

# DUPROFA

Dutch Property Management



**Investeringsmemorandum tweede Emissie**

## Duprofa Super Convenience Fund

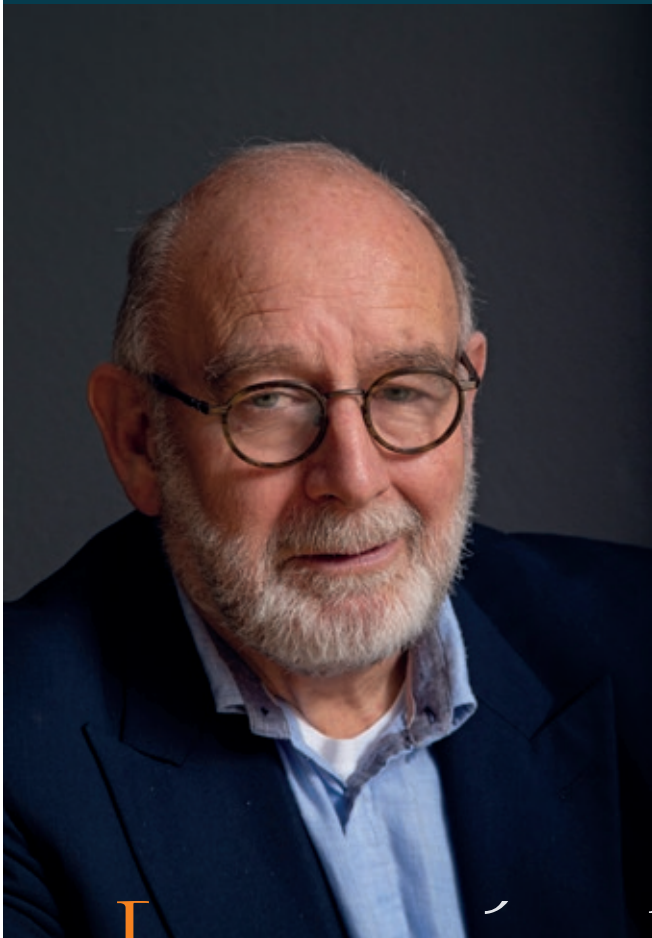
**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning-  
en prospectusplicht voor deze activiteit.**











THE UNIVERSITY OF  
SHEFFIELD

## 01. De initiatiefnemer

De initiatiefnemer Duprofa Property Management BV (Duprofa) is opgericht op 30 mei 2017 en voortgekomen uit Nederlands Vastgoed Investeringsfonds NV (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 zeven 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 CV
- NVI Winkelfonds I CV
- NVI Arnhem I CV
- NVI Breda I CV
- 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, te weten:

- 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 BV 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, afdeling 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 BV 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 BV, 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 NV). Na oprichting van zes vastgoedfondsen heeft Frank NVI zelfstandig voortgezet onder de naam Duprofa (Duprofa Property Management BV).

#### *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 voor de beoordeling of de belegging past binnen zijn of haar beleggingsbeleid, risicoperceptie en zijn of haar financiële mogelijkheden.

Duprofa Property Management BV 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:

- 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. Aanneمة

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, 10 juni 2022

Namens Duprofa Property Management BV  
**Alexander Gevaerts**  
**Frank Gevaerts van Geervliet**

## 03. Kernpunten

### Kernpunten van het Fonds:

- Belegging in twee wijkwinkelcentra en een solitaire supermarkt, gelegen in Enschede, Rotterdam en Venlo;
- 100% Verhuurd;
- Totale oppervlakte 14.478 m<sup>2</sup>;
- Totaal aantal winkelunits: 36;
- Verhuurd aan o.a. Dirk, Lidl en Jumbo Supermarkten, landelijke ketens en lokale specialisten;
- Gemiddelde huursom: € 161 per m<sup>2</sup> per jaar;
- Totale fondsomvang: € 41.675.000;
- Netto huursom ten tijde van tweede Emissie (excl. servicekosten en BTW) naar verwachting minimaal € 2.327.891 per jaar;
- Verwacht gemiddeld Direct rendement 6,8% per jaar\*;
- Verwacht Totaalrendement na verkoop 8,5% per jaar\*;
- Hypothecaire lening: € 19.400.000;
- Tweede Emissie van 548 Participaties (€ 13.700.000); na afsluiting Eerste Emissie van € 8.575.000 (343 Participaties). Beleggerskapitaal na tweede Emissie in totaal € 22.275.000 Met een of meer volgende Emissies kunnen aanvullende Objecten ter belegging worden aangekocht.;
- Participaties van € 25.000 per stuk;
- Minimale deelname bij elke Emissie, vier Participaties per Participant, totaal € 100.000. Deze minimale deelname geldt ook voor Participanten die deelnamen aan de eerste Emissie;
- 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 verdere Objecten aankopen en daarvoor een volgende Emissie organiseren. De kernpunten van het beleggingsbeleid van het Fonds voor de aankoop van nieuwe Objecten zijn 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 op fondsniveau, 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: Rhijnegeesterstraatweg 40d, 2341 BV Oegstgeest, telefoon: 010 43 66 010, e-mail: [info@duprofa.nl](mailto:info@duprofa.nl), website: [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 en Stichting Erasmus Supermarktfonds (de Vastgoedentiteiten) die alle activa en passiva van het Fonds houden. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht, tussen elke individuele Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Vastgoedentiteiten, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is op 1 november 2021 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 Vastgoedentiteiten.

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 Vastgoedentiteiten. De Vastgoedentiteiten verkrijgen en houden het eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds), zijn de juridisch rechthebbende tot de rechten van het Fonds en alle verplichtingen van het Fonds worden op naam van de Vastgoedentiteiten aangegaan. De Vastgoedentiteiten doen dit volledig voor rekening en risico van de Participanten. Daarmee wordt bedoeld dat alle winsten en verliezen, nadat de kosten en vergoedingen voor onder meer de Beheerder en de Vastgoedentiteiten 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 inleggeden van de Participanten en voor het overige met hypothecaire leningen gefinancierd.

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. Indien in de vergadering van Participanten niet voldoende stemmen zijn vertegenwoordigd,

wordt een tweede vergadering van Participanten uitgeroepen waarin het voorstel tot wijziging van het beleggingsbeleid met 2/3e meerderheid van de stemmen wordt genomen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. 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 uitgevende 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/rendementsverhouding van het Fonds.

## 04. Samenvatting

### **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. Een belegging in één beleggingscategorie (winkelvastgoed) op een beperkt aantal locaties kent een hoger risico dan een belegging met spreiding over meerdere beleggingscategorieën op een groot aantal locaties.

### **Hefboomrisico**

De Objecten waarin het Fonds belegt en 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. Leningdeel I (Object Enschede) heeft een looptijd tot 1 januari 2027, leningdeel II (Object Venlo) heeft een looptijd tot 1 april 2027 en leningdeel III (Object Rotterdam) heeft een looptijd die wordt bepaald bij het sluiten van de financiering. De verwachting is een looptijd van drie tot vijf jaar voor leningdeel III. Het is niet de verwachting dat het Fonds na afloop van bovenstaande hypothecaire leningen beëindigd zal zijn. 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 Object Rotterdam staan nog niet vast. Ook het rentepercentage staat nog niet vast. Als het rentepercentage hoger is dan 3,75% 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 worden veroorzaakt door tegenvallers in de exploitatie van de Objecten en 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 Vastgoedentiteiten. 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)

## 04. Samenvatting

vordering op de Vastgoedentiteiten is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds. Ieder van de Vastgoedentiteiten is jegens de Participanten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Participaties.

