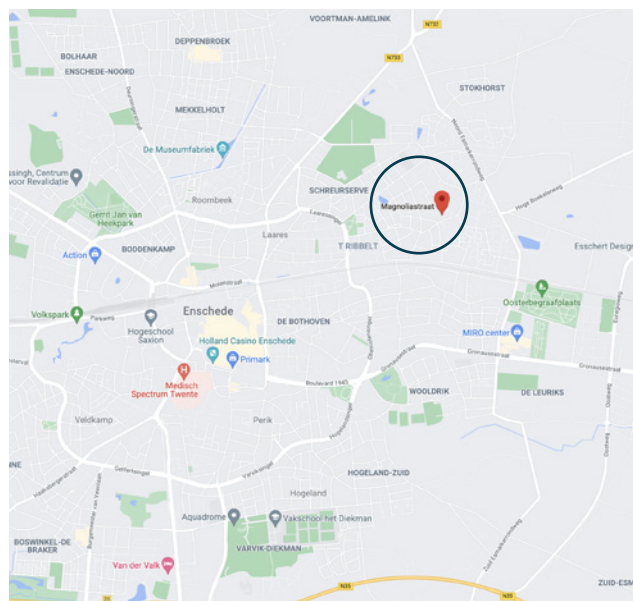
### 7.1 Algemeen

De aankoop van het Object - het overgrote deel van het winkelvastgoed van het wijkwinkelcentrum Stokhorst - kenmerkt zich door een spreiding, zowel landelijk als in de huurdersmix, tussen nationale en lokale huurders en Branchering.

### 7.2 Wijkwinkelcentrum te Stokhorst

Aangekocht wordt een wijkwinkelcentrum in de gemeente Enschede. Tot de aankoop behoren 11 winkelunits met onder meer een Jumbo Supermarkt, Lidl Supermarkt, Kruidvat, Domino's, Kik Textiel alsmede nog 6 winkels. De winkels zijn goed bereikbaar en parkeren kan rondom het wijkwinkelcentrum. Beide supermarkten hebben aan de zij-/achterkant van de winkel de bevoorrading, hierdoor heeft het winkelend publiek geen last van de bevoorrading.

Het eigendom van het Object is verdeeld over de volgende appartementsrechten; Gemeente Lonneker sectie Q App. Indices 4729 A1, 4905 A1, 4404 A1, 2608 A2 A4, 2607 A1, Perceel 4208



Figuur: Overzicht Kaart toevoegen van enschede

### Locatie

Enschede is een stad en gemeente in Twente, in het zuidoosten van de provincie Overijssel. De gemeente telt 159.369 inwoners ((1 juli 2021, bron: CBS) met circa 160 nationaliteiten. Onder de gemeente Enschede vallen naast de stad Enschede verder nog de dorpen Lonneker, Boekelo, Usselo en Glanerbrug. Enschede is de grootste stad van Overijssel en naar inwoneraantal de dertiende gemeente van Nederland.

### De wijk Stokhorst

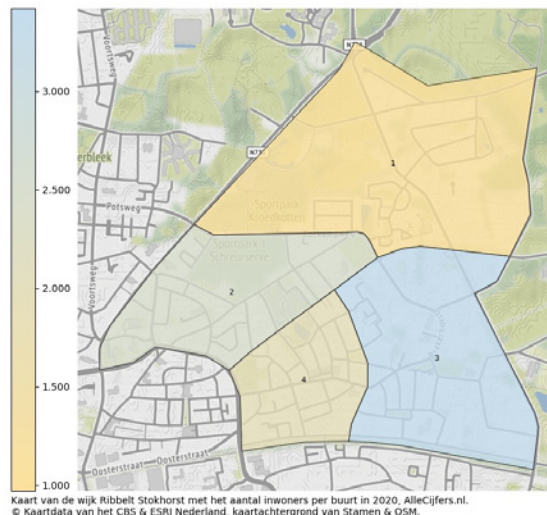
Stokhorst is gelegen in het noordoosten van de stad Enschede en kenmerkt zich door het voorhanden zijn van veel groen.

In de wijk staan voornamelijk eigendomswoningen. De wijk bestaat uit verschillende delen. Zo is er het oudere gedeelte, Stokhorst Noord, met veelal riante villa's. Daarnaast is er een relatief modern gedeelte genaamd Park Stokhorst. In Park Stokhorst is na 1970 in opdracht van Bouwfonds Nederlandse Gemeenten begonnen met de bouw van de eerste woningen. De woningen in deze wijk variëren in grootte (en prijsklasse). Samen met 't Ribbelt vormen Park Stokhorst en Stokhorst Noord het werkgebied van de wijkraad 't Ribbelt. In dit werkgebied zijn diverse voorzieningen aanwezig.

Winkelcentrum Stokhorst betreft het wijkwinkelcentrum van de wijk Stokhorst in Enschede. Het wijkwinkelcentrum is gelegen aan de Magnoliastraat, Fresiastraat, Horstensiastraat en Chrysantstraat. Het winkelaanbod in het wijkwinkelcentrum is verdeeld over vier blokken, waarvan er drie volledig nieuw zijn opgebouwd. Het vierde blok tussen de twee supermarktgebouwen, is voortgekomen uit het oorspronkelijke winkelcentrum en is deels gerenoveerd (bouwjaar 1977). In dit blok behoren twee units tot de propositie. Voor de drie nieuwbouwblokken (respectievelijk gebouwd in 2016, 2017 en 2019) geldt dat alle winkelunits tot de propositie behoren. De appartementen behoren niet tot de propositie.

Binnen de wijk Stokhorst zelf is het wijkwinkelcentrum prima te vinden en te bereiken via de Floraparkstraat en de Brakenhorst alsmede via Sleutelbloemweg die leidt naar de Noord Es-markerrondweg, wat belangrijke routes door deze woonwijk zijn. Via de Laaressingel en de Kot-kampweg, welke voeren naar de Oldenzaalsestraat, de hoofdroute door de wijk 't Ribbelt, is het winkelcentrum voor bewoners van deze aansluitende wijk ook prima bereikbaar.

Hieronder is een weergave te zien van en de verschillende wijken. De cijfers op de kaart geven de volgende buurten weer: 1: Stokhorst, 2: Schreurserve, 3: Park Stokhorst, 4: Ribbelt Ribbelerbrink



Figuur 4: wijken

## 07. De vastgoedportefeuille

Het verzorgingsgebied van het wijkwinkelcentrum bestaat uit twee primaire marktgebieden zijnde uit primair Park Stokhorst en Stokhorst en twee secundaire marktgebieden bestaande uit Schreurserve en Ribbelt-Ribbelerbrink

### *Kenmerken verzorgingsgebied*

Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger is 6,1% lager ten opzichte van het landelijke gemiddelde. De persoonsbestedingen food zijn met € 39,74 circa 2,1% lager dan het landelijke gemiddelde van € 40,60 per week. De gezinsbestedingen zullen hier tevens enigszins lager zijn ten opzichte van het landelijke gemiddelde, hetgeen vooral veroorzaakt wordt door kleinere gezinnen van 2,07 personen ten opzichte van 2,19 landelijk. Het percentage allochtonen is met 8% iets lager ten opzichte van landelijk 13%.

Voor alle overige details van het wijkwinkelcentrum Stokhorst verwijzen wij naar het Vestigingsplaatsonderzoek, dat is opgesteld door Knowledge in Store en in dit Investeringsmemorandum als bijlage is toegevoegd.

### **Huurders**

Het Object betreft in totaal elf (11) winkelunits die alle zijn verhuurd met als belangrijkste huurders een Jumbo en Lidl Supermarkt. Het totaal aantal m2 van het Object bedraagt circa 5.625 B.V.O. De supermarkten hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa. 3.720 m2 B.V.O.

Hieronder volgt een overzicht van de huidige elf (11) huurders van het wijkwinkelcentrum. Bestaande uit landelijke ketens alsmede lokale ondernemers.

### **JUMBO (JUMBO Supermarkten BV)**

Jumbo heeft in 2012 C1000 (Schuitema) overgenomen. Een groot deel van de ruim 300 winkels is, op aanwijzing van de Autoriteit Consument en Markt (ACM), verkocht aan Ahold en Coop Supermarkten). Nadien werden de resterende winkels toegevoegd aan het Jumbo-concern. Door deze overname is Jumbo met ruim 580 supermarkten de op één na grootste supermarktketen van Nederland geworden (na Albert Heijn). In 2015 nam Jumbo de formule La Place over uit het faillissement van V&D. In 2018 nam Jumbo samen met Coop, EMTÉ supermarkten over van Sligro Food Group. Hierbij zijn de 130 winkels van EMTÉ verdeeld over twee derde Jumbo en een derde Coop. Inmiddels heeft Jumbo recent zijn 700e vestiging geopend.

De Jumbo-vestiging is een moderne supermarkt. De supermarkt wordt gehuurd door Jumbo Supermarkten BV en geëxploiteerd door de heer Lochan. Franchisenemer Lochan is sinds 2001 al supermarktondernemer. Hij nam in dat jaar de C1000-supermarkt, aan de Schoolstraat in Glanerbrug, over van zijn schoonvader Jan Koning, welke winkel in 2013 werd verbouwd tot Jumbo. Sinds 2019 heeft Radjen Lochan er twee EMTÉ-filialen

bij in Enschede, zijnde EMTE Lage Bothof en EMTE Stokhorst.

In de zomer 2019 zijn de EMTE winkels verbouwd tot Jumbo. Wat de vestiging in Stokhorst betreft zit er een bijzonder tintje aan voor Lochan.

**“Het gaat daar om de winkel waarvan mijn schoonvader heel lang eigenaar was. Het was toen een C1000-formule. Mijn schoonvader is in 1992 uit Stokhorst vertrokken om in Glanerbrug een C1000 te beginnen en nu komt de winkel als Jumbo dus terug in de familie.”**

citaat: <https://www.tubantia.nl/enschede/radjen-lochan-bouwt-emte-s-in-enschede-om-tot-jumbo-supermarkten-a28a6663/>

De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.472 BVO op de begane grond. De winkel is compleet volgens de Jumbo voorschriften verbouwd en ziet er netjes uit. Volgens onafhankelijk vestigingsplaatsonderzoeker Knowledge in Store is de omzet gegroeid naar circa € 145.000 per week (was 98.000), dit na de overname en de wijziging van EMTE naar Jumbo. De supermarkt presteert hiermee gemiddeld in termen van vloerproductiviteit. De Jumbo-supermarkt genereert een huurstroom van € 236.808 per jaar exclusief BTW. Dit is een vierkante meter-prijs van € 161 m2 per jaar. De huurovereenkomst expireert op 11 april 2032. Nadien zijn verlengingsperioden van tweemaal vijf jaar van toepassing. Knowledge in store geeft aan dat er nog ruimte is voor groei in de omzet van de winkel zonder afbreuk te doen aan de Lidl.



## 07. De vastgoedportefeuille

### **Hairstudio Scissors (eenmanszaak mevrouw A.F. Jongman)**

De kapsalon bestaat al sinds 1992 en is vanaf 2020 gevestigd in het Object. Afgelopen jaar heeft mevrouw Jongman, die tevens reeds lange tijd bij de onderneming werkzaam was, de kapsalon overgenomen. Het huurcontract expireert op 30-06-2026. Indien de huurder niet opzegt wordt deze termijn verlengd met 5 jaar. De oppervlakte van de winkelruimte is 101 m<sup>2</sup> B.V.O. De totale jaarhuur is € 16.750, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 166 per jaar. Er is een bankgarantie gesteld voor een bedrag gelijk aan 3 maanden huur.

### **Tom Bloemen en Wonen (eenmanszaak de heer T.H. Thije)**

TOM bloemen & wonen is in 2015 opgericht en heeft zich de laatste jaren gespecialiseerd in zijdebloemen en interieur. Een bloemstylist die zeer gedreven en gepassioneerd is in het bloemenvak. In 2014 heeft hij meegedaan aan het SBS6-programma Hollands Best Bloemstylist en heeft aan vele wedstrijden in het land deelgenomen met mooie resultaten. Hij biedt zijn producten zowel zakelijk als particulier aan en heeft tevens een webshop. Een mooie aanvulling op het winkelcentrum.

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 september 2021 en loopt tot en met 1 september 2026. Indien de huurder niet opzegt, wordt deze termijn verlengd met aansluitende periodes van 5 jaar. De totale oppervlakte bedraagt 164 m<sup>2</sup> B.V.O. De jaarhuur bedraagt € 24.000, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 146 per jaar. In de maanden september en oktober 2021 is er geen huur verschuldigd. Van 1 november 2021 tot en met 30 november 2022 krijgt de huurder een korting op de huur van € 1.000,- verspreid over de 12 maanden. Dit betekent een maandhuur van € 1.916,67 (ex BTW). Daarnaast is er een waarborgsom verschuldigd van € 7.260,- waarvan er reeds € 4.840,- is betaald. Het restant dient binnen 16 maanden betaald te zijn, dus voor 1 januari 2022.

### **Bakkerij Dust (Bakkerij Dust GmbH)**

Hermann Dust Backerei und Konditorei GmbH is een bakkersketen afkomstig uit Duitsland en het is een echt familie bedrijf. Eigenaar is Hermann Dust. In 1993 is de heer Dust begonnen en in 2004 opende hij z'n eerste winkel in Nederland. De huurovereenkomst loopt tot en met 31 augustus 2027. Indien de huurder niet opzegt, wordt deze termijn voortgezet met aansluitende periode van 5 jaar.