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.

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 Vastgoedentiteiten. 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 door het Fonds 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 aanbieding 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 tien jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen.



## 04. Samenvatting

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. Bij de beslissing om in het Fonds te beleggen moet rekening worden gehouden met alle kenmerken of doelstellingen van het Fonds, zoals beschreven in het Investeringsmemorandum. Een belegging in het Fonds is geen duurzame belegging in de zin van de Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector ((EU) 2019/2088).

De 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 (een van) de Vastgoedentiteiten. 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 solitaire supermarkten en/of winkelcentra te verwerven. Het aanbod als beschreven in dit Investeringsmemorandum ziet op de Emissie van 548 Participaties tegen een uitgifteprijs van € 25.000 per Participatie (€ 13.700.000, inclusief werkkapitaal). Deze opbrengst, tezamen met een hypothecaire lening van € 12.000.000, wordt door het Fonds aangewend voor de koop en verwerving van de Objecten Venlo en Rotterdam (Object Rotterdam via samenvoeging met Erasmus Supermarktfonds CV) en de voldoening van kosten en vergoedingen die verband houden met de Emissie en aankoop van de Objecten.

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 aanbieding 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 neemt deel in het Fonds met ten minste vier Participaties van € 25.000.





nie



T

I

P

F

C



## 05. Risicofactoren

### 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 met de Financier afgesproken verhouding tussen het bedrag van de hypothecaire 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.

*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.

*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 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 anders zijn



## 05. Risicofactoren

rendement lager wordt. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende markttrentre 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 supermarktomez*

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 of winkelomez. 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.

*De Objecten van het Fonds betreffen 36 winkels op drie locaties. Ontwikkelingen in de regio van die locaties kunnen een grote nadelige impact hebben op het rendement.*

De Objecten van het Fonds bestaan uit 36 winkels verspreid over drie locaties. Een lagere lokale bevolkingsgroei en economische groei op een locatie kan leiden tot een lagere omzetgroei voor lokaal supermarktvastgoed en lokale (dag)winkels. Een lagere supermarktomez 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 de beperkte geografische spreiding van de Objecten derhalve relatief 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 verkoopomez uit de Objecten op die betreffende locatie (of locaties) 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 lagere 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 of de inflatie hoger is dan de in de prognose veronderstelde jaarlijkse huurstijgingen, 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.

*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

## 05. Risicofactoren

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-onderhoudsplanning opgesteld die in de rendementsprognoses is verwerkt. Niettemin kunnen de onderhoudskosten de Meerjarenonderhoudsplanning 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 een verzekering. Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering zijn de bezittingen van het Fonds - de Objecten - verzekerd tegen brand- en waterschade en de daaruit voortvloeiende huurderiving voor een periode van minimaal 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 schadeval 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. 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 vooraf trek bij de betreffende dienstverlener, die het daarmee samenhangende nadeel zal willen doorbelasten aan het Fonds. Mocht deze situatie zich voordoen, dan heeft het Fonds een regeling getroffen met 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. Een dergelijke compensatie kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

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

## 05. Risicofactoren

*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 bankrekeningen van de Vastgoedentiteiten. 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 markrente die hoger kan 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 Object Rotterdam staan nog niet vast. Ook het rentepercentage staat nog niet vast. Als het rentepercentage hoger is dan 3,75% per jaar, waar de prognose van uitgaat, zal dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement.

De hypothecaire lening voor Object Enschede heeft een looptijd tot 1 januari 2027, de hypothecaire lening voor Object Venlo heeft eveneens een looptijd tot 1 april 2027. De hypothecaire lening voor Object Rotterdam heeft naar verwachting een looptijd van drie tot vijf jaar. Het is de verwachting dat na afloop van de looptijden de Objecten niet zijn 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



## 05. Risicofactoren

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 (of meerdere) Object(en) gedwongen verkocht moet(en) 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 Object Rotterdam 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. Voor de Objecten Enschede, Venlo en Rotterdam bedraagt de maximale LTV 60%. Per 1 juni 2022 bedraagt de LTV voor de Objecten Enschede, Venlo en Rotterdam 53,4%. Bij circa 11% waardedaling van de Objecten Enschede, Venlo en Rotterdam wordt het LTV-convenant van 60% doorbroken.

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. Voor de Objecten Enschede, Venlo en Rotterdam is een DY-convenant overeengekomen op 8%. De DY van de Objecten Enschede, Venlo en Rotterdam bedraagt 10,5% per 1 juni 2022. Indien de Bruto huuropbrengsten met 23,6% dalen wordt het DY-convenant van 8% doorbroken.

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. Bij de hypothecaire financieringen van de Objecten Enschede, Venlo en Rotterdam is geen DSCR-convenant overeengekomen.

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 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.

## 05. Risicofactoren

### Afspraken over vervroegde aflossing leningdeel I (Object Enschede)

De verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing bestaat uit de volgende twee delen (de punten 1 en 2 hierna):

1. Een bedrag gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen
    - a. de rente-inkomsten die de Financier zou ontvangen als de lening niet voortijdig was afgelost en de lening (of het afgeloste deel daarvan) was voortgezet op basis van het IRS-tarief -0,0301%, dat op het moment van het sluiten van de lening gold, en
    - b. de rente-inkomsten die de Financier zou ontvangen als de Financier het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van het IRS-tarief dat op het moment van de vervroegde aflossing geldt. De Financier stelt de contante waarde op nul vast als het IRS-tarief op het moment van de vervroegde aflossing hoger is dan op het moment van het sluiten van de lening. Definitie IRS-tarief (Interest Rate Swap tarief): de interbancaire rente die overeenkomt met de resterende looptijd van uw lening (zoals bijvoorbeeld te vinden in Het Financieele Dagblad).
  2. Een bedrag afhankelijk van de resterende looptijd van de lening, steeds te berekenen aan de hand van een percentage over het voortijdig afgeloste bedrag:
    - tussen 0 en 12 maanden = 1,25%;
    - tussen 12 en 24 maanden = 1,25%;
    - tussen 24 en 36 maanden = 1,50%;
    - tussen 36 en 48 maanden = 1,75%;
    - tussen 48 en 60 maanden = 2,00%;
    - langer dan 60 maanden = 2,25%.
- Vervroegd afgeloste bedragen mogen niet opnieuw worden geleend.

### Afspraken over vervroegde aflossing leningdeel II (Object Venlo)

De verschuldigde vergoeding voor vervroegde aflossing bestaat uit de volgende twee delen (de punten 1 en 2 hierna):

1. Een bedrag gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen
    - a. de rente-inkomsten die de Financier zou ontvangen als de lening niet voortijdig was afgelost en de lening (of het afgeloste deel daarvan) was voortgezet op basis van het IRS-tarief -1,1322%, dat op het moment van het sluiten van de lening gold, en
    - b. de rente-inkomsten die de Financier zou ontvangen als de Financier het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van het IRS-tarief dat op het moment van de vervroegde aflossing geldt. De Financier stelt de contante waarde op nul vast als het IRS-tarief op het moment van de vervroegde aflossing hoger is dan op het moment van het sluiten van de lening. Definitie IRS-tarief (Interest Rate Swap tarief): de interbancaire rente die overeenkomt met de resterende looptijd van uw lening (zoals bijvoorbeeld te vinden in Het Financieele Dagblad).
  2. Een bedrag afhankelijk van de resterende looptijd van de lening, steeds te berekenen aan de hand van een percentage over het voortijdig afgeloste bedrag:
    - tussen 0 en 12 maanden = 1,25%;
    - tussen 12 en 24 maanden = 1,25%;
    - tussen 24 en 36 maanden = 1,50%;
    - tussen 36 en 48 maanden = 1,75%;
    - tussen 48 en 60 maanden = 2,00%;
- Vervroegd afgeloste bedragen mogen niet opnieuw worden geleend.

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

## 05. Risicofactoren

### 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 óf 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 Vastgoedentiteiten. 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

De inhoud van dit hoofdstuk is tot stand gekomen door een door de initiatiefnemer gemaakte selectie van tekstdelen uit twee bronnen. Paragraaf 6.1 en 6.2 komen uit het taxatierapport van 17 maart 2022 van taxateur Savills Consultancy BV dat zij heeft opgesteld ten behoeve van de aankoop van winkelcentrum De Wieënpassage in Venlo. De daaropvolgende paragrafen komen uit het rapport Beleggen in Retailvastgoed, Het perspectief na Covid-19 van Syntrus Achmea Real Estate & Finance van juli 2021.

### 6.1 Actualiteiten

Naast de huidige economische situatie zijn er een aantal actualiteiten die invloed hebben op zowel de Nederlandse economie, als op de vastgoedmarkt.

#### Het PAS

Op basis van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde Natura 2000-gebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die stikstof uitstoten en daarmee mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter van de Raad van State beslist dat het PAS niet mag worden gebruikt als toestemmingsbasis voor activiteiten.

Dit betekent voor vergunningen die nog niet rond waren dat ze in beginsel worden vernietigd, veelal zonder zitting. Zelfs reeds verkregen vergunningen zijn niet zonder risico. Activiteiten waarbij de stikstofdepositie onder de grenswaarde bleef (in beginsel 1 mol/ha/j), waren met het PAS vrijgesteld van de vergunningplicht. In dat geval gold voor bepaalde activiteiten in de sectoren landbouw, industrie, woningbouw en infrastructuur een meldingsplicht. Voor deze activiteiten zal alsnog een toestemmingsbesluit op grond van de Habitatrictlijn nodig zijn. Dit geldt ook voor activiteiten die voorheen enkel een meldingsplicht hadden. Door de vernietiging van het PAS zullen nieuwe ontwikkelingen mogelijk minder snel van de grond komen en een langere doorloop hebben. De bouwsector krijgt een tijdelijke vrijstelling voor bouwvergunningen, zodat er aan nieuwe woningen gewerkt kan worden.

#### Regeerakkoord

Op 10 januari 2022 is het kabinet-Rutte IV beëdigd. In het regeerakkoord staan enkele zaken die zijn weerslag zullen hebben op de macro-economie en de woningmarkt. Er is onder andere 7,5 miljard euro uitgetrokken om de woningbouw te versnellen. Verder wordt er in totaal 60 miljard euro uitgegeven aan een klimaat- en stikstoffonds. Het Planbureau is minder optimistisch en vreest dat de grote hoeveelheden overheidsgeld eerder de lonen en de prijzen zullen aanjagen dan de economische activiteit.

#### Covid-19

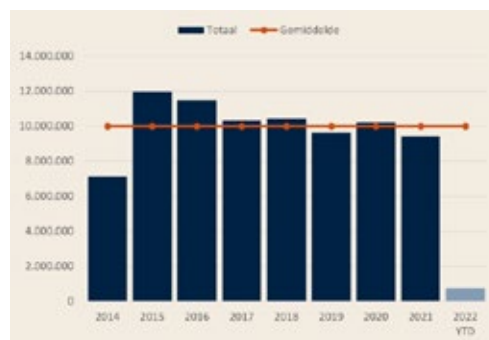
Nu de meerderheid van de Nederlanders is ingeënt tegen Covid-19, zien we dat de lockdownbepalingen worden versoepeld en de economie weer opengaat. Het blijft echter de vraag hoe de situatie rondom het virus zich gaat ontwikkelen.

Andere landen in Europa zoals Denemarken, Ierland en Spanje zijn de preventieregels losgelaten. Het is de vraag of andere landen, en dus Nederland, dit voorbeeld zullen volgen. Per februari 2022 heeft 61,1% van de Nederlandse bevolking een boostervaccinatie gehad. Dit getal is relatief laag door recente besmettingen. Er moet namelijk minstens 2 maanden tijd zitten tussen besmetting en een nieuwe vaccinatie. Maatregelen blijven altijd op de loer liggen bij nieuwe opslaaingen van het virus of nieuwe varianten. Enkele gevolgen van opgelegde maatregelen die we tijdens de crisis al hebben gezien, en nog steeds relevant zijn aangezien de huidige situatie onzeker blijft, staan hieronder vermeld.

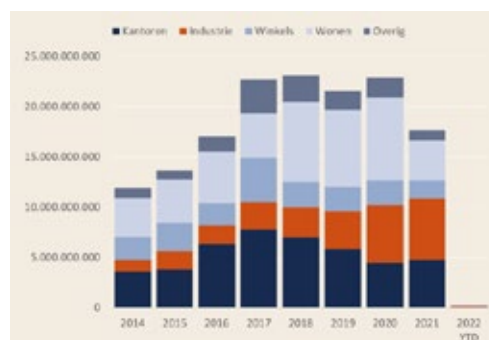
### 6.2 Effecten macro-economie op de vastgoedmarkt

De hiervoor besproken macro-economische factoren hebben voornamelijk invloed op de vraag naar vastgoed op de gebruikersmarkt. Het huurprijsniveau op de gebruikersmarkt komt immers tot stand door het samenspel tussen het aanbod en de vraag naar ruimte.

De voortzetting van economische groei vormde in 2019 aanleiding voor de continuering van aanzienlijke ruimtevraag op de gebruikersmarkt. Dat is terug te zien in het opnamevolume in de grafiek 'Totale opname van Nederlandse vastgoed 2014-2021 Q4'. In 2019 is door een gebrek aan kwalitatief product de opname beperkt gebleven, met name in de kantoren- en logistieke markt. Ingegeven door een aanhoudende vraag en een gebrek aan kwalitatief product, zagen we tot Covid-19, huurgroei op de Nederlandse gebruikersmarkt binnen bijna alle sectoren. Met name industrieel vastgoed is momenteel een populair beleggingsproduct binnen de vastgoedbeleggingsmarkt.