De totale oppervlakte bedraagt 100 m<sup>2</sup> B.V.O. De totale jaarhuur bedraagt € 24.354, wat neerkomt op m<sup>2</sup> prijs van €244 per jaar. Er is een bankgarantie gesteld voor een bedrag gelijk aan 3 maanden huur. Tevens heeft de heer H.B. Dust een privé garantie gesteld waarmee hij tevens in privé aansprakelijk is voor de verplichtingen onder de huurovereenkomst.

### **Lidl Nederland (Lidl Nederland GmbH)**

Lidl werd in de jaren dertig van de vorige eeuw in Duitsland opgericht als groothandel in groenten en fruit. In de jaren zeventig opende Lidl in Duitsland het eerste filiaal. Inmiddels

is de Schwarz-groep, waartoe Lidl behoort, een van de grootste ondernemingen in de levensmiddelendetailhandel in Europa en daarbuiten. In Nederland is Lidl sinds 1996 actief. In Heerenveen werd het eerste distributiecentrum van Nederland gebouwd. Vanaf dat moment nam de groei van Lidl Nederland snel toe: op 23 oktober 1997 openden Uden en Vriezenveen als eerste filialen en volgden in deze maand nog zes andere filialen. Na de pioniersfase groeide Lidl verder. In 2001 opende Lidl de honderdste vestiging in Nederland en heeft inmiddels circa 420 winkels en zes distributiecentra. Lidl is hiermee een supermarktketen die niet meer uit Nederland weg te denken is. Op dit moment is Lidl aanwezig in 30 landen en exploiteert ze rond de 10.500 filialen. Sinds 2017 en 2018 is Lidl ook vertegenwoordigd met winkels in de VS en in Servië.

De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 2.248 m<sup>2</sup> BVO op de begane grond. De winkel is compleet volgens de Lidl voorschriften verbouwd. Volgens Knowledge in Store bedraagt de weekomzet van deze Lidl circa € 170.000 per week en presteert hiermee gemiddeld in termen van vloerproductiviteit. Knowledge in store geeft aan dat er nog ruimte is voor groei in de omzet van de winkel naar € 186.000 omzet per week. De Lidl-supermarkt genereert een huurstream van € 320.298,- per jaar exclusief BTW. Dit is een vierkante meter-prijs van € 142 m<sup>2</sup> per jaar. De huurovereenkomst expireert op 14 februari 2026. Nadien zijn verlengingsperiodes van vijfmaal vijf jaar van toepassing.

### **Domino's (Domino's Pizza Netherlands B.V.)**

Domino's openden de eerste vestiging in Breda in 1989. Nu is het bedrijf marktleider met ruim 300 vestigingen. Het bedrijf is bekend om zijn bezorgservice en is lokaal sterk vertegenwoordigd. Jaarlijks maken zij meer dan 20 miljoen pizza's.

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 april 2017 voor 5 jaar tot en met 31 maart 2022. Indien de huurder niet opzegt, wordt deze termijn verlengd voor aansluitende periodes van 5 jaar en loopt dan tot en met 31 maart 2027. De totale oppervlakte bedraagt 92 m<sup>2</sup>. De jaarhuur bedraagt € 20.892, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 232 per jaar. Er is een concerngarantie afgegeven voor een bedrag Er is een bankgarantie gesteld voor een bedrag gelijk aan 3 maanden huur, zijnde € 6.050,-.

### **Snackbar Liberty (eenmanszaak, de heer M. van Ek)**

"Je kent het wel, je hebt zin in een lekkere snack van de cafetaria, maar weet niet zo goed bij welke cafetaria in Enschede je wezen moet. In het centrum van Enschede bevindt zich Snackbar Liberty, een cafetaria dat goed aangeschreven staat." (<https://www.lekkerindebuurt.nl/snackbar-liberty-in-enschede>)

Er is een 10 jarige huurovereenkomst gesloten op 1 maart 2017 en loopt derhalve tot en met 28 februari 2027 tegen een jaarlijkse huursom van € 14.990. De totale oppervlakte van de winkelunit is 76m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een jaarhuur van € 197 per m<sup>2</sup>. Er is een bankgarantie gesteld van € 4.235,-

# Kruidvat

**ACTIE!**

Alle Nivea  
1:1

## Kruidvat

**VRUZZAZO  
WEEKENDACTIE**

Alleen geldig van vrijdag 28 t/m zondag 30 mei 2021

50% KORTING

14 GRATIS

2 voor 25,00



**ACTIE!**





P



## 07. De vastgoedportefeuille

Enschede Stokhorst Huurder	Gebruik	Percentage gebruik	Netto Jaarhuur	B.T.W.	Bruto Jaarhuur	Ingangs- datum	Expiratie- datum	Break- optie	Aantal NEN BVO m2	Gemiddelde huur per m <sup>2</sup>	Resterende looptijd	WALT
Jumbo Supermarkt	Supermarkt	29%	236.808	49.730	286.538	11-04-2017	10-04-2032		1.472	161	10,4	3,0
Haistudio Scissors	Overig	2%	16.750	3.518	20.268	01-07-2021	30-06-2026		101	166	4,7	0,1
Bloemenwinkel	Convenience	3%	23.000	4.830	27.830	01-09-2021	31-08-2026		164	140	5,0	0,1
Bakkerij Dust GMBH	Convenience	3%	24.354	5.114	29.468	01-09-2017	31-08-2027		100	244	5,8	0,2
Lidl Nederland GMBH	Supermarkt	39%	320.298	67.263	387.561	15-02-2016	14-02-2026		2.248	142	4,3	1,7
Domino's	Convenience	3%	20.892	4.387	25.279	01-04-2017	31-03-2027		92	227	5,4	0,1
Snackbar Liberty	Convenience	2%	14.990	3.148	18.138	01-03-2017	28-02-2027		76	197	5,3	0,1
Kruidvast (AS Watson)	Convenience	6%	49.275	10.348	59.623	28-03-2019	27-03-2024		368	134	2,4	0,1
Kik Textillen	Mode	7%	60.000	12.600	72.600	01-10-2021	30-09-2026		507	118	2,0	0,1
Pinna Delicatessen VOF	Convenience	2%	13.653	2.867	16.520	01-06-2019	31-05-2024		112	122	2,6	0,0
Dental Clinics Nederland BV	Overig	5%	37.000	7.770	44.770	01-10-2021	30-09-2026		385	96	5,0	0,2
			817.020	171.574	988.594				5.625	145		5,9

Jaaromzet (Bron: Knowledge in store)	Huurkosten	%
Jumbo	€ 7.540.000	3,80%
Lidl	€ 8.840.000	4,38%

Walt= Weighted Average Lease Term

### Kruidvat (A.S. Watson (Property Continental Europe) B.V.)

Kruidvat is een van oorsprong Nederlandse keten van drogisterijen in Nederland, België en Frankrijk. Op dit moment hebben zij meer van 800 winkels verspreid over Nederland. In augustus 2002 werd Kruidvat overgenomen door de Hongkong- Chinese A.S. Watson Group, op dit moment de grootste drogisterijketen van de wereld. Tevens zijn zij eigenaar van ICI Paris en Trekpleister. De huurovereenkomst loopt tot en met 27 maart 2024. Hierna wordt de overeenkomst voortgezet voor een periode van 5 jaar, daarna voor onbepaalde tijd. De gehuurde ruimte is 368 m<sup>2</sup> groot. De jaarhuur is in totaal € 49.275, wat neerkomt op € 134 per m<sup>2</sup> per jaar.

### Kik Textilien (Kik Textilien und Non Food B.V.)

Kik Textilien is een Duitse textiel discounter keten met zijn hoofdkantoor in Bönen (Duitsland). Het bedrijf is in 1994 opgericht door Stefan Heinich en de houdster maatschappij Tengelmann Group. Inmiddels is Kik de grootste textieldiscounterketen in Duitsland en exploiteert ongeveer 3.500 winkels in Duitsland, Oostenrijk (sinds 1998), Slovenië en Tsjechië (sinds 2007), Hongarije en Slowakije (sinds 2008), Kroatië (sinds 2011), Polen (sinds maart 2012), en Nederland (2013). In 2017 opende Kik de eerste winkels in Italië en in 2018 in Roemenië.

De huurovereenkomst gaat in per 1 november 2021 voor een periode van 5 jaar tot en met 31 oktober 2026. Hierna kan de overeenkomst worden verlengd telkens met 5 jaar. De oppervlakte bedraagt circa 507 m<sup>2</sup>. De jaarhuur bedraagt € 60.000, wat neerkomt op € 118 per m<sup>2</sup> per jaar. De huurder heeft een eenmalige mogelijkheid om gebruik te maken van zijn break-optie. Dit kan in de 24ste huurmaand, zijnde op 1 oktober 2023. Mocht de huurder hier gebruik van maken dan dient de huurder een vergoeding te betalen van €20.000 (ex BTW).

### Pinna Delicatessen

#### (V.o.f. De heer M. Pinna en mevrouw G.Garau)

"Als Pinna delicatessen hebben zij een hart voor Italië. Met echte Italiaanse producten bieden zij net dat extraatje aan voor u. Met onze producten uit Italië zijn zij gemotiveerd om Italië te laten beleven, thuis op de bank of aan tafel. Ons team staat altijd voor je klaar en willen je altijd helpen. Door alles vers, koud en warm, aan te beiden proberen zij jouw bestelling zo goed mogelijk te laten smaken!"(bron: <https://pinnadelicatessen.nl/>)

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juni 2019 voor 5 jaar tot en met 31 mei 2024. Indien de huurder niet opzegt, wordt deze termijn verlengd voor aansluitende periodes van 5 jaar. De totale oppervlakte bedraagt 112 m<sup>2</sup>. De jaarhuur bedraagt € 13.653,- wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 122. Er is een waarborgsom gestort en vertegenwoordigt een bedrag van € 3.300,-.

### Topmondzorg (Dental Clinics Enschede Stokhorst B.V.)

In 2007 besloten enkele tandartsen om hun krachten te bundelen. Zij deelden de visie dat door samenwerking de kwaliteit van de mondzorg beter zou kunnen. Ook zagen zij de moeilijkheden die de toenemende wet- en regelgeving in de mondzorg met zich meebracht. De eerste Dental Clinics groepspraktijken werden opgezet in Maastricht, Weesp en Zwolle. Inmiddels zijn er in Nederland bijna 100 Dental Clinics praktijken binnen TopMondzorg.

Begin 2020 zorgde Omnios ervoor dat TopMondzorg de grootste aanbieder is geworden op het gebied van ouderenmondzorg. En met MKA Groep werd ook kaakchirurgie toegevoegd als mondzorgdienst.

TopMondzorg is onderdeel van de European Dental Group. De European Dental Group is, naast in Nederland, actief in diverse andere Europese landen. Met de ambitie om ook daar de kwalitatief leidende organisatie te zijn op het gebied van

## 07. De vastgoedportefeuille

complete mondzorg voor diverse patiëntgroepen. Nordic Capital staat als investeerder achter de European Dental Group.

Met de huurder is een huurovereenkomst gesloten die per 1 november 2021 in zal gaan voor een periode van 5 jaar en daarmee eindigt op 31 oktober 2026. De jaarhuur bedraagt inclusief BTW- compensatie € 45.750,- per jaar. Uitgangspunt is dat er 323m2 wordt gehuurd, derhalve € 141,- per m2 per jaar. Er zal een bankgarantie worden gesteld van € 11.740,-. Tevens ontvangt huurder een huurvrije periode van 2 maanden. Derhalve vangt de huurbetaling aan per 1 januari 2022. De betreffende huurderiving wordt gecompenseerd door de verkoper van het Object.

### *Technisch onderzoek*

Structure Group heeft het technische onderzoek verricht aan de winkels te Stokhorst. Uit de rapportage zijn geen noemenswaardige kosten naar voren gekomen. Wel enkele aandachtspunten waar rekening mee gehouden dient te worden voor de nabije toekomst. Hierbij moet gedacht worden aan het vervangen van ankerpunten van de valbeveiliging. De technische staat is goedgekeurd. Het complex is goed onderhouden en verkeert in goede staat. Hierdoor hebben de winkels een verzorgde en toekomstbestendige uitstraling.

Structure Group heeft een Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) opgesteld voor de aankomende 10 jaar. De gemiddelde kosten aan onderhoud zijn per jaar geraamd op € 14.089.

Doelstelling is om de winkels representatief te houden en de onderhoudswerkzaamheden uit te voeren conform de MJOP. In de financiële paragraaf is rekening gehouden met een extra buffer boven op de gemiddelde kosten van de MJOP.

De MJOP is opgenomen in de bijlagen.

### *Taxatie*

De onafhankelijk en gerenommeerde RICS taxateur KroezePaternotte heeft per 27-08-2021 in opdracht van de Financier het Object getaxeerd op een marktwaarde van € 13.650.000 kosten koper. Het getaxeerde winkelcentrum Stokhorst bestaat uit het complex gelegen aan de Magnoliastraat 100, Hortensiastraat 80-84 en 128-142, Chrysantstraat 4-12, Magnolistraat 48-100 en Fresiastraat 21-25 en 49-53 te Enschede. In de bijlagen treft u de taxatie aan. De taxateur

typeert het winkelcentrum als een zeer courante belegging.

### **Conclusie Winkelcentrum Stokhorst**

Het wijkwinkelcentrum in Stokhorst heeft een duidelijke functie voor de omgeving. Naast Jumbo en Lidl Supermarkten, zijn o.a. Kruidvat, Kik, Bakkerij Dust Topmondzorg als trekkers te beschouwen en geven een toegevoegde waarde aan de supermarkten. Daarnaast wordt door de lokale ondernemers de dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen aangevuld en bedienen elk een eigen klantenkring, welke door de positieve omgevingsfactoren alleen maar kan toenemen. Qua Branchering is sprake van een geringe overlap in bakkers met drie gevestigde formules. Minimaal één daarvan zal op termijn vervangen worden door een complementaire invulling bijvoorbeeld een viszaak die nu niet aanwezig is. Het gehele wijkwinkelcentrum ziet er verzorgd en goed onderhouden uit.