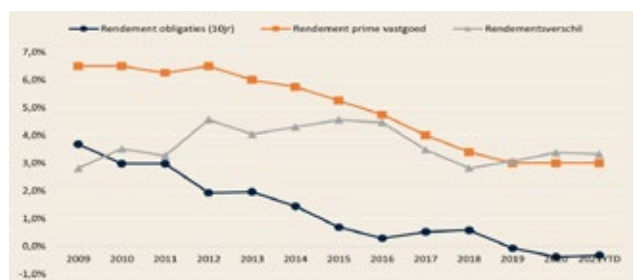
Totale opname Nederlands vastgoed 2014 - 2021Q4



Totaal beleggingsvolume per sector 2014 - 2021Q4

## 06. Relevante markten

Ondanks de effecten van Covid-19 is er geen grootschalige vraaguitval te zien op de totale gebruikersmarkt. Dit is zichtbaar in de opnamecijfers van 2020 en 2021. De totale opname volumes van 2020 liggen namelijk nabij de opname volumes van voorgaande jaren. 2021 presteert vergelijkbaar met het jaar 2019. Er zijn wel verschillen te zien per sector. Zo is het beleggingsvolume van kantoorruimte in 2021 aanzienlijk lager dan in 2019. Aan de andere kant zien we in sommige sectoren al een stijging in de vraag, zoals naar korte termijn gebruik van last-mile delivery of logistieke ruimte.<sup>1</sup> Industrieel vastgoed heeft het grootste aandeel qua beleggingsvolume per sector in 2021. Daarnaast zien we dat het investeringsvolume in woningvastgoed laag is. Mogelijk heeft dit te maken met de extreme omstandigheden op de Nederlandse woningmarkt. Ondanks Covid-19, lijkt Nederlands vastgoed nog steeds in trek. Een belangrijke reden hiervoor is de nog altijd zeer lage langetermijnrente (in Europa). Hierdoor, en door historische lage aanvangsrendementen, is er nog steeds een forse 'yield-gap' aanwezig. Dit is het verschil tussen het rendement op vastgoed en het rendement op 10 jarige obligaties, zichtbaar in 'Rendementsverschil staatsobligaties en Nederlands vastgoed 2009 – 2021 Q4'. De verwachting is dat de rentes de komende periodes zullen stijgen waardoor het yield-gap op termijn zal verminderen.



Rendementsverschil staatsobligaties en Nederlands vastgoed 2009 - 2021Q4

Tijdens het begin van de Covid-19 crisis was er veel onzekerheid over de economische ontwikkelingen, wat automatisch resulteerde in negatieve vooruitzichten voor de vastgoedmarkten. Nu het er echter naar uitziet dat de Covid-crisis langzaam ten einde loopt, zien we een duidelijke tweedeling in deze markt.

Aan de ene kant doen huurwoningen, bedrijfsruimte en 'essentiële' winkels het goed. Dit komt doordat mensen meer thuis zijn en dus vaker dichterbij huis winkelen. Kleine stadscentra en buurtwinkelcentra profiteerden hiervan. Aan de andere kant stonden kantoren, niet-essentiële winkels, horeca en leisure voor uitdagingen als gevolg van Covid-19. Van deze marktsegmenten is de minste schade opgelopen door de kantorenmarkt. Doordat het kabinet besloot de horeca en 'niet-essentiële' winkels te sluiten, versnelde zij (onbewust) de transitie in de winkelmarkt. Beide sectoren moesten snel overstappen op een ander verdienmodel. De stap naar afhaal

was voor veel horecaondernemers goed te doen, al verloren ze toch omzet. Ook veel niet-essentiële winkels moesten overstappen op een nieuwe digitale strategie. Soms lukte dat, maar vaak ook niet. Uitstel van huurbetaling, en mogelijk gedeeltelijke opzegging, in combinatie met steunmaatregelen moet deze sector hebben gered.

De meest recente ontwikkelingen op de vastgoedmarkt zijn positief. Niet-essentiële winkels, horeca, leisure en andere sectoren die relatief hard zijn geraakt tijdens de crisis zijn bezig op een opleving, weliswaar met beperkte capaciteit. Zoals eerder vermeld, is de verwachting dat het aantal faillissementen zal toenemen de komende tijd als gevolg van beëindigde steunpakketten.

### 6.3 Investment focus per segment

De winkelmarkt heeft meerdere gezichten. De winkelmarkt zit in een turbulente periode door veranderend consumentengedrag, faillissementen, toenemende internetverkopen 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 vijf 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. 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

## 06. Relevante markten

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.

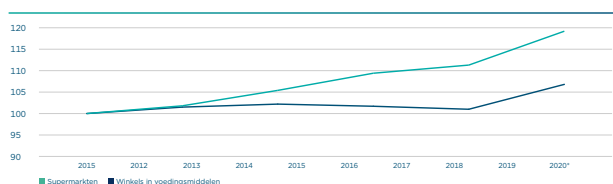
### Overig

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.<sup>2</sup>

### Wijkwinkelcentra

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.

In tegenstelling tot de binnensteden zijn de wijkcentra tijdens de pandemie grotendeels buiten schot gebleven. Supermarkten en verswinkels hebben extra goed gepresteerd met omzetstijgingen van respectievelijk acht en zeven procent.<sup>3</sup>



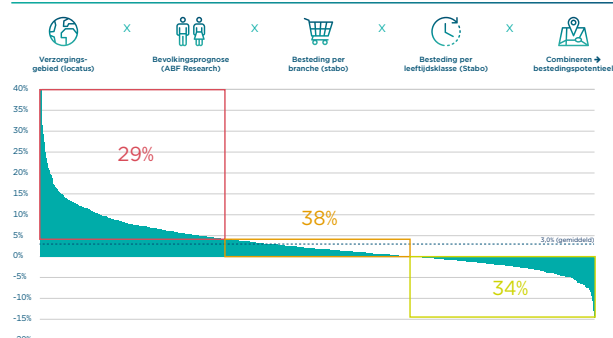
Bron: CBS (2021)

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 supermarktcomzet 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 ruimtevrage 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 buurtniveau – zorgt ervoor dat verzorgingsgebieden redelijk constant zijn. Mogelijke concurrentie kan komen van solitair gelegen XL-supermarkten of bedrijfvenclusters met een retailbestemming. Reisaafstand, voldoende parkeerplaatsen en retailaanbod blijven belangrijke pijlers.

Uit onderzoek van Syntus Achmea<sup>4</sup> 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. Verzoek aan reclameloods om figuur toe te voegen



Bron: Syntus Achmea Real Estate & Finance, eigen onderzoek

<sup>2</sup> [https://www.syntus.nl/\\_cache/syntus-achmea-vestiging-voorspelling-2021-2023\\_Retail.pdf](https://www.syntus.nl/_cache/syntus-achmea-vestiging-voorspelling-2021-2023_Retail.pdf)  
<sup>3</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/rekenen/omzet-detailhandel>  
<sup>4</sup> [https://www.syntus.nl/\\_cache/syntus-achmea-vestiging-voorspelling-2021-2023\\_Retail.pdf](https://www.syntus.nl/_cache/syntus-achmea-vestiging-voorspelling-2021-2023_Retail.pdf)



## 06. Relevante markten

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. 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

Wijk- of buurtwinkelcentra met een stabiel of 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.

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

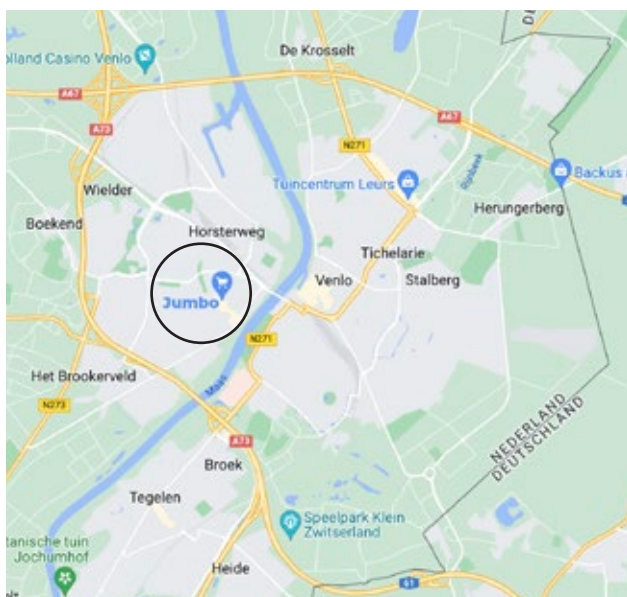
### 7.1 Algemeen

Eind 2021 is winkelcentrum Stokhorst in Enschede door het Fonds aangekocht. In het voorjaar van 2022 is overeenstemming bereikt over de verwerving van winkelcentrum De Wieënpassage in Venlo en de solitaire Dirk-supermarkt aan het Plein 1953 in Rotterdam. Het eigendom van winkelcentrum De Wieënpassage in Venlo wordt sinds april 2022 door het Fonds gehouden. Na de verwachte verwerving van de Dirk supermarkt in juni 2022 bestaat de portefeuille van het Fonds daarmee uit vier supermarkten (twee Jumbo's, een Lidl en een Dirk supermarkt). Samen vertegenwoordigen de supermarkten ca. 60% van de huurinkomsten. Een belangrijk deel van de overige huurders bestaat uit huurders die behoren tot de convenience sector, zijnde 17% van de huurstream. De Objecten kenmerken zich door de spreiding van zowel landelijke, regionale als lokale huurders en Branchering, waarbij de supermarktketens de belangrijke trekkers en debiteuren van het Fonds zijn.

### 7.2 Wijkwinkelcentrum De Wieënpassage te Venlo

Aangekocht in april 2022 is wijkwinkelcentrum De Wieënpassage in de gemeente Venlo in het stadsdeel Blerick. Het winkelcentrum bestaat uit 24 winkelunits met 20 verschillende huurders, onder meer de landelijke ketens Jumbo, Hema, Blokker, Kruidvat, Domino's Pizza en Holland & Barrett alsmede regionale en lokale winkels. De winkels zijn goed bereikbaar met de auto, fiets en openbaar vervoer. Rondom het wijkwinkelcentrum is ruime gratis parkeergelegenheid aanwezig. Aan de zijkant van het winkelcentrum is de bevoorrading van de supermarkt goed bereikbaar zodat het winkelend publiek daar geen hinder van ondervindt.

Het eigendom van het object is kadastraal bekend onder Gemeente Venlo, sectie M, appartementsindexnummers 6356, 6358-A1, 6478, 6552 en 6957 (toevoegen kaart locatie Venlo).



### Locatie

Het object is gelegen in Venlo. Deze stad ligt in het noordelijke deel van de provincie Limburg en is de stedelijke kern van de gelijknamige gemeente. De gemeente Venlo grenst direct aan de Duitse districten Kleef en Viersen en heeft circa 102.000 inwoners per 1 januari 2021 (CBS), waarvan er circa 68.000 inwoner zijn van de stad zelf. Qua inwoneraantal is Venlo in Limburg, na Maastricht, de grootste stad. Landelijk gezien staat Venlo op de 31e plaats. De stad Venlo is gelegen aan een bocht in de Maas en heeft een historisch centrum. Venlo is een handels-, transport en industriestad. De stad is het centrum voor de wijde omgeving alsmede koopcentrum voor het naburige Duitse Ruhrgebied.

### Stadsdeel Blerick

Blerick is een stadsdeel van de gemeente Venlo in de provincie Limburg. Het ligt aan de westoever van de Maas tegenover de stad Venlo. Blerick is gelegen tussen de A73 en de A67. Het is daarmee qua inwonersaantal, op stadskern Venlo zelf na, het grootste stadsdeel van de gemeente Venlo. Qua oppervlakte is het stadsdeel Blerick het grootste in de gemeente.

Winkelcentrum De Wieënpassage ligt centraal in stadsdeel Blerick. Het moderne en verzorgd ogende winkelcentrum is voornamelijk naar binnen gekeerd en beschikt over een ruim nevenaanbod. Jumbo is aan de noordzijde van het winkelcentrum gevestigd en is vanuit noordelijke richting goed zichtbaar. De bereikbaarheid is goed vanuit meerdere richtingen, met name via de Burgemeester Gommansstraat die het stadscentrum van Venlo verbindt met de A73. Het winkelcentrum vervult een functie voor geheel Blerick.

### Kenmerken verzorgingsgebied

De wijk Blerick-Midden is een minder welvarend marktgebied. De inkomens per inkomensontvanger zijn 20,3% lager ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De persoonsbestedingen food zijn met € 37,90 circa 6,6% lager dan het landelijke gemiddelde. De gezinsbestedingen zullen hier enigszins lager zijn ten opzichte van het landelijke gemiddelde, hetgeen vooral veroorzaakt wordt door enigszins kleinere gezinnen van 1,96 ten opzichte van 2,19 landelijk gemiddeld. Er is geen sprake van toevloeiing in dit marktgebied, die de afvloeiing van eigen bewoners die op vakantie gaan zal compenseren of zelfs overtreffen.

Voor alle overige details van het wijkwinkelcentrum De Wieënpassage verwijzen wij naar het Vestigingsplaatsonderzoek, dat is opgesteld door Knowledge in Store en op te vragen is bij de initiatiefnemer.

### 7.2.1. Huurders Object Venlo De Wieënpassage

Het Object bestaat uit twintig (20) huurders verdeeld over het winkelcentrum van circa 6.583 BVO. De Jumbo-supermarkt heeft een oppervlakte van 2.208 m<sup>2</sup> BVO.

Hierna volgt een beschrijving per huurder van het wijkwinkelcentrum.

## 07. De vastgoedportefeuille

### Jumbo Supermarkten

Recentelijk heeft het door de familie Van Eerd geleide bedrijf Jumbo haar 700ste winkel geopend. In de afgelopen tien jaar is Jumbo hard gegroeid, mede door overnames van C1000 (2012), La Place (2015) en de gedeeltelijke overname van Sligro (2018). De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van circa 2.200 m<sup>2</sup> 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 ligt de huidige marktomzet van de Jumbo op circa € 350.000 per week. De jaarhuur van de Jumbo supermarkt bedraagt ca. € 406.900 exclusief BTW, welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Dit is een vierkante meter-prijs van ca. € 188 m<sup>2</sup> per jaar. De huurovereenkomst expireert op 9 februari 2025 en nadien, behoudens opzegging, zijn verlengingsperioden van tweemaal vijf jaar van toepassing.