## 08. De investering

De totale investering van het Fonds is geprognosticeerd op afgerond € 15.975.000. Dit is een raming. De uiteindelijke kosten worden vastgesteld op de datum waarop het Object in eigendom wordt verkregen. Belangrijke nog te bepalen definitieve kosten zijn: juridische en fiscale kosten, overige adviseurskosten, plaatsingsvergoeding en de rente op de hypothecaire lening. Alle posten worden uiteindelijk verrekend in het werkkapitaal van het Fonds.

### Opbouw van de investering

De onderstaande bedragen zijn afgerond. Hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

Opbouw van de investering			
aankoopprijs object			13.885.200
overdrachtsbelasting	8,00%		1.110.816
Aankoopvergoeding (makelaar)	1,00%		138.852
juridische kosten	0,40%		55.541
fiscale kosten			20.000
notaris/overige adviseurs			25.500
Acquisitie- en selectievergoeding	2,95%		409.613
Afsluitprovisie Financier	0,50%		37.000
plaatsingsvergoeding	3,50%	7.000.000	245.000
marketing			20.000
werkkapitaal			27.478
<hr/>			
Fondsinvestering			15.975.000
Financiering ten opzichte van koopprijs Object	53%		7.400.000
<hr/>			
inleg Participaties			8.575.000

### 8.1 Toelichting investering

#### Aankoopprijs Object

De aankoopprijs voor het Object bedraagt (afgerond) 17 keer de jaarlijkse huursom. De jaarlijkse huursom zal op het moment van verwerving van de eigendom naar verwachting € 817.020 bedragen, waardoor de koopsom zich laat berekenen op € 13.885.200. De overdrachtsbelasting komt neer op een bedrag van €1.110.816 (8%) en is verschuldigd aan de fiscus.

Het Object is met waardepeildatum augustus 2021 getaxeed door KroesePaternotte uit Amsterdam. De totale getaxeerde marktwaarde is € 13.650.000 kosten koper. Dit is € 235.200 lager dan de koopsom. Dit is de premium die het Fonds betaalt in de huidige competitieve marktomstandigheden.

De taxatie is uitgevoerd conform de volgende richtlijnen en standaarden:

- Reglement Kamers en het sub reglement Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands register Vastgoed taxateurs (NRVT) geldig respectievelijk per 1 januari 2020 en 21 juni 2018 .
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 11e editie. Geldig per januari 2020.

- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2020. Geldig per 31 januari 2020.
- De Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), conform de richtlijn 2011/61/EU, d.d. 8 juni 2011 (Level 1), en een supplement, d.d. 19 december 2021 (Level 2, waarin KroesePaternotte de rol heeft van 'gecertificeerde taxateur').

In de bijlagen is een samenvatting van het taxatierapport opgenomen. Het volledige taxatierapport is in te zien op het kantoor van de Beheerder in Oegstgeest of kan op verzoek worden gemaïld.

#### Aankoopvergoeding

Het Object is aangekocht door tussenkomst van het makelaarskantoor SuperVastgoed. Het Fonds is over de aankoopprijs van het Object een vergoeding verschuldigd van 1,00% over de koopprijs (€ 138.852 exclusief BTW).

#### Juridische kosten

FMLaw begeleidt het Fonds bij het opstellen van de Fondsvoorwaarden en het indienen van de nodige stukken bij de AFM. Daarnaast begeleidt FMLaw bij het opstellen van de juridische paragraaf van het Investeringsmemorandum. Hiervoor is een budget opgenomen van € 55.541 exclusief BTW.

#### Fiscale kosten

Rechtstaete begeleidt het Fonds op fiscaal gebied vanaf het begin van de acquisitie, tijdens de due diligence periode en bij de levering. De overeenkomsten worden gecheckt op o.a. BTW-bepalingen en ook de LOI en SPA. Tevens begeleidt Rechtstaete het Fonds bij het opstellen van de fiscale paragraaf in het Investeringsmemorandum. Hiervoor is een budget opgenomen van € 20.000 exclusief BTW.

#### Notaris koopakte - Overige adviseurs

Van der Stap Notarissen begeleidt het Fonds gedurende de onderhandelingen over de aankoop van het Object op civielrechtelijk vlak. Daarnaast richt de notaris de Vastgoedentiteit op en stelt noodzakelijke aktes op ten behoeve van het transport van het Object en het vestigen van het eerste recht van hypotheek ten behoeve van de Financier. De kosten voor deze werkzaamheden inclusief overige adviseurs zoals marktonderzoek en technische due diligence voor het Fonds zijn begroot op € 25.500 exclusief BTW. Deze kosten zijn inclusief kadastrale kosten en hypothecaire inschrijving. Indien dit niet toereikend is komen deze kosten in de eindafrekening ten laste van het werkkapitaal.

#### Acquisitie- en selectievergoeding

De Beheerder ontvangt een vergoeding van 2,95% over de aankoopssom. Deze vergoeding bedraagt € 409.613 exclusief BTW. De vergoeding is voor de selectie- en initiatiewerkzaamheden, voor het risico dat de Beheerder loopt bij de aankoop van het Object en voor het verzorgen van de begeleiding bij het onderhandelen en aangaan van de hypothecaire lening voor de financiering van het Object.

## 08. De investering

### Financieringskosten

De aanvraag voor de hypothecaire lening van het Object is ingediend bij een (Nederlandse) Financier en er is een eerste indicatie voor de voorwaarden van de hypothecaire lening ontvangen. De eenmalige afsluitprovisie bedraagt naar verwachting 0,5% over het leenbedrag van € 7.400.000 (€37.000). Over de afsluitprovisie is geen BTW verschuldigd.

### Marketing

Voor de marketing van het Fonds is een budget opgenomen van € 20.000 (exclusief BTW). Dit budget wordt besteed aan de vooraankondiging, Investeringsmemorandum, drukwerk en verspreiding van genoemde documenten. Dit budget is opgenomen ten behoeve van het aanbieden van de Participaties.

### Plaatsingsvergoeding

De Beheerder biedt de Participaties ter deelname aan het Fonds aan in samenwerking met een plaatsingskantoor. Bij het aangaan van het Fonds zal een deel van het Eigen vermogen van het Fonds bestaan uit tijdelijke Participaties. Deze tijdelijke Participaties zullen na het aangaan van het Fonds worden heruitgegeven aan eindbeleggers. Het plaatsingskantoor ontvangt een vergoeding die varieert tussen de 3% en 6% over het Eigen vermogen dat door het plaatsingskantoor aangebrachte Participanten inleggen. De hoogte van het percentage hangt er van af of het plaatsingskantoor tevens tijdelijke beleggers met tijdelijke Participaties met succes heeft aangebracht. In het model voor de prognose is gerekend met een totale vergoeding van € 245.000 (exclusief BTW).

### Werkkapitaal

Het werkkapitaal is van een zodanige omvang dat dit voldoende is om de verplichtingen bij aanvang van de exploitatie te kunnen voldoen. Het werkkapitaal zal definitief kunnen worden vastgesteld op transportdatum, nadat de definitieve investeringskosten zijn vastgesteld. In de huidige kostenraming gaat de Beheerder ervan uit dat het werkkapitaal € 27.478 bedraagt.

### 8.2 Vermogensstructuur

Het vermogen van het Fonds bestaat uit Eigen vermogen dat bijeen wordt gebracht door de Participanten. Het vreemd vermogen wordt verstrekt door een Financier waarbij als zekerheid voor de Financier een eerste recht van hypotheek wordt gevestigd.

### De Participaties

Het Fonds geeft in eerste instantie 343 Participaties uit. De uitgifteprijs per Participatie bedraagt € 25.000 (exclusief Emissiekosten). Minimale deelname bedraagt € 100.000 per Participant. In totaal is voor de eerste Emissie voor € 8.575.000 aan Participaties beschikbaar.

### Vreemd vermogen

De Financier heeft een eerste indicatie afgegeven voor de

voorwaarden van de hypothecaire lening voor het (eerste) Object. Hieronder zijn de belangrijkste voorwaarden van de hypothecaire lening vermeld, zoals die worden verwacht:

hoofdsom	€ 7.400.000
rente per jaar	2,15%
rentevast termijn	3-5 jaar (maximaal de helft van de hypothecaire lening - € 3.700.000 - kan tegen een 3 jaars vast rentetarief worden aangegaan. Het overige deel van de hypothecaire lening - of de gehele hypothecaire lening - wordt aangegaan tegen een 5 jaars vast rentetarief)
looptijd van de hypothecaire lening	gelijk aan de rentevast termijn(en)
Getrapte aflossing	Jaar 1: € 25.000 Jaar 2: € 25.000 Jaar 3: € 50.000 Jaar 4: € 50.000 Jaar 5: €50.000
Afsluitprovisie	€ 37.000
% hypothecaire lening	53% t.o.v. de koopprijs (kosten koper van het Object)

### Zekerheden:

- Eerste recht van hypotheek.
- Eerste pandrecht op (toekomstige) huurcontracten, met een minimale huursom van € 817.020 per jaar.

### Convenant:

- Een debt yield convenant (DY) van minimaal 8%. De DY is een verhoudingsgetal (percentage) waarmee wordt uitgedrukt wat de Bruto huuropbrengsten van het Object verminderd met de Exploitatiekosten, onderhoud en vergoedingen voor de Beheerder zijn ten opzichte van de hoofdsom van de hypothecaire lening voor het Object. De Financier rekent voor de hoogte van deze kosten naar verwachting met een minimum van 15% van de Bruto huuropbrengsten en maximaal de daadwerkelijke Exploitatiekosten, onderhoud en vergoedingen voor de Beheerder als die meer dan 15% van de Bruto huuropbrengsten bedragen. Bij het aangaan van de hypothecaire lening op transportdatum bedraagt de debt yield naar verwachting 9,4% (de Bruto huuropbrengsten ad € 817.020 verminderd met 15% Exploitatiekosten, onderhoud en vergoedingen voor de Beheerder ad € 122.553, gedeeld door de hypothecaire lening ad € 7.400.000). Dit ligt boven de 8% die de Financier naar verwachting zal eisen.

Bij het aangaan van de hypothecaire lening op bedraagt de loan-to-value (LTV) 54,2% (de hoofdsom van de hypothecaire lening ad € 7.400.000 gedeeld door de getaxeerde waarde ad € 13.650.000). Het is de verwachting dat de Financier (van het eerste Object) geen LTV convenant zal verlangen.

## 08. De investering

### Rente

De rente op de hypothecaire lening wordt pas vier (4) dagen voor het vestigen van het recht van hypotheek definitief vastgesteld. De voorkeur gaat vooralsnog uit naar 5 jaar vaste rente, welke in de offerte van de Financier (voorlopig) op 2,15% is gesteld. De definitieve rente kan hoger of lager zijn.

Het is de verwachting dat de Financier de mogelijkheid zal bieden om maximaal de helft van de hypothecaire lening (€ 3.700.000) aan te gaan tegen een 3 jaars vast rentetarief (in plaats van een 5 jaars vast rentetarief). De Beheerder zal bij het definitief vaststellen van de voorwaarden dit overwegen, en kan hiervoor kiezen als het 3 jaars vast rentetarief voordeliger is dan het 5 jaars vast rentetarief en/of voorzienbaar is dat het gunstig(er) is om na 3 jaar een of meerdere Objecten te herfinancieren (een kortere rentevast termijn biedt meer flexibiliteit, maar minder zekerheid). In dat geval zal het overige deel van de hypothecaire lening minimaal de helft van de hoofdsom - worden aangegaan tegen een 5 jaars vast rentetarief).

### Toekomstige taxatiekosten

De Objecten worden gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde wordt gesteld op hetgeen blijkt uit het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. In de prognose is er van uitgegaan dat de reële waarde gelijk blijft aan de aankoopprijs van het betreffende Object. Derhalve zijn er geen waardemutaties in de prognose opgenomen. Een taxatie mag maximaal 12 maanden oud te zijn. Kosten gerelateerd aan taxaties komen ten laste van het Fonds en zijn in de prognose meegenomen als Fondskosten.

### Aflossing

Op de hypothecaire lening zal jaarlijks worden afgelost. Er vindt een getrapte oplopende aflossing plaats, welke gemiddeld genomen in de eerste 5 jaar iets meer dan 0,5% per jaar bedraagt. In de periode daarna, jaar 6 t/m 10 is rekening gehouden met een aflossing van € 50.000 op jaarbasis.

### 8.3 Rendementsprognose en uitgangspunten

Deze paragraaf geeft een toelichting op het verwachte rendement van het Fonds gedurende een (veronderstelde) looptijd van 10 jaar. De onderstaande uitgangspunten zijn gehanteerd bij de berekening van het geprognosticeerde rendement:

Het verwachte gemiddelde Direct rendement over jaar 1 t/m 10 bedraagt 6,5% per jaar, uitgekeerd per kwartaal. Het Direct rendement in jaar 1 bedraagt naar verwachting 6,0% op jaarbasis.

Per kwartaal ontvangt de Participant naast de uitkering een kwartaalverslag. In dit verslag zijn de ontwikkelingen weergegeven van het afgelopen kwartaal.

Het verwachte rendement uit verkoop, het Indirect rendement, bedraagt na aflossing van de hypothecaire lening 1,2% op jaarbasis. Hiermee komt het gemiddelde Totaalrendement (enkelvoudig) uit op 7,7% per jaar, op basis van de (veronderstelde) verkoop van het Object in jaar 11 tegen een verkoopfactor die gelijk is aan de aankoopfactor.

### Toelichting inkomsten, kosten en uitgaven

De inkomsten en uitgaven van het Fonds worden hierna toegelicht. Er is geen rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden. Onvoorziene omstandigheden komen ten laste of ten bate van het Fonds en derhalve van het rendement. Alle in het Investeringsmemorandum genoemde uitgaven zijn werkelijk gemaakte kosten of schattingen gebaseerd op ervaringen.

### Bruto huuropbrengsten

De weergegeven Bruto huuropbrengsten zijn exclusief, service- en promotiekosten, BTW-opslagen en exclusief BTW. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CBS-prijsindex. In de rendementsprognose is uitgegaan van een jaarlijkse indexatie van 2,0% per jaar.

Uitgangspunten prognose		
Bruto huuropbrengst	817.020	
BAR / kapitalisatiefactor bij aankoop Object	5,9%	17,0
Exploitatiekosten	5,90%	
Onderhoud	2,0%	
Inflatie	2,0%	
Rente hypothecaire lening jaar 1 t/m 5 / jaar 6 t/m 10	2,15%	2,25%
Aflossing hypothecaire lening jaar 1 en 2 / jaar 3 t/m 10	0,25%	0,50%
Onvoorzien	1,0%	
Verkoopkosten	1,00%	169.260
Performance fee (Beheerder)	25,0%	188.561
Beheervergoeding (Beheerder)	6,0%	
BAR / kapitalisatiefactor bij verkoop Object	5,9%	17,0
Prognose Indirect rendement		
Prognose verkoopopbrengst Object	16.925.980	
Prognose uitkering aan Participanten (na aflossing hypothecaire lening)	9.645.638	
Aantal Participaties	343	
Prognose uitkering per Participatie (incl. inleg) / Indirect Rendement per jaar	28.121	1,2%



## 08. De investering

### Leegstand en huurkorting of -aanpassing

Het uitgangspunt in de prognose is dat leegstand zich niet zal voordoen en dat geen huurkorting of aanpassingen (naar beneden) van de huur worden toegepast.

### Rente op de hypothecaire lening

De rentekosten voor de hypothecaire lening in het rekenmodel zijn gebaseerd op de eerste indicatie die de Financier heeft afgegeven voor de voorwaarden van de hypothecaire lening voor het (eerste) Object. Deze rente staat nog niet vast en kan hoger of lager uitvallen dan 2,15% per jaar waarvan de prognose uitgaat. In de prognose is een 5 jaars vast tarief (van 2,15% per jaar) verwerkt. De offerte van de Financier biedt daarnaast de mogelijkheid maximaal de helft van de hypothecaire lening - dus voor maximaal € 3.700.000 - tegen een 3 jaars vast rentetarief aan te gaan. De definitieve keuze voor de rentevast periode(n) zal onder meer afhangen van de marktomstandigheden op het moment waarop de rente wordt vastgesteld.

### Exploitatiekosten

De Exploitatiekosten betreffen de zakelijke lasten, zoals de onroerendzaakbelasting, Vve bijdragen en waterschappen. De kosten hierover zijn gebaseerd op verstrekte informatie van de verkoper van het Object, te verhogen met de indexatie. Daarnaast behoren de gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering tot de Exploitatiekosten. Het Object zal worden verzekerd tegen de meest voorkomende risico's zoals gebruikelijk in de branche. De uitgebreide gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering zal inclusief dekking zijn voor brand-, storm- en waterschade; in geval van schade heeft het Fonds een eigen risico. De Beheerder zal bij aanvang van het Fonds zorgen dat de gebouwen

in dekking zijn bij een verzekeringsmaatschappij. Voor de Exploitatiekosten is in de prognose uitgegaan van 5,9% van de Bruto huuropbrengsten. De reden voor dit hoge percentage is dat een gedeelte van de onderhoudskosten worden betaald middels de bijdrage aan de VVE. In dit percentage van 5,9% zijn de Fondskosten inbegrepen.

### Fondskosten

Dit zijn uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, waaronder reguliere kosten met betrekking tot fiscaal en juridisch advies, taxaties, marketing en communicatie en accountantskosten, die gedurende de looptijd worden gemaakt. Daarnaast belast de Beheerder aan het Fonds jaarlijks een bedrag door voor de door haar af te sluiten beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De premie stijgt (niet-lineair) mee met het belegde vermogen van het Fonds. Onvoorziene kosten zoals kosten die gemaakt moeten worden in verband met gewijzigde wetgeving of verscherpt financieel toezicht en voor additionele werkzaamheden van de accountant of advocaatkosten zijn niet inbegrepen in de rendementsprognose. De Fondskosten zijn in het bovenstaande overzicht verwerkt in de post Exploitatiekosten van 5,9% over de Bruto huuropbrengsten.

### Onderhoud Object

Door het, in de branche, bekende bureau Structure Group is een prognose onderhoudskosten voor de komende 10 jaar opgesteld. Deze kosten fluctueren jaarlijks en worden in het rendementsmodel aangevuld tot een bedrag dat gelijk is aan 2,0% van de jaarlijkse Bruto huuropbrengsten. Dit is conform het onderhoudsrapport van Structure Group naar verwachting

Prognose inkomsten	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Bruto huuropbrengsten	817.020	833.360	850.028	867.028	884.369	902.056	920.097	938.499	957.269	976.415
Leegstand	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurkorting / aanpassing	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gecorrigeerde huur	817.020	833.360	850.028	867.028	884.369	902.056	920.097	938.499	957.269	976.415
Prognose uitgaven	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Rente op hypothecaire lening	158.831	158.294	157.488	156.413	155.338	161.438	160.313	159.188	158.063	156.938
Exploitatiekosten	48.204	49.168	50.152	51.155	52.178	53.221	54.286	55.371	56.479	57.608
Onderhoud Object	16.340	16.667	17.001	17.341	17.687	18.041	18.402	18.770	19.145	19.528
Beheervergoeding (Beheerder)	49.021	50.002	51.002	52.022	53.062	54.123	55.206	56.310	57.436	58.585
Onvoorziën	8.170	8.334	8.500	8.670	8.844	9.021	9.201	9.385	9.573	9.764
Totale uitgaven	280.567	282.464	284.142	285.600	287.108	295.844	297.407	299.024	300.696	302.423
Saldo inkomsten en uitgaven	536.453	550.896	565.886	581.428	597.260	606.212	622.690	639.475	656.574	673.991
Prognose Direct rendement	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Saldo inkomsten en uitgaven	536.453	550.896	565.886	581.428	597.260	606.212	622.690	639.475	656.574	673.991
Aflossing op hypothecaire lening	25.000	25.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Uitkering aan Participanten	511.453	525.896	515.886	531.428	547.260	556.212	572.690	589.475	606.574	623.991
Uitkering per Participatie	€ 1.491	€ 1.533	€ 1.504	€ 1.549	€ 1.596	€ 1.622	€ 1.670	€ 1.719	€ 1.768	€ 1.819
Direct rendement	6,0%	6,1%	6,0%	6,2%	6,4%	6,5%	6,7%	6,9%	7,1%	7,3%
Gemiddeld Direct rendement (enkelvoudig)	6,5%									
Prognose verloop hypothecaire lening	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Hoofdsom aanvang jaar	7.400.000	7.375.000	7.350.000	7.300.000	7.250.000	7.200.000	7.150.000	7.100.000	7.050.000	7.000.000
Aflossing	25.000	25.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Hoofdsom ultimo jaar	7.375.000	7.350.000	7.300.000	7.250.000	7.200.000	7.150.000	7.100.000	7.050.000	7.000.000	6.950.000
DY	9,4%	9,6%	9,8%	10,1%	10,4%	10,6%	10,9%	11,2%	11,5%	11,9%
Aflossing in %	0,34%	0,34%	0,68%	0,68%	0,69%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%

## 08. De investering

voldoende om eventuele tegenvallers en niet aftrekbare BTW op te kunnen vangen. Grote uitgaven worden in de aankomende 10 jaar niet verwacht, aangezien het winkelcentrum gedeeltelijk nieuw is.

### *Beheervergoeding*

De beheervergoeding bestaat uit een vergoeding voor het beheer van de Objecten (vastgoedbeheer) en het beheer van het Fonds (fondsbeheer).

### *Vastgoedbeheer*

Het administratief, commercieel en technisch vastgoedbeheer van de Objecten wordt uitgevoerd door de Beheerder. Ter vergoeding van haar werkzaamheden brengt de Beheerder het Fonds iedere maand 3% van de Bruto huuropbrengsten over die maand in rekening (exclusief BTW), waarbij de Bruto huuropbrengsten worden verhoogd met eventuele niet-ontvangen huur vanwege leegstand, huurvrije perioden en/of huurkortingen. De werkzaamheden waarvoor de Beheerder deze vergoeding ontvangt, staan omschreven in de Fondsvoorwaarden (zie bijlagen).

Daarnaast verricht de Beheerder extra werkzaamheden die niet tot voormelde beheertaken behoren. Hiervoor ontvangt de Beheerder een vergoeding conform de tarieven zoals vastgelegd in de tarievenkaart. De tarievenkaart is opgenomen in de bijlagen.

### *Fondsbeheer*

Ter vergoeding van haar werkzaamheden zoals, administratie van het Fonds, periodieke rapportage, opstellen van begrotingen, onderhandeling met Financiers, organiseren en begeleiden van de vergadering van Participanten en het voeren van contacten met de Participanten, brengt de Beheerder het Fonds iedere maand 3% van de Bruto huuropbrengsten over die maand in rekening (exclusief BTW), waarbij de Bruto huuropbrengsten worden verhoogd met eventuele niet-ontvangen huur vanwege leegstand, huurvrije perioden en/of huurkortingen.

Mocht door wet- of regelgeving de Beheerder niet meer BTW-plichtig zijn voor het vastgoed- of fondsbeheer waardoor de Beheerder de haar door derden in rekening gebrachte BTW niet of gedeeltelijk in vooraftrek kan brengen, dan betaalt het Fonds aan de Beheerder Compensatie niet-aftrekbare BTW (voor het bedrag dat de Beheerder in dat verband niet in vooraftrek kan brengen). In de prognose is geen rekening gehouden met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

### *Onvoorzien*

De post onvoorzien van 1% over de Bruto huuropbrengsten in de prognose is een buffer voor onvoorzien kosten.

Prognose houdt geen rekening met verhoogde aflossingen

In de rendementsprognose is alleen rekening gehouden met de reguliere aflossingen op de hypothecaire lening. Er is geen rekening gehouden met additionele aflossingen waartoe het Fonds verplicht kan worden. Het is de verwachting dat de Financier zal eisen dat de debt yield voortdurend minimaal 8%

zal bedragen. Als niet wordt voldaan aan de debt yield convenant kan de Financier (onder meer) hogere aflossingen of een cash sweep afdwingen. Bij hogere aflossingen op de hypothecaire lening kan het Fonds minder aan Direct rendement uitkeren aan de Participanten, en in het geval van een cash sweep in het geheel geen uitkeringen meer doen, totdat weer wordt voldaan aan de minimale debt yield van 8%. Volgens de prognose is de debt yield bij aanvang van het Fonds 9,4% en loopt die jaarlijks op met 0,2 tot 0,3 procentpunt tot 11,9% in jaar 10.

### *Emissiekosten*

Bij deelname worden eenmalige Emissiekosten in rekening gebracht van maximaal 2% van het deelnamebedrag. Deze vergoeding komt ten goede aan de partij die de betreffende Participant aanbrengt. De Emissiekosten zijn niet opgenomen in de rendementsprognose.

### **8.4 Prognose verkoop Object na 10 jaar**

Hoewel het beleid er niet op is gericht om de Objecten na 10 jaar te verkopen, wordt voor de vergelijkbaarheid van de rendementen met vastgoedbeleggingsfondsen die een beleggingshorizon of verwachte looptijd van 10 jaar hebben onderstaand een prognose weergegeven van de rendementen bij de verkoop van het Object na 10 jaar.

### *Laatste indexatie huursom en BAR (aankoopfactor)*

Uitgangspunt bij de (onwaarschijnlijke) verkoop van het Object na 10 jaar is dat de huursom aan het einde jaar 10 nog eenmaal wordt geïndexeerd (met 2%) en de BAR (of factor) voor de aankoop gelijk is aan de BAR (of factor) voor de verkoop. Deze geïndexeerde huursom wordt vermenigvuldigd met de aankoopfactor van 17.

### *Netto verkoopopbrengst en Performance fee*

Om de Performance fee voor de Beheerder te berekenen, wordt van de (bruto) verkoopopbrengst van het Object de oorspronkelijke Fondsinvestering, het oorspronkelijke werkkapitaal en de Verkoopkosten afgetrokken. De Verkoopkosten bedragen naar verwachting 1% van de (bruto) verkoopopbrengst van het Object. Het resultaat is de Netto verkoopopbrengst, die de basis vormt voor de Performance Fee: de Performance fee bedraagt 25% van de Netto verkoopopbrengst.