Vanuit Jumbo is er een verzoek tot een indeplaatsstelling van de huur aan de Wieënpassage naar een Jan Linders-supermarkt. Daarnaast is er sterke interesse vanuit Ahold om een Albert Heijn-supermarkt op de huidige Jumbo locatie te exploiteren. Albert Heijn was tot voor kort gevestigd op het Laurentiusplein te Blerick, maar deze vestiging is in 2020 gesloten vanwege de te kleine metrage van de winkel. Door deze sluiting is de weekomzet van de Jumbo-supermarkt boven het marktgemiddelde komen te liggen. In de media is kenbaar gemaakt dat Jumbo-franchisenemer Benders een nieuw Jumbo filiaal zal gaan vestigen in het oude Albert Heijn-pand op het nabijgelegen Laurentiusplein in Blerick.

De vorige eigenaar van winkelcentrum Wieënpassage heeft zich juridisch verzet tegen de Jumbo nieuwbouw aan het Laurentiusplein alsmede heeft zij een indeplaatsstellingsverzoek van Jumbo voor de locatie aan de Wieënpassage afgewezen. De Beheerder zal in het belang van het Fonds handelen (opties: huurcontract Jumbo Supermarkt voortzetten, Jan Linders Supermarkt in de plaats stellen of nieuwe supermarkt huurder contracteren) en heeft in de investeringsopzet van de tweede Emissie budget opgenomen voor juridische ondersteuning.

De Beheerder heeft laten onderzoeken (Vestigingsplaatsonderzoek Knowledge in Store) wat de wijziging van Jumbo- naar Jan Linders-formule voor invloed heeft op de omzet van de supermarktlocatie van het Fonds en daarmee op de aantrekkingskracht voor bezoekers van de gehele Wieënpassage. Onderstaand de conclusies vanuit het Vestigingsplaatsonderzoek.

Het VPO gaat ervanuit dat Jumbo naar het Laurentiusplein re-allocceert en uitbreidt naar circa 2.000 m<sup>2</sup> VVO<sup>5</sup>. De huidige Jumbo-locatie zal door de Jan Linders formule worden ingevuld met 1.650 m<sup>2</sup> VVO conform de dan geldende laatste formule-uitgangspunten. We nemen de Albert Heijn formule als alternatief mee. Gezien de concurrentie, supermarktontwikkelingen en de opzet van het winkelaanbod in het marktgebied zal de functie

van Jan Linders/Albert Heijn enigszins beperkter worden dan in de huidige situatie. De functie voor het winkelcentrum als geheel, zal weinig veranderen.

#### Optie 1 Jan Linders in Blerick met 1.650 m<sup>2</sup> VVO

Knowledge in Store oordeelt in haar VPO dat Jan Linders op de locatie in de Wieënpassage een omzet zou genereren van € 225.000 per week. Dit betekent een vloerproductiviteit van € 136,07 per m<sup>2</sup> VVO.

#### Optie 2 Albert Heijn in Blerick met 1.650 m<sup>2</sup> VVO

Het oordeel van Knowledge in Store in haar VPO is dat indien de Jumbo op de locatie in de Wieënpassage vervangen wordt door een Albert Heijn, Albert Heijn een weekomzet van € 200.000 zou genereren. Dit betekent een vloerproductiviteit van € 121,10 per m<sup>2</sup> VVO. Deze bedragen liggen voor de Albert Heijn lager dan voor de Jan Linders. De reden hiervan is dat Jan Linders een sterke formule is die uit Limburg en omgeving komt. Het oordeel van Knowledge in Store is dat beide supermarkten een goed alternatief zijn voor de Jumbo supermarkt locatie.

#### Conclusie

Indien Jumbo re-allocceert naar de Laurentiusplein-locatie met geschat 2.000 m<sup>2</sup> VVO en de vestiging aan de Wieënpassage naar de Jan Linders formule remodelt kan deze supermarkt een omzet van circa € 225.000 per week realiseren. Wanneer deze locatie door de Albert Heijn formule wordt ingevuld kan deze supermarkt een omzet van circa € 200.000 per week realiseren. In beide scenario's zal het huurniveau zeer beperkt afwijken van het huidige huurniveau van de Jumbo.

Hiermee wordt bevestigd dat ondanks de grote kans op re-locatie er een goed potentieel zit in de huidige locatie voor een exploitatie van een supermarkt. De Beheerder zal hoogstwaarschijnlijk met Jan Linders of Albert Heijn een huur- danwel een indeplaatsstellingsovereenkomst sluiten. Het VPO is op te vragen bij de initiatiefnemer.

#### Domino's Pizza (Domino's Pizza Netherlands BV)

Domino's opende 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 in Nederland. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juni 2017 voor tien jaar tot en met 31 mei 2027. Indien de huurder niet opzegt, wordt deze termijn verlengd voor aansluitende periodes van één jaar en loopt dan tot en met 31 mei 2028. De totale oppervlakte bedraagt 88 m<sup>2</sup> BVO. De jaarhuur bedraagt € 21.604, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 246 per jaar. Er is een concerngarantie afgegeven voor een bedrag van € 5.639. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

<sup>5</sup> In de supermarktwereld hanteert men het begrip VVO (Verkoop Vloer Oppervlakt) en niet VVO (Winkel Vloer Oppervlakt). Men gaat hierbij uit van de onderlinge krachtsverhouding die het aantal m<sup>2</sup> VVO in combinatie met een formule heeft. Tevens wordt m<sup>2</sup> VVO vaak gebruikt om de maximale toegestane grootte te bepalen, ongeacht welke grootte het totale pand heeft. Dit kan derhalve afwijken van het begrip VVO, BVO of NEN2580 die in Vastgoed veel gehanteerd wordt en mede de huurprijs van het object bepaald.

## 07. De vastgoedportefeuille

### Brasserie 't Stolpke (eenmanszaak de heer S.F. Chu)

Hier kan men terecht voor koffie en thee, gebak, lunch en borrel. De ondernemer huurt zowel de winkelunit als een opslagruimte. De huurovereenkomst expireert per 17 oktober 2026. Indien de huurder niet opzegt, wordt deze termijn verlengd voor aansluitende periodes van één jaar en loopt dan tot en met 17 oktober 2027. De totale oppervlakte bedraagt 135 m<sup>2</sup> BVO. De jaarhuur bedraagt € 28.949, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 214 per jaar. Er is een bankgarantie afgegeven voor een bedrag van € 7.899. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Knip Lux (eenmanszaak de heer R. Mohammadi)

Knip Lux is een winkel die zich richt op kledingreparatie en stomerijservice.