### *Prognose uitkering uit verkoop Object en Indirect rendement*

Volgens de prognose bedraagt het Indirect rendement 1,2% per jaar (lineair). Voor de berekening van het Indirect rendement wordt bij de bruto verkoopopbrengst van het Object het oorspronkelijke werkkapitaal opgeteld, en worden de Verkoopkosten, de Performance fee en het nog niet terugbetaalde deel van de hoofdsom van de hypothecaire lening afgetrokken. De uitkomst daarvan wordt aan de Participanten uitgekeerd, naar rato van het aantal Participaties dat iedere Participant houdt. Het bedrag boven € 25.000 per Participatie dat wordt uitgekeerd is het rendement uit verkoop van het

## 08. De investering

Prognose Netto verkoopopbrengst Object en Performance fee voor Beheerder	
Huursom einde jaar 10 (op jaarbasis)	€ 976.415
Huursom per 1 januari 2032 (op jaarbasis, na indexatie met 2%)	€ 995.943
Verkoopfactor	17
<b>Bruto verkoopopbrengst</b>	<b>€ 16.925.981</b>
Fondsinvestering	€ -15.975.000
Werkkapitaal (bij aanvang Fonds)	€ -27.478
Verkoopkosten	€ -169.260
	<b>€ 16.171.738</b>
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>€ 754.243</b>
<b>Performance Fee (25% van Netto verkoopopbrengst)</b>	<b>€ 188.561</b>
Prognose van het aan Participanten uitkeerbaar Indirect rendement	
Bruto verkoopopbrengst	€ 16.925.981
Werkkapitaal (bij aanvang Fonds)	€ 27.478
Verkoopkosten	€ -169.260
Performance fee	€ -188.561
Restant hoofdsom hypothecaire lening	<b>€ 6.950.000</b>
<b>Uitkering aan Participanten (inclusief inleg Participanten)</b>	<b>€ 9.645.639</b>
<b>Uitkering per Participatie (inclusief inleg)</b>	<b>€ 28.121</b>
<b>Uitkering per Participatie (exclusief inleg)</b>	<b>€ 3.121</b>
<b>Indirect rendement (lineair, gemiddeld per jaar)</b>	<b>1,2%</b>

De externe accountant zal de intrinsieke waarde jaarlijks toetsen bij haar jaarrekeningcontrole. De jaarrekening wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 BW.

**Op de volgende pagina een rekenvoorbeeld ter verduidelijking.**

Object, en dat bedrag gedeeld door de inleg van € 25.000 per Participatie vormt het Indirect rendement.

In deze prognose is het uitgangspunt dat de Verkoopkosten 1% van de (bruto) verkoopopbrengsten bedragen, wat gelijk is aan de Verkoopvergoeding voor de Beheerder. Dit betekent dat in de prognose ervan wordt uitgegaan dat er geen makelaars- of andere kosten worden gemaakt bij de verkoop van het Object. Indien wel aanvullende kosten worden gemaakt komen die ook in mindering en is het Netto verkoopresultaat lager. In dat geval zal ook het Indirect rendement voor de Participatie lager zijn.

### **Waardering Participatie - intrinsieke waarde**

Aan het einde van ieder kwartaal publiceert de Beheerder de Intrinsieke waarde van een Participatie.

De Intrinsieke waarde per Participatie wordt als volgt vastgesteld: Aan het einde van ieder kwartaal wordt de door de Beheerder de Intrinsieke waarde van de Participatie bepaald. Deze tussentijdse Intrinsieke waarde wordt berekend op basis van de laatst vastgestelde jaarcijfers van het Fonds, gecorrigeerd voor (i) opgebouwd exploitatieresultaat en uitgekeerde resultaten, (ii) overdrachtsbelasting, notariskosten en overige adviseurs (iii) kosten gerelateerd aan juridisch advies, fiscaliteit, bankkosten en acquisitie en selectie en (iv) eventuele waardeveranderingen van Fondsactiva en Fondspassiva, (v) bestaande financieringen. Vervolgens wordt dit bedrag gedeeld door het aantal uitgegeven Participaties. De waarde van de Participatie wordt op elke waarderingsdatum gepubliceerd op de website van de beheerder.

De geactiveerde kosten worden in 10 jaar ten laste van het resultaat afgeschreven en aldus geleidelijk in mindering gebracht op de Intrinsieke waarde. De geactiveerde bankkosten worden over de looptijd van de bijbehorende hypothecaire lening in mindering gebracht op de Intrinsieke waarde.

## 08. De investering

### Voorbeeld van Intrinsieke waarde berekening

	jrk	
Aankoopprijs Object	13.885.200	
Overdrachtsbelasting	1.110.816	
Notariskosten overige adviseurs	25.500	
Fiscaal	20.000	
Juridische kosten	55.000	
Bankkosten	37.000	
Advieskosten (courtage e.d.)	813.465	
grondslag waarde	15.946.981	
af: hypotheek	7.400.000	
	<u>8.546.981</u>	= intrinsieke waarde bij aanvang
waarde Participatie	343	24.918

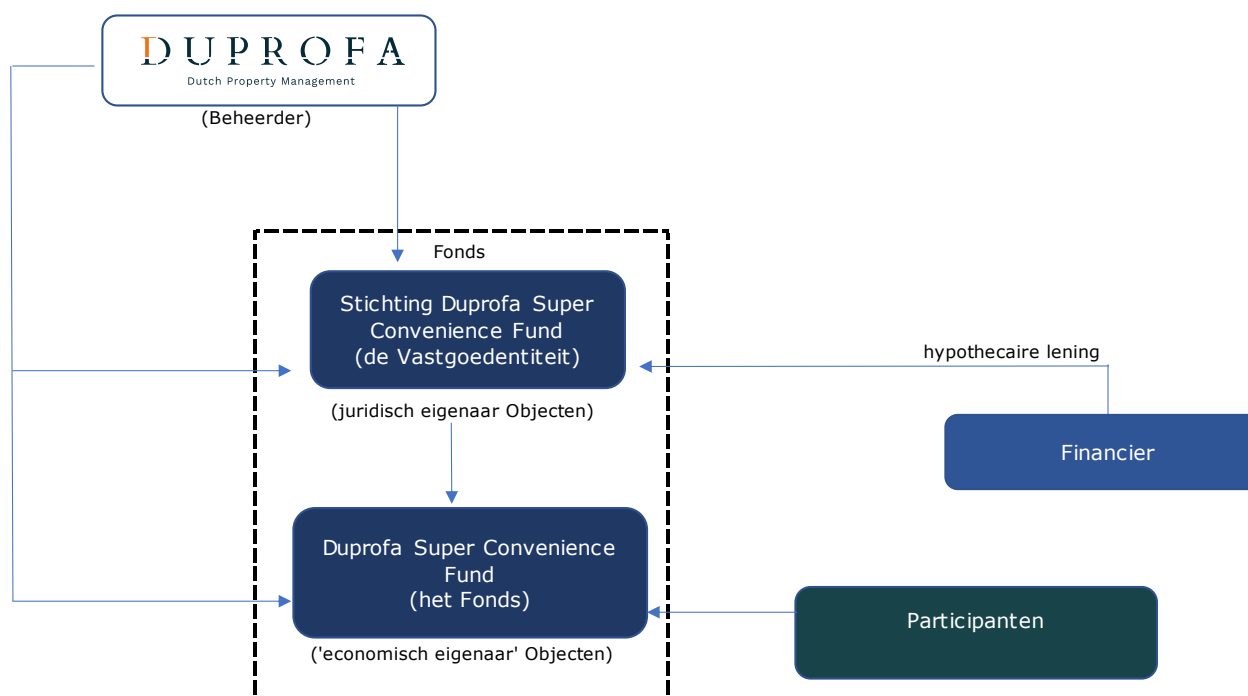
	inkoop jr 3	
Recente Taxatiewaarde Object conform jaarrekeni	15.946.981	
Overdrachtsbelasting	-777.571	70% oorspronkelijk
Notariskosten	-17.850	70% oorspronkelijk
Fiscaal	-14.000	70% oorspronkelijk
Juridische kosten	-38.500	70% oorspronkelijk
Bankkosten	-14.800	40% oorspronkelijk
Advieskosten (courtage e.d.)	-569.426	70% oorspronkelijk
grondslag waarde	14.514.834	
af: hypotheek	7.300.000	schatting
	<u>7.214.834</u>	= uitgifte prijs na 3 jaar
waarde Participatie	343	21.035



Т П С F  
P C

## 09. Juridische structuur

In dit hoofdstuk wordt de juridische structuur van het Fonds toegelicht.



### 9.1 Het Fonds

De juridische structuur van het Fonds is hierboven vereenvoudigd weergegeven.

Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in de Objecten.

Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR). Het Fonds is een contractuele regeling tussen elke individuele belegger afzonderlijk (Participant), de Beheerder (als beheerder van de Objecten en het Fonds) en de Vastgoedentiteit in zijn hoedanigheid van juridisch eigenaar van de Objecten. De Fondsvoorwaarden scheppen geen verbintenissen tussen de Participanten onderling en het is nadrukkelijk niet beoogd dat de Participanten een onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aangaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. Door de gekozen fondsstructuur kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg (inclusief de Emissiekosten).

Omdat het Fonds geen rechtspersoon is kan het zelf geen

overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder en de Vastgoedentiteit zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan.

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en zal naar verwachting op of rond [datum] voor onbepaalde tijd worden aangegaan. De uitgifte van de Participaties vindt plaats bij het aangaan van het Fonds. Het Fonds zal 343 Participaties uitgeven van € 25.000 elk (exclusief Emissiekosten), waarbij een Participant minstens vier Participaties dient af te nemen. Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Alle Participaties hebben dezelfde rechten.

Het beheer over het Fonds wordt gevoerd door Duprofa Property Management B.V. (de Beheerder) als beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de Participanten. Alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds komen ten gunste of ten laste van de Participanten naar evenredigheid van hun deelname aan het Fonds, met dien verstande dat (a) de Beheerder gerechtigd is tot 25% van de Netto verkoopopbrengst bij verkoop van een Object en (b) een Participant niet kan worden gedwongen

## 09. Juridische structuur

meer bij te dragen aan bedoelde verliezen, schulden en kosten dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant (inclusief Emissiekosten).

De looptijd van het Fonds is onbepaald. Er is geen voornemen om de Objecten op of vóór een bepaalde datum te verkopen. Nadat alle Objecten zijn verkocht wordt het Fonds ontbonden. Omdat er geen voornemen is de Objecten op of vóór een bepaalde datum te verkopen kan de looptijd van het Fonds in theorie eeuwigdurend zijn. De Participanten kunnen de verkoop van de Objecten niet afdwingen.

Het Fonds kan na de eerste Emissie verdere Emissies organiseren waarmee additionele Objecten ter belegging kunnen worden aangekocht. Het Fonds is een zogenaamd groeifonds.

### 9.2 Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden vormen samen met het inschrijfformulier van de Participant de contractuele regeling tussen de Beheerder, de Vastgoedentiteit en elke individuele Participant afzonderlijk. De Fondsvoorwaarden en het inschrijfformulier zijn opgenomen als bijlagen bij het Investeringsmemorandum.

De Fondsvoorwaarden (en daarmee het Fonds) worden beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden worden beslecht door één of drie adviseurs zoals is bepaald in artikel 27 van de Fondsvoorwaarden. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

De Fondsvoorwaarden voorzien verder onder meer in de volgende onderwerpen: beheer, bewaring en de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds (voornamelijk de Objecten), de kosten en vergoedingen voor het beheer en het houden van de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, vertegenwoordiging, rechtsvorm, naam, duur en doel van het Fonds, uitgifte en inkoop (overdracht) van Participaties en de onmogelijkheid de Participaties te bezwaren met een beperkt recht, het register van Participanten, de vergadering van Participanten, winstbestemming en uitkeringen, potentiële belangenconflicten, het wijzigen van de Fondsvoorwaarden en het beleggingsbeleid van het Fonds en beëindiging en vereffening van het Fonds.

Een aantal van deze onderwerpen alsmede enkele andere juridische aspecten met betrekking tot het Fonds worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

### 9.3 Beheer en Beheerder

Op grond van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder belast met het beheer van het Fonds.

#### *Het beheer*

In het kader van het beheer van het Fonds zal de Beheerder (onder meer) de hypothecaire financiering waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd (namens de Vastgoedentiteit) aangaan, de huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten met de huurders (namens de Vastgoedentiteit) aangaan, zorg dragen voor de financiële rapportages en het verzorgen van de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken en het periodiek informeren van en contacten onderhouden met de Participanten, de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Vastgoedentiteit, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van de Objecten. Voor koop van een Object dat niet past binnen het beleggingsbeleid van het Fonds en voor de verkoop van een Object is de goedkeuring van de vergadering van Participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. Met behoud van zijn verantwoordelijkheid kan de Beheerder zijn werkzaamheden uitbesteden aan derden.

#### *Vergoeding Beheerder*

Voor het beheer van het Fonds ontvangt de Beheerder jaarlijks een variabele vergoeding van 3,0% van de Bruto huuropbrengsten voor het beheer van het Fonds en 3,0% van de Bruto huuropbrengsten voor het beheer van de Objecten, waarbij de Bruto huuropbrengsten telkens worden verhoogd met eventuele niet-ontvangen huur vanwege leegstand, huurvrije perioden en/of huurkortingen. Verder heeft de Beheerder bij verkoop van een Object recht op 25% van de Netto verkoopopbrengst.

Tenslotte zullen alle door de Beheerder in het kader van het beheer voor het Fonds gemaakte kosten worden doorbelast aan het Fonds, zoals de kosten van de accountant van het Fonds, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van het Object en taxateurs. De kosten voor het uitbesteden van werkzaamheden die op grond van de Fondsvoorwaarden door de Beheerder worden uitgevoerd komen echter voor rekening van de Beheerder.

### 9.4 Juridische eigendom van de Objecten en de Vastgoedentiteit

Op grond van de Fondsvoorwaarden is de Vastgoedentiteit belast met het houden van de juridische eigendom van de bezittingen van het Fonds.