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 februari 2021 voor vijf jaar tot en met 31 januari 2026. Indien de huurder niet opzegt, wordt deze termijn verlengd voor aansluitende periodes van vijf jaar en loopt dan tot en met 31 januari 2031. De totale oppervlakte bedraagt 48 m<sup>2</sup> BVO. De jaarhuur bedraagt € 11.185, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 233 per jaar. Er is een bankgarantie afgegeven voor een bedrag van drie maanden huur, zijnde € 3.630. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Primera (de heer R.A.A. Meilink)

Coöperatie Primera is in 1991 opgericht en is een landelijke winkelketen van, voor en door zelfstandig ondernemers. Deze samenwerking heeft inmiddels onder andere geresulteerd in de grootste organisatie in de tabak- en gemakbranche met meer dan 500 winkels. De Primera in de Wieënpassage wordt geleid door de heer Meilink. Hij is tevens mede-bestuurder van de winkeliersvereniging.

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 november 2014 en loopt tot en met 31 oktober 2024. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd met een periode van vijf jaar. De oppervlakte van het gehuurde bedraagt 178 m<sup>2</sup> BVO. De huur bedraagt op jaarbasis € 39.365. Dit komt neer op € 221 per m<sup>2</sup>. Er is een bankgarantie gesteld van € 9.986. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Trekpleister (A.S. Watson Health & Beauty)

Trekpleister is een Nederlandse drogisterijketen waarin artikelen gerelateerd aan gezondheid, verzorging en schoonheid worden verkocht. De onderneming telt bijna 200 winkels en zo'n 2.000 medewerkers en is daarmee een belangrijke speler op de Nederlandse health & beautymarkt. De moedermaatschappij A.S. Watson exploiteert tevens de formules Kruidvat en ICI Paris. De huurovereenkomst loopt tot en met 14 maart 2024. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd met een periode van onbepaalde tijd. De oppervlakte van het gehuurde bedraagt 372 m<sup>2</sup> BVO. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt op jaarbasis € 52.702. Dit komt neer op € 142 per m<sup>2</sup>.

### Hans Anders (Optichains BV)

Opticiens Hans Anders is 35 jaar actief in de Nederlandse

optiekmarkt en 15 jaar in de markt voor hoortoestellen. Gehoorapparatuur zorgt voor minder dan 10% van de omzet.

In april 2017 is Hans Anders gekocht wordt door private-equity investeerder 3i. Hans Anders telt ongeveer 1.500 medewerkers. 3i is ook eigenaar van de ketens Action en Basic-Fit.

De huurovereenkomst loopt tot en met 31 augustus 2027. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd met een periode van vijf jaar. De oppervlakte van het gehuurde bedraagt 113 m<sup>2</sup> BVO. De huur bedraagt op jaarbasis € 19.775. Dit komt neer op € 175 per m<sup>2</sup>. Er is een bankgarantie gesteld van € 5.447. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Blokker (Blokker BV)

Blokker is een Nederlandse keten van winkels in huishoudelijke artikelen. De huidige eigenaar is de Mirage Retail Group die Blokker na een roerige tijd heeft getransformeerd naar de winkelformule die het nu is. Mirage exploiteert ook de labels BCC, Big Bazar, Intertoys en Miniso.

De huurovereenkomst loopt tot en met 15 mei 2026. Huurder heeft een break optie op 14 mei 2023. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd met een periode van één jaar. De oppervlakte van het gehuurde bedraagt 557 m<sup>2</sup> BVO. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt op jaarbasis € 52.136. Dit komt neer op € 94 per m<sup>2</sup>.

### Byoux Helene (dhr. en mevr. Michels)

Bij Byoux Helene kan je terecht voor sieraden. Zij hebben een breed assortiment van diverse merken.

De huurovereenkomst loopt tot en met 31 augustus 2023. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd met een periode van vijf jaar. De oppervlakte van het gehuurde bedraagt 70 m<sup>2</sup> BVO. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt op jaarbasis € 16.216. Dit komt neer op € 232 per m<sup>2</sup>. Er is een bankgarantie gesteld van € 4.200. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

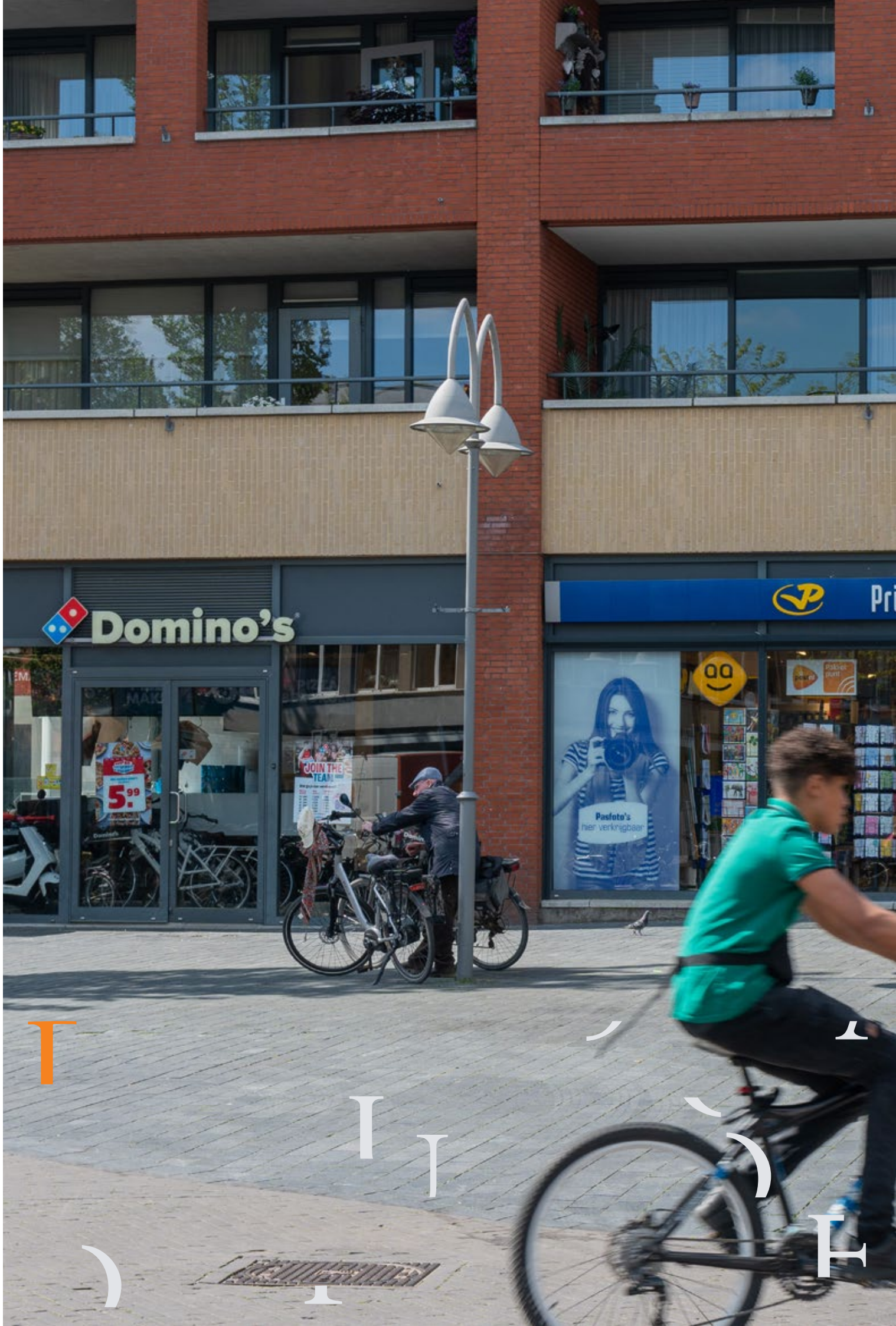
### Crazy About (Mevr. D.M.W van Helden)

Mevrouw van Helden heeft een ruim assortiment aan cadeauartikelen, babyartikelen en accessoires geschikt om uw huiskamer op te fleuren. Tevens kan je bonbons kopen. Kortom een leuke cadeau winkel. Tevens heeft zij een winkel op nummer 35 in de passage dat kinderkleding verkoopt. Naast de exploitatie van haar winkels is zij tevens sterk betrokken als bestuurder van de winkeliersvereniging.