## 09. Juridische structuur

### **De Vastgoedentiteit**

Stichting Duprofa Super Convenience Fund (de Vastgoedentiteit) treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds zal houden. Daartoe zal de Vastgoedentiteit onder meer ten behoeve van het Fonds een of meerdere geldrekeningen op eigen naam openen en aanhouden, waarop alle voor het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden, het op aanwijzing van de Beheerder overmaken en uitkeren van die bedragen, het ten behoeve voor het Fonds op eigen naam verkrijgen en houden van Objecten en die Objecten bezwaren met een hypotheekrecht en verkopen en overdragen op aangeven van de Beheerder, zich ervan vergewissen dat elke uitgifte, inkoop en intrekking van alsmede terugbetaling op Participaties overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden plaatsvindt, zich ervan vergewissen dat bij transacties met betrekking tot het Fondsvermogen de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt voldaan en dat elke opbrengst voor het Fonds een bestemming krijgt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden.

### **Bestuur van de Vastgoedentiteit**

De bestuurders zijn de heren Jh. Ing. F.R. Gevaerts van Geervliet en Jhr. A.C.H. Gevaerts MSc en treden op als bestuurders van de Vastgoedentiteit (en zijn tevens de bestuurders van de Beheerder). De bestuurders van de Vastgoedentiteit worden initieel benoemd door de Beheerder en vervolgens conform de Fondsvoorwaarden ontslagen en benoemd door de vergadering van Participanten.

### **Vergoeding Vastgoedentiteit**

De bestuurders van de Vastgoedentiteit ontvangen geen vergoeding voor hun werkzaamheden.

Alle door de Vastgoedentiteit gemaakte en te maken kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend. Eventuele andere kosten die de Vastgoedentiteit maakt, zoals kosten voor adviseurs voor bijvoorbeeld het opstellen van de jaarstukken van de Vastgoedentiteit, worden doorbelast aan het Fonds.

### **Vertegenwoordiging**

Op grond van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder bevoegd de Vastgoedentiteit te vertegenwoordigen. Aangezien de juridische eigendom van alle activa (waaronder het eigendom van de Objecten) van het Fonds berust bij de Vastgoedentiteit en alle verplichtingen worden aangegaan in naam van de Vastgoedentiteit, worden contracten met derden aangegaan door de Beheerder in naam van de Vastgoedentiteit, voor rekening en risico van de Participanten. Het Fonds wordt dan ook feitelijk vertegenwoordigd door de Beheerder.

### **9.5 Participaties**

De Participaties luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde.

Elke Participatie vormt een (niet-nominale) vordering op de

Vastgoedentiteit ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Bedoelde (niet-nominale) vordering op de Vastgoedentiteit is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Aan de Participaties zijn verder de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden.

### **Uitgifteprijs en intrinsieke waarde**

Bij het aangaan van het Fonds bedraagt de uitgifteprijs per Participatie € 25.000,- (exclusief Emissiekosten), met een minimale afname van vier Participaties per Participant.

De Intrinsieke waarde van een Participatie wordt berekend (in euro) door het zichtbare eigen vermogen van het Fonds te delen door het aantal uitstaande Participaties. Het eigen vermogen wordt bepaald in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij Registergoederen gewaardeerd worden tegen de actuele waarde. De actuele waarde wordt gesteld op hetgeen blijkt uit het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur.

### **Overdracht**

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds; deze beperking op de overdracht van Participaties is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek wat tot gevolg heeft dat een Participatie niet kan (wat een andere betekenis heeft dan niet mag) worden overgedragen anders dan aan het Fonds. Indien een Participant heeft aangegeven dat hij zijn Participaties geheel of gedeeltelijk wil laten inkopen door het Fonds, zal deze inkoop uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en uitsluitend na toestemming van de Beheerder.

Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties). Daarbij geldt de voorwaarde dat, vanwege de toezichtrechtelijke positie van het Fonds, Participaties uitsluitend kunnen worden overgedragen indien:

- a) de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000,- per belegger; en
- b) het door de verkopende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag niet lager dan € 100.000,- uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling na de overdracht onder € 100.000 uitkomt of de verkopende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).



## 09. Juridische structuur

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds wordt ingekocht is gelijk aan de Intrinsieke waarde te vermeerderen met het nog niet - in vijf (5) jaar - afgeschreven deel van de kosten die zijn gemaakt voor de verwerving van de Objecten, tenzij de verkrijgende belegger en de verkopende Participant een afwijkende prijs overeenkomen mits die afwijkende prijs niet in strijd komt met het hiervoor onder (a) en (b) bepaalde. Het bedrag waartegen een Participatie wordt ingekocht is altijd gelijk aan het bedrag waartegen een Participatie wordt uitgegeven.

Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de Intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant waaraan Participaties worden uitgegeven is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het vermogen van het Fonds mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de hier bedoelde Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, en ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd.

Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties:

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

Na ontvangst van een verzoek tot inkoop van Participaties bericht de Beheerder de desbetreffende Participant binnen vier weken of toestemming wordt verleend of geweigerd. Indien toestemming wordt verleend wordt tevens de datum van inkoop en uitgifte van de desbetreffende Participaties medegedeeld.

De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

### Bezwaren met een beperkt recht

De Participant kan zijn Participaties niet aanwenden als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen; de Participaties kunnen niet worden bezwaard met een recht van pand of ander beperkt recht, zoals een recht van vruchtgebruik.

### 9.6 Register van Participanten

De Beheerder houdt een register aan waarin de namen en (e-mail) adressen van de Participanten, het aantal van hun Participaties

en hun bankrekeningnummer worden ingeschreven. Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat verzuimt, 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 verzoek kan de Participant een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

Voor zover uit het Investeringsmemorandum volgt dat documenten, zoals rapportages, uitnodigingen of oproepingen voor de vergadering van Participanten en andere bekendmakingen, aan de Participanten worden toegezonden of worden gedaan, zullen die schriftelijk aan het adres van de Participanten, zoals bekend bij de Beheerder en ingeschreven in het register van Participanten, worden gezonden of worden gedaan. Onder schriftelijk wordt uitdrukkelijk (ook) per e-mail begrepen.

Indien een Participatie tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten slechts dan uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Beheerder, de Vastgoedentiteit en het Fonds door één persoon laten vertegenwoordigen. Die persoon wordt schriftelijk aangemeld bij de Beheerder en opgenomen in het register van Participanten.

### 9.7 Vergadering van Participanten

Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het voorgaande boekjaar, wordt een vergadering van Participanten gehouden. Tijdens die vergadering van Participanten wordt onder meer het jaarverslag van de Beheerder over de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer behandeld, en wordt de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds en de verlening van décharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar, in stemming gebracht. Daarnaast kan de Beheerder andere onderwerpen op de agenda van de vergadering van Participanten plaatsen.

Een vergadering van Participanten wordt bijeengeroepen met een oproepingstermijn van ten minste 14 dagen. Is die termijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping geldende termijn zijn aangekondigd, kunnen evenmin geldige besluiten worden genomen tenzij, wederom, die besluiten met algemene stemmen worden aangenomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De Participanten en de Vastgoedentiteit worden door de Beheerder uitgenodigd voor de vergadering van Participanten. In de uitnodiging is aangegeven op welke tijd en plaats de

## 09. Juridische structuur

vergadering van Participanten wordt gehouden, alsook de te behandelen onderwerpen.

Indien een vergadering van Participanten bijeengeroepen wordt (of moet worden) op verzoek van de Participanten (zie hierna) en de Beheerder niet tot die oproeping overgaat zodanig dat de vergadering van Participanten binnen 30 dagen na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd waarbij (ook) de Beheerder en de Vastgoedentiteit dienen te worden opgeroepen en bij de oproeping de te behandelen onderwerpen vermeld moeten worden.

Elke Participatie geeft recht tot het uitbrengen van één stem. Een Participant kan zich tijdens een vergadering van Participanten laten vertegenwoordigen door middel van een schriftelijke volmacht. Toegang tot de vergadering van Participanten wordt verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs van (de vertegenwoordiger van) de Participant. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden, worden alle besluiten genomen met een volstreekte meerderheid van stemmen van de tijdens de vergadering van Participanten vertegenwoordigde Participaties.

Participanten kunnen deelnemen aan de vergadering van Participanten via een elektronisch communicatiemiddel, mits (i) de voorwaarden te stellen aan het gebruik van het communicatiemiddel zoals de verbinding, de beveiliging en dergelijke bij de oproeping van die vergadering worden bekendgemaakt, (ii) de Participant kan worden geïdentificeerd, (iii) de Participant rechtstreeks kan kennisnemen van hetgeen zich afspeelt en gezegd wordt op de vergadering van Participanten, en (iv) indien deze mogelijkheid daartoe is geopend, de Participant kan deelnemen aan het overleg in de vergadering van Participanten en (v) de Participant het stemrecht kan uitoefenen.

Een Vergadering van Participanten wordt gehouden (a) zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, (b) op schriftelijk verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 20% van het totaal aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen, (c) bij ontslag van de Beheerder of (een bestuurder van) de Vastgoedentiteit of (d) indien de Beheerder of de Vastgoedentiteit het voornemen heeft te besluiten omtrent onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de (Algemene) Vergadering van Participanten is vereist (en die hieronder nader worden uitgewerkt).

Een Vergadering van Participanten zal voorts worden bijeengeroepen indien de Beheerder het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (d) hierboven) tot:

- verkoop en levering van een Object;
- koop en verwerving van een Object dat niet past binnen het beleggingsbeleid van het Fonds;
- het ter leen verstrekken (als uitlener) en het ter leen opnemen (als inlener) van gelden, met uitzondering van (i) het opnemen van gelden in rekening-courant bij de (of een) bank waar de

Vastgoedentiteit een bankrekening voor het Fonds aanhoudt, mits (geen van) die bankrekening(en) debet komt te staan voor een hoger bedrag dan door de Participantenvergadering is vastgesteld (en aan de Beheerder) is medegedeeld en (ii) het ter leen opnemen van gelden door het aangaan van een hypothecaire lening ter (her)financiering van een Registergoed. De Participantenvergadering heeft steeds de bevoegdheid het onder (i) hiervoor bedoelde bedrag te wijzigen;

- het voeren van juridische procedures, als eiser of verweerder, echter met uitzondering van:
  - (i) het innen van vorderingen;
  - (ii) het nemen van conservatoire en andere rechtsmaatregelen die waarvan uitstel bezwaarlijk of schadelijk is, en vertegenwoordiging van het Fonds in kort geding;
  - (iii) het berusten in tegen het Fonds aanhangig gemaakte juridische procedures;
  - (iv) het opdragen van bestaande geschillen aan de beslissing van scheidslieden of bindende adviseurs;
- het aangaan van alle andere rechtshandelingen dan hierboven bedoeld, waarvan het belang of de waarde een door de vergadering van Participanten vast te stellen en aan de Beheerder mede te delen bedrag te boven gaat of waardoor Fonds voor langer dan één jaar wordt verbonden waarbij met elkaar samenhangende handelingen als één handeling worden beschouwd. De vergadering van Participanten heeft steeds de bevoegdheid dit bedrag te wijzigen, echter niet als die reeds in een begroting is opgenomen;
- het aangaan van een verplichting ten laste van of een overeenkomst met betrekking tot het Fonds terwijl een (potentieel) belangenconflict tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Vastgoedentiteit of hun bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, bedrijfsleiding of oprichters zich voordoet.

Verder zal een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen indien de Vastgoedentiteit het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (d) hierboven):

- tot juridische fusie, juridische splitsing of ontbinding van de Vastgoedentiteit;
- tot wijziging van de statuten van de Vastgoedentiteit; en
- het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Vastgoedentiteit.

Voorts is voor de volgende besluiten de goedkeuring nodig van de (Algemene) Vergadering van Participanten, die uitsluitend op voorstel van de Beheerder kunnen worden genomen:

- tot het verminderen van het aantal uitstaande Participaties door intrekking van ingekochte Participaties;
- het wijzigen van de Fondsvoorwaarden en het wijzigen van het beleggingsbeleid van het Fonds; en
- het beëindigen van het Fonds.

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen

## 09. Juridische structuur

van de Fondsvoorwaarden of het beleggingsbeleid van het Fonds zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop wordt medegedeeld aan de Participanten. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Investeringsmemorandum, inclusief de beperkingen daarin, uittreden.

Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Vastgoedentiteit.

De vergadering van Participanten kan de Beheerder en/of de Vastgoedentiteit (of de bestuurder(s) van de Vastgoedentiteit) ontslaan als de Beheerder respectievelijk de Vastgoedentiteit toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen. In geval van een besluit tot ontslag, besluit de vergadering van Participanten over een vervanger in een binnen vier weken te houden vergadering van Participanten.

Indien de Beheerder of de Vastgoedentiteit verzoekt te worden ontslagen wordt een binnen vier weken te houden vergadering van Participanten bijeengeroepen en wordt besloten omtrent een vervanger. In geval van ontbinding, de aanvraag van surséance van betaling of faillissement van de Beheerder of de Vastgoedentiteit is de Beheerder respectievelijk de Vastgoedentiteit van rechtswege ontslagen en wordt door de Vastgoedentiteit respectievelijk de Beheerder een binnen vier weken te houden vergadering van Participanten bijeengeroepen waarin wordt besloten omtrent een vervanger.

Met uitzondering van een besluit tot ontslag van de Beheerder of de Vastgoedentiteit (of de bestuurder(s) van de Vastgoedentiteit) kunnen de Participanten alle besluiten die zij in de vergadering van Participanten kunnen nemen ook buiten de vergadering van Participanten nemen, mits (a) de Beheerder tijdig in de gelegenheid wordt gesteld over het voorgestelde besluit schriftelijk advies uit te brengen en (b) het besluit schriftelijk wordt genomen.

### 9.8 Resultaatbestemming

Vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan komt het resultaat van het Fonds (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder en de Vastgoedentiteit) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds

dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant (inclusief Emissiekosten).

De voor uitkering vatbare winst van het Fonds (d.i. verminderd met de aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de reserves van het Fonds), wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van deze winst over te gaan. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van de voor uitkering vatbare winst, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de reserves van het Fonds. Ook kan de Beheerder besluiten niet tot uitkering over te gaan maar de winst te reserveren of aan te wenden ter belegging in een Object. Indien een deel van de winst wordt toegevoegd aan de reserves van het Fonds, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het geprognosticeerde Direct rendement volledig uit te keren.

De Beheerder bericht de Participanten over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren na verloop van vijf (5) jaar en vervallen aan het Fonds.

### 9.9 Beëindiging en vereffening van het Fonds

Indien de vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van een Object (of alle Objecten) goedkeurt en het Fonds na die vervreemding geen Object meer aanhoudt, wordt het Fonds beëindigd nadat de eigendom van het (laatste) Object is overgedragen aan de koper.

Ook wordt het Fonds beëindigd als de vergadering van Participanten, op voorstel van de Beheerder, daartoe besluit.

De Beheerder zal optreden als vereffenaar van het Fonds. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.

Nadat alle verplichtingen die ten laste van het Fonds komen zijn voldaan, waaronder mede wordt begrepen het uitkeren aan de Beheerder van zijn recht op 25% van de Netto verkoopopbrengst (van de Objecten, na verkoop daarvan), wordt het overblijvende vermogen - na voldoening van alle overige verplichtingen van het Fonds - uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De Beheerder legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

### 9.10 Toezichtrechtelijke positie

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. Omdat (a) de Beheerder beleggingsfondsen beheert die gezamenlijk beleggen in minder dan € 100 miljoen aan activa en (b) de

## 09. Juridische structuur

Participaties worden aangeboden met een afname van ten minste € 100.000,- per Participant, mogen op grond van artikel 2:66a Wft de Participaties worden aangeboden en het Fonds worden beheerd zonder vergunning van de AFM. Het Fonds en de Beheerder zijn ingeschreven in het register beleggingsinstellingen (in het deel geregistreerde AIFMs) dat wordt gehouden door de AFM.

De Participaties in het Fonds kunnen slechts worden verworven voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per Participant, zowel bij een Emissie als nadien (bij een inkoop van Participaties tegen gelijktijdige uitgifte). Om die reden en ingevolge artikel 1 lid 4 onder d Prospectusverordening (Verordening (EU) 2017/1129) is het bepaalde in de artikelen 3 lid 1 en 20 lid 1 Prospectusverordening, die verplichten om bij een aanbod van effecten - zoals de Participaties - aan het publiek een door de AFM goedgekeurd prospectus te publiceren, niet van toepassing op het onderhavige aanbod. Het Investeringsmemorandum is dan ook niet aan te merken als een prospectus dat is goedgekeurd door de AFM.

Het Fonds, de Beheerder of de Houdster staan niet onder toezicht van de AFM of De Nederlandsche Bank NV.

*Geïnteresseerde beleggers dienen zich te realiseren dat beleggers in het Fonds niet de bescherming wordt geboden die de Wft beoogt te bieden aan beleggers die deelnemen in structuren of beleggen in producten waarop de Wft onverkort van toepassing is.*

### **9.11 Potentiële belangenconflicten**

Voor zover bekend bestaan er geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder en de Vastgoedentiteit en hun eigen belangen en/of andere plichten.

Ook uit de beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort. Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor bedoeld zich niettemin voordoen dan dient de desbetreffende overeenkomst of verplichting vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de vergadering van Participanten.

### **9.12 Klachten**

Voor klachten over het Fonds kan men zich richten tot de Beheerder.



T

D

T

T

S

F

C

F

┌

┌

┌

┌

┌

## 10. Fiscale structuur

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 dit hoofdstuk is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 21 oktober 2021 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.

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds, waarbij dit hoofdstuk uitsluitend van toepassing is op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten. Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant.

Dit hoofdstuk is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. De belastingadviseurs van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs zijn lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

### **Belastingpositie van Duprofa Super Convenience Fund**

#### *Fiscaal transparant*

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

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.

### **Fiscale behandeling van de Participanten**

#### *Participanten / natuurlijke personen*

In de inkomstenbelasting vindt belastingheffing van natuurlijke

personen plaats door toepassing van het zogeheten 'boxenstelsel'. Box 1 bevat het Inkomen uit werk en woning, Box 2 bevat het Inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 bevat het Inkomen uit sparen en beleggen.

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

#### **Box 3 inkomen**

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement dat tussen de 1,82% en 5,53% (2022) bedraagt van het aan Box 3 toerekenbare vermogen.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 31% (2022) inkomstenbelasting geheven. Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,56% en 1,71% inkomstenbelasting geheven. Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar (bijvoorbeeld financieringsschuld van de Participant). Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan EUR 3.200 (2021). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van EUR 6.400 (2021) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt EUR 50.650 (2022) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

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

Voor de Participant die in 2021 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2022 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

Op 6 september 2019 was een voorstel gedaan tot wijziging van de Box 3-heffing. Dit voorstel is echter recentelijk geschrapt en zal aldus niet in werking treden vanaf januari 2022. In het voorstel werd getracht een eerlijker systeem te ontwikkelen voor de Box 3-heffing. Bij nader inzien is echter gebleken dat aan het plan te veel haken en ogen zitten waardoor het kabinet heeft besloten er van af te zien. Zo zou er een te groot verschil ontstaan tussen wat er wordt geheven over rendement uit beleggen en het rendement uit spaargeld. Aangegeven is dat nader onderzoek zal worden gedaan naar het Box 3 systeem waarbij meer aansluiting wordt gezocht voor een heffing

## 10. Fiscale structuur

op basis van werkelijk rendement. De eerste resultaten van dit onderzoek zijn op 21 juni 2021 bekend gemaakt. Hierbij is aangegeven dat het onderzoek een goede basis geeft waarmee het volgende kabinet een stelsel van belastingheffing over het werkelijke rendement verder kan uitwerken.

### Box 1 inkomen

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

- 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:
  - o een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon ; of
  - o een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
  - o een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
  - o een samenwerkingsverband waarvan een onder (ii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.
- 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 her-ontwikkelen of gaat uitpanden, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds (de Bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen). Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van een Object het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%, 2022). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen

een verlies bij vervreemding van de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen 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.

### Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 15,00% over de eerste € 245.000 belastbare winst en 25% over het meerdere (2021). Vanaf het jaar 2022 wordt de eerste tariefschijf (15%) verlengd naar € 395.000. Voorgesteld is om het toptarief in 2022 te verhogen naar 25,8%. Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van een Object het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar. Met ingang van 1 januari 2022 is de mogelijkheid van het verrekenen van verliezen drastisch gewijzigd. De verrekening van verliezen wordt beperkt tot € 1.000.000,-. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000,-. De tijdsbeperking van de voorwaartse verliesverrekening komt te vervallen, dit wordt onbeperkt.

### Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

In de hiervóór beschreven gevallen waarin de Participatie wordt gehouden door een ondernemer, resultaatgenieter of rechtspersoon die vennootschapsbelastingplichtig is, geldt de volgende methode van winstberekening (eenvoudshalve wordt hierna gesproken van 'ondernemers/rechtspersonen'). Alle opbrengsten en alle kosten worden in de heffing betrokken op basis van het winstregime, een en ander volgens de regels

## 10. Fiscale structuur

van 'goed koopmansgebruik'. De wettelijke regeling omvat echter enige meer specifieke voorschriften en faciliteiten welke in acht genomen dienen te worden bij het bepalen van het belastbare resultaat. Deze worden hieronder kort toegelicht.

### Fiscale afschrijving

Voor participerende ondernemers/rechtspersonen bestaat de mogelijkheid om af te schrijven op de fiscale verkrijgingsprijs van de Objecten en de direct met de verkrijging daarvan samenhangende kosten, zoals notariskosten en due diligence kosten. Na afboeking van een herinvesteringsreserve geldt een lagere afschrijvingsbasis en lagere fiscale boekwaarde. Op vastgoed kan niet verder worden afgeschreven dan tot de zogeheten '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.

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.

### Herinvesteringsreserve

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatgenie-ter, 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 Participaties - worden expliciet niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen buiten de regeling. Ook voor winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoed-beleggingsvennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringsreserve had gevormd voor de behaalde boekwinst bij de verkoop van het voorheen door haar in volle eigendom gehouden en verhuurde bedrijfspand met ondergrond, dat zij deze herinvesteringsreserve mocht afboeken op een investering in een vastgoed-CV. In casu verkreeg de B.V. een significant belang en bemoeienis in een CV. Gezien

het specifieke karakter van deze casus is terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar 'algemene situaties' geboden. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een besloten fonds. Bovendien kan zij een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds, omdat verhuurd vastgoed in de regel als een bedrijfsmiddel wordt gezien.

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

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

### Boekwaarde-eis

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

### Vervangingseis

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

### Termijn

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



## 10. Fiscale structuur

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.

### 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. Handleiding voor doen van aangifte

Na afloop van ieder kalenderjaar zullen de Participanten van de Beheerder een handleiding ontvangen voor het doen van de aangifte inkomstenbelasting respectievelijk vennootschapsbelasting.

### 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 (10% - 40%(2022)), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

### 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. Een BTW belaste verhuur heeft als voordeel dat de BTW op investeringen alsmede kosten welke relateren aan de belaste 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 vooraftek 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.

### Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed onderworpen aan 8% overdrachtsbelasting. Bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardevermindering.

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van het Fonds en latere verkrijgingen van onroerende zaken overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is. Ook een latere

verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast. Iedere verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen 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. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

### Dividendbelasting

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

### 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, 21 oktober 2021

Rechtstaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs  
mr L.M.T. Borkes MRE

## 11. Deelname

Belangstellenden kunnen zich inschrijven door het Inschrijfformulier in te vullen, te ondertekenen en op te sturen. Het Inschrijfformulier is als separate bijlage opgenomen. Het totale door Participanten in Duprofa Super Convenience Fund in te leggen Eigen vermogen bedraagt € 8.575.000, wat neerkomt op 343 Participaties van elk € 25.000.

Om deel te kunnen nemen dient een belegger minimaal 4 Participaties van elk € 25.000, derhalve in totaal minimaal voor € 100.000 (exclusief Emissiekosten), af te nemen. Minder is niet mogelijk echter méér is mogelijk.

Uitsluitend natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening kunnen tot het Fonds toetreden. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen niet deelnemen. De Beheerder beslist of aan deze criteria wordt voldaan. Let op! Vraag uw adviseurs op zowel fiscaal en juridisch gebied welke keuze (als natuurlijk persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap dan wel fiscaal niet-transparant fonds voor gemene) voor u de meest optimale keuze is.

### **Inschrijving**

Bij het Inschrijfformulier dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs (met een afgeplakt BSN- nummer) te worden gevoegd.

Voor rechtspersonen en personenvennootschappen dient u naast een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigersbevoegde persoon of personen een recent uittreksel van de kamer van koophandel bij te voegen (maximaal 6 maanden oud).

In het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) worden in het Inschrijfformulier aanvullende vragen gesteld m.b.t. de persoon en het vermogen van de inschrijver. Deze informatie zal door de Beheerder strikt vertrouwelijk worden behandeld.

Na de volledige invulling en ondertekening van het Inschrijfformulier kunt u deze inclusief bijlage(n) versturen per post naar de Beheerder:

**Duprofa Property Management B.V.**  
*t.a.v. de directie Rhijnegeesterstraatweg 40D*  
**2341 BV Oegstgeest**

Nadat het volledig ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier met bijlagen is ontvangen, past de Beheerder een eerste screening toe. De Beheerder behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden een inschrijving te weigeren of de beslissing omtrent toewijzing van Participaties uit te stellen.

Mocht zich deze situatie voordoen, dan kan de Beheerder, het Fonds of een aan het Fonds gelieerde partij, hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Na goedkeuring van de inschrijving dient een nieuwe belegger zijn identiteitsbewijs te laten legaliseren bij de notaris. U kunt zich melden bij de notaris van het Fonds, namelijk: Van der Stap Notarissen te Rotterdam, Millenniumtoren 14de verdieping, Weena 690, 3012 CN te Rotterdam.

Het is ook mogelijk om via uw eigen notaris de legalisatie uit te voeren. U dient hiervoor zelf contact op te nemen met uw notaris, waarna deze contact op zal nemen met Van der Stap Notarissen ter voltooiing van de legalisatie.

De inschrijvingen worden behandeld op volgorde van ontvangst door de Beheerder. Na goedkeuring ontvangt u een bevestiging met daarbij aangegeven met hoeveel Participaties u deelneemt in het Fonds. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek teneinde de totale deelnamesom te storten op de derdengeldenrekening van de notaris.

Indien de volledige deelnamesom niet op aangegeven datum op de derdenrekening van de notaris is bijgeschreven, is een boete verschuldigd aan het Fonds van 10% op jaarbasis over de totale deelnamesom (berekend over de periode tot aan volledige betaling).

De Beheerder behoudt zich het recht voor om het Fonds niet tot stand te laten komen, indien het volledige kapitaal, zowel het Eigen vermogen als het vreemd vermogen van het Fonds zoals beschreven in het Investeringsmemorandum niet kan worden verkregen. Eventuele ontvangen bedragen op de derdenrekening van de notaris (inclusief Emissiekosten) worden alsdan retour gestort. Over deze bedragen wordt geen rente vergoed.

### **Deelname aan het Fonds door de Beheerder**

De Beheerder zal voor minimaal 4 Participaties deelnemen in het Fonds.

### **Plaatsingskantoor**

De Beheerder is met het plaatsingskantoor overeengekomen dat zij voor deze Emissie vanaf 1 november 2021 starten met de werkzaamheden voor het plaatsen van participaties bij eindbeleggers. Toetreding tot het fonds 1 februari 2022.

## 12. Mededelingen initiatiefnemer

De Beheerder (Duprofa Property Management B.V.) is de initiatiefnemer en beheerder van het Fonds (Duprofa Super Convenience Fund), en is verantwoordelijk voor de inhoud van dit Investeringsmemorandum. De Beheerder heeft alle redelijke maatregelen genomen om ervoor zorg te dragen dat de informatie in dit Investeringsmemorandum, voor zover haar bekend, juist is en dat geen relevante informatie is weggelaten, waarvan opname de strekking van dit Investeringsmemorandum zou veranderen.

De Beheerder heeft bij het samenstellen van dit Investeringsmemorandum bronnen geraadpleegd, waarnaar in dit Investeringsmemorandum is verwezen. Hoewel de Beheerder de bronnen zorgvuldig heeft geselecteerd, kan zij niet instaan voor de juistheid van de informatie die van deze bronnen afkomstig is en in dit Investeringsmemorandum is verwerkt.

Op dit Investeringsmemorandum is Nederlands recht van toepassing. Dit Investeringsmemorandum verschijnt uitsluitend in het Nederlands.

Bij de Beheerder zijn de volgende gegevens beschikbaar:

- a. de totale waarde van de beleggingen;
- b. een overzicht van de samenstelling van de beleggingen;
- c. het aantal uitstaande Participaties;
- d. de meest recente bepaalde Intrinsieke waarde van de Participaties, onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond.

De Beheerder verstrekt deze opgave desgevraagd tegen ten hoogste de kostprijs aan de Participanten.

### 12.1 Klachtenprocedure

Op grond van de Wft dient elke financiële dienstverlener te beschikken over een klachtenprocedure.

De Beheerder beschikt over een klachtenprocedure. Klachten kunnen door Participanten schriftelijk worden gericht aan de Beheerder, Duprofa Property Management B.V., per post: Rhijngaasterstraatweg 40D, 2341 BV Oegstgeest of per mail: [info@duprofa.nl](mailto:info@duprofa.nl). De Beheerder stuurt binnen twee weken een ontvangstbevestiging en zal daarbij aangeven hoe de klacht in behandeling wordt genomen en opgelost, indien en voor zover de aard van de klacht dat toelaat.

### 12.2 Bescherming persoonsgegevens

Bij de inschrijving voor deelname aan het Fonds worden uw persoonsgegevens geadministreerd. De Beheerder zal deze persoonsgegevens uitsluitend aanwenden voor uw deelname in het Fonds en om u te informeren over nieuwe beleggingsinitiatieven en diensten.

Door het verstrekken van informatie aan de Beheerder stemt u er mee in, dat deze uw gegevens gebruikt zoals hier verwoord. De Beheerder stelt alles in het werk om de verzamelde gegevens te beschermen en heeft daarvoor een Privacy Protocol opgesteld conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Indien u geen interesse meer heeft om door de Beheerder geïnformeerd te worden over nieuwe beleggingsinitiatieven en diensten, dan kunt u dat doorgeven per post of per mail. Na ontvangst van uw verzoek, ontvangt u van de Beheerder bevestiging dat uw gegevens uit de database zijn verwijderd.

13.

# Algemene gegevens

T  
I T  
)  
P  
E  
C



#### **Vastgoedentiteit**

Stichting Duprofa Super Convenience  
Fund  
Rhijngheesterstraatweg 40D  
2341 BV Oegstgeest  
010 43 66 010  
info@duprofa.nl  
www.duprofa.nl

#### **Beheerder**

Duprofa Property Management BV  
Rhijngheesterstraatweg 40D  
2341 BV Oegstgeest  
010 43 66 010  
info@duprofa.nl  
www.duprofa.nl

Jhr. Ing. Frank Gevaerts van Geervliet  
06 51 31 23 99  
frank@duprofa.nl

Jhr. Alexander Gevaerts MSc  
06 20 86 64 11  
alexander@duprofa.nl

#### **Plaatsingskantoor**

Sheldon Invest B.V.  
Herengracht 456  
1017 CA Amsterdam

#### **Notaris**

Van der Stap Notarissen  
Milleniumtoren 14de verdieping  
Weena 690, 3012 CN Rotterdam  
www.vdstap.nl

#### **Administratiekantoor**

Vercauteren Administraties Van  
Ruysdaellaan 69,  
2264 TK Leidschendam  
www.vercauterenadministraties.nl

#### **Fiscaal adviseur**

Rechtstaete Vastgoedadvocaten  
& Belastingadviseurs  
Emmaplein 5  
1075 AW Amsterdam  
www.rechtstaete.nl

#### **Advocaat**

##### **(toezichtrechtelijke aspecten)**

FMLAW  
Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
www.fmlaw.nl

#### **Taxateur**

KroesePaternotte  
Amsteldijk 194  
1079 LK Amstaerdam

#### **Technisch en bouwkundig adviseur**

Structure Group BV  
(K3H Projectmanagement)  
Rollecate 67, 7711 GG Nieuwleusen  
www.structuregroup.nl

#### **Vestigingsplaatsonderzoek**

Knowledge in Store  
M. Zeldenrust Noordstraat 22,  
1827 MJ Alkmaar  
www.knowledgeinstore.nl

14.

# Definitives

T  
) I T  
) F  
) P  
) C

In onderstaande lijst staan op alfabetische volgorde definities vermeld van begrippen die in het Investeringsmemorandum worden gebruikt.

#### **Aankoopvergoeding**

Een vergoeding aan de makelaar voor het aanbrengen en begeleiden van de aankoop van het vastgoed.

#### **Acquisitie- en selectievergoeding**

Een vergoeding aan de Beheerder voor de begeleiding van de acquisitie en selectie van de Objecten.

#### **AFM**

De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

#### **AIFM Richtlijn**

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

#### **Beheerder**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Duprofa Property Management B.V., gevestigd aan de Rhijnegeesterstraatweg 40D, 2341 BV Oegstgeest.

#### **Branchering**

De mix van het totale aanbod van winkels en bedrijven in een winkelgebied.

#### **Bruto huuropbrengsten**

Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van de Objecten, exclusief BTW en exclusief servicekosten.

#### **BTW**

De omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

#### **Compensatie niet-afrekbare BTW**

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden die dienstverleners BTW schade. Dit omdat zij alsdan de aan haar in rekening gebrachte BTW niet of slechts gedeeltelijk in vooraftrek kunnen brengen. Deze BTW schade wordt door het Fonds gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet belaste BTW vergoeding die in rekening is gebracht door een dienstverlener aan het Fonds.

#### **Direct rendement**

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het Exploitatieresultaat - indien van toepassing - na aflossing op de hypothecaire lening, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage

#### **Eigen vermogen**

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

#### **Emissie**

Elke uitgifte van Participaties (anders dan in het kader van een Overdracht) waarmee additioneel Eigen vermogen wordt bijeengebracht dat wordt aangewend conform het beleggingsbeleid van het Fonds.

#### **Emissiekosten**

De vergoeding voor de partij die bij een Emissie een Participant aanbrengt, van maximaal 2% van de uitgifteprijs per Participatie en die in rekening wordt gebracht aan de (aspirant) Participant die bij een Emissie Participaties afneemt.

#### **Exploitatiekosten**

De kosten die direct zijn verbonden met en toe te rekenen zijn aan de verkrijging van de Bruto huuropbrengsten uit de Objecten, exclusief het onderhoud en exclusief vergoedingen voor de Beheerder. Hieronder vallen onder andere eigenaarlasten (verzekeringen, lokale belastingen), revitaliseringskosten en adviseurskosten.

#### **Exploitatieresultaat**

Het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van de Objecten en het Fonds. Dit wordt bepaald door de totale opbrengsten (waaronder Bruto huuropbrengsten, rentebaten) te verminderen met de Exploitatiekosten, onderhoud, vergoedingen voor de Beheerder en de Fondskosten.

#### **Financier**

Iedere in Nederland of binnen de EU gevestigde bank waarvan een hypothecaire lening voor het financieren van een Object ten behoeve van het Fonds wordt aangetrokken.

#### **Financieringskosten**

De kosten die bij het aangaan of verlenging van een hypothecaire lening door de Financier in rekening worden gebracht, zoals afsluitprovisie, bereidstellingsprovisie, kosten voor het fixeren van de hypotheekrente en kosten van taxatie.

#### **Fonds**

Het Fonds draagt de naam 'Duprofa Super Convenience Fund'. Het Fonds is - of beoogt te zijn - een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard tussen elke individuele Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Vastgoedentiteit, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.

#### **Fondsinvestering**

De totale investering van het Fonds omvattende de aankoop van het Object en alle bijkomende kosten zoals toegelicht in hoofdstuk 8.1 van het Investeringsmemorandum.

## 14. Definities

### Fondskosten

Uitgaven die worden gedaan om het Fonds te exploiteren en die niet rechtstreeks aan de exploitatie van de Objecten zijn toe te rekenen, waaronder reguliere kosten met betrekking tot fiscaal en juridisch advies, taxaties, marketing en communicatie en accountantskosten, die gedurende de looptijd worden gemaakt. Daarnaast belast de Beheerder aan het Fonds jaarlijks een bedrag voor de door haar af te sluiten beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

### Fondsvoorwaarden

De voorwaarden die het Fonds beheersen, een contractuele regeling tussen elke individuele Participant afzonderlijk, de Beheerder (als beheerder van de Objecten en het Fonds) en de Vastgoedentiteit in zijn hoedanigheid van juridisch eigenaar van de Objecten. De Fondsvoorwaarden scheppen geen verbintenissen tussen de Participanten onderling en het is nadrukkelijk niet beoogd dat de Participanten een onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aangaan.

### Indirect rendement

De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit de Netto verkoopopbrengst bij verkoop van een Object, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

### Inschrijfformulier

Het formulier in de vorm zoals bepaald door de Beheerder, te gebruiken voor de inschrijving op Participaties en toetreding tot het Fonds als Participant, waarin de voorwaarden voor toetreding en de wijze van toekenning van Participaties wordt overeengekomen.

### Intrinsieke waarde

de intrinsieke waarde van één (1) Participatie, die wordt bepaald door het zichtbare eigen vermogen van het Fonds te delen door het aantal uitstaande Participaties. Het eigen vermogen wordt bepaald in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij Objecten gewaardeerd worden tegen de actuele waarde. De actuele waarde wordt gesteld op hetgeen blijkt uit het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur.

### Investeringsmemorandum

Het onderhavige document dat beschikbaar is gesteld voor potentiële beleggers in het Fonds en de daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen.

### Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP)

De Meerjarenonderhoudsplanning is een rapport waarin staat wanneer welk onderhoud of welke vervanging of herstel plaats moet vinden en wat de verwachte kosten hiervan zullen zijn.

### Netto verkoopopbrengst

De verkoopopbrengst van een Object verminderd met de Fondsinvestering, de Verkoopkosten en het (oorspronkelijke) werkkapitaal die zijn toe te rekenen aan dat Object, exclusief eventuele investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd en exclusief eventuele afschrijvingen en herwaarderings, die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden.

### Object

Elk - voor rekening en risico van de Participanten - door de Vastgoedentiteit in juridische eigendom verworven en te verwerven registergoed dat is beschreven in hoofdstuk 7 van het Investeringsmemorandum, en elk nadien te verwerven registergoed dat op het moment van verwerving past in het beleggingsbeleid van het Fonds (tenzij een gewone meerderheid van de vergadering van Participanten een belegging buiten het beleggingsbeleid goedkeurt, in welk geval in een registergoed kan worden belegd dat niet past binnen het beleggingsbeleid), een en ander zo lang als het registergoed niet is vervreemd.

### Participant

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die Participaties houdt.

### Participatie

Het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Vastgoedentiteit vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties en waaraan de zeggenschapsrechten zijn verbonden, een en ander als bepaald in de Fondsvoorwaarden.

### Performance fee

De door het Fonds aan de Beheerder te betalen vergoeding bij verkoop van een of meerdere Objecten, gelijk aan vijftienvintig procent (25%) van de Netto verkoopopbrengst van de betreffende Objecten, mits de Netto verkoopopbrengst positief is.

### Totaalrendement

Het totaalrendement is de som van het Direct rendement en het Indirect rendement.

### Vastgoedentiteit

De stichting Stichting Duprofa Super Convenience Fund, statutair gevestigd te Oegstgeest, kantoorhoudende te 2341 BV Oegstgeest, aan de Rhijngeesterstraatweg 40d, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68865333.

### Vestigingsplaatsonderzoek

Onderzoek naar de haalbaarheid van een winkelexploitatie op een bepaalde locatie.



## 14. Definities

### **Verkoopkosten**

Kosten direct verbonden aan de verkoop van een Object zoals (niet limitatief) de kosten voor het doorhalen van het recht van hypotheek op het Object, eventuele kosten van een betrokken makelaar en de Verkoopvergoeding.

### **Verkoopvergoeding**

Een vergoeding voor de Beheerder van 1% over de (bruto) verkoopopbrengst van een Object.

### **Wft**

Wet op het financieel toezicht, zoals deze van tijd tot tijd luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.



T

T

T

U

U

U

U

)

U

F



P

u

u

u

u

u

u

u

u

u