De huurovereenkomst (nr. 12) inzake de winkelunit waar kinderkleding wordt verkocht loopt tot en met 30 september 2026. Huurder heeft een break optie op 30 september 2023. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd met een periode van vijf jaar. De oppervlakte van het gehuurde bedraagt 189 m<sup>2</sup> BVO. De huur bedraagt op jaarbasis € 31.200. Dit komt neer op € 165 per m<sup>2</sup>. Er is een waarborgsom gestort van € 8.649.

De huurovereenkomst (nr. 35) inzake de winkelunit waar cadeauartikelen worden verkocht loopt tot en met 30 september





 **Domino's**

 **Pr**

**5.99**

**JOIN THE TEAM**

**Passfoto's**  
hier verkrijgbaar



**pakket punt**

T

T T

)

^

^

^

^

)

F





Prisma

de wieën

P u r e



## 07. De vastgoedportefeuille

2025. Huurder heeft een break optie op 30 september 2023. Indien de huurovereenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd met een periode van vijf jaar. De oppervlakte van het gehuurde bedraagt 140 m<sup>2</sup> BVO. De huur bedraagt op jaarbasis € 23.654. Dit komt neer op € 169 per m<sup>2</sup>. Er is een waarborgsom gestort van € 7.779. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Hema (Hema BV)

HEMA heeft meer dan 700 winkels in 7 landen, 17.000 medewerkers en circa 32.000 eigentijdse producten en diensten. HEMA is van oorsprong een Hollands bedrijf opgericht door Leo Meyer en Arthur Isaac. Zij wilden een warenhuis voor 'gewone' mensen. Alle producten worden door HEMA zelf ontwikkeld en verkocht.

De huurovereenkomst loopt tot en met 30 september 2026. Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd met een aansluitende periode van vijf jaar. De oppervlakte van de ruimte is circa 528 m<sup>2</sup> BVO. De jaarhuur bedraagt € 75.000, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 140. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Norah Mode (Norah Mode BV)

Norah Mode heeft inmiddels 80 vestigingen en is onderdeel van Buur Fashion. Buur Fashion is een Nederlands bedrijf dat al jaren actief is in de mode-industrie. Het produceert de merken Yest, Yesta, Ivy Beau, ES&SY, Base Level en Base Level Curvy. De huurovereenkomst loopt tot en met 31 mei 2024. Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd met twee aansluitende periodes van elk vijf jaar. De oppervlakte van de ruimte is circa 236 m<sup>2</sup> BVO. De jaarhuur bedraagt € 43.937, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 186. Er is een bankgarantie gesteld van € 13.427. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Pearle (Brilmij Groep BV)

Pearle is een internationale keten van opticiens. In 1979 nam het Amerikaanse bedrijf Pearle Vision de Brilmij-keten over. Daarmee maakten ze een indrukwekkend entree op de Europese optiekmarkt. De winkels bleven tot 1990 Brilmij heten en gingen daarna verder onder de naam Pearle Opticiens. In 1996 werden de Europese winkels gekocht door GrandVision. In Nederland hebben zij meer dan 340 winkels, met ruim 1.500 medewerkers in de winkels en bijna 300 collega's op het hoofdkantoor.

De winkels in Nederland, België en Luxemburg zijn onderdeel van GrandVision Benelux met ruim 800 winkels in de portefeuille. GrandVision Global heeft ruim 7000 winkels, verdeeld over meer dan 40 landen met in totaal 36.000 medewerkers.

De huurovereenkomst loopt tot en met 30 september 2026. Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd voor onbepaalde tijd. De oppervlakte van de ruimte is circa 126 m<sup>2</sup> BVO. De jaarhuur bedraagt € 21.420 wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 170. Er is een bankgarantie gesteld van € 6.489. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Shoebly (Shoebly Leasing Partners BV)

John en Mieke van Deursen openden in 1981 de eerste winkel in Den Bosch. Inmiddels is Shoebly met 220 stores, Shoebly.nl, de Shoebly app en de aanwezigheid op diversen platformen in Nederland één van de grootste fashion retailers.

De huurovereenkomst loopt tot en met 31 oktober 2025. Huurder heeft de break optie op 31 oktober 2023. Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd voor een periode van telkens vijf jaar. De oppervlakte van de ruimte is circa 192 m<sup>2</sup> BVO. De jaarhuur bedraagt € 25.987 wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 135. Er is een concerngarantie gesteld van € 11.200. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd en heeft een cap van 2%.

### Holland and Barrett (Holland & Barrett BV)

Holland & Barrett is specialist in natuurlijke gezondheid. Het bedrijf is al meer dan 150 jaar actief op de Europese markt en mag zich met trots de grootste en oudste health retailer van Europa noemen. Met meer dan 1.600 winkels over de hele wereld is Holland & Barrett een toonaangevende retailer op het gebied van voedingssupplementen, natuurlijke beautyproducten en gezonde voeding.

De huurovereenkomst loopt tot en met 1 juli 2023. Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd met twee aansluitende periode van vijf jaar. De oppervlakte van de ruimte is circa 151 m<sup>2</sup> BVO. De jaarhuur bedraagt € 26.561 wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 176. Er is een concerngarantie gesteld van € 8.399. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Durlinger Schoenen (Durlinger's Schoenbedrijf BV)

Meer dan 140 jaar geleden opende Joseph Durlinger zijn eerste schoenenwinkel aan de Limbrichterstraat in Sittard. Sindsdien is Durlinger gestaag gegroeid. Op dit moment telt Durlinger 44 schoenenwinkels in Limburg, Brabant, Gelderland en Zeeland. In 2016 fuseerde Durlinger met Shoetime en werd het servicekantoor gevestigd in Panningen. Het bedrijf focust zich inmiddels volledig op de Durlinger formule. Inmiddels heeft de organisatie 250 medewerkers in dienst.

De huurovereenkomst loopt tot en met 25 september 2026. Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd voor onbepaalde tijd. De oppervlakte van de ruimte is circa 199 m<sup>2</sup> BVO. De jaarhuur bedraagt € 31.500, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 158. Er is een bankgarantie gesteld van € 10.187. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Zeeman textiel (Zeemans Textiels Supers BV)

Zeeman textiel is uitgegroeid tot één van de grootste textielsupers van Europa met 1.300 vestigingen in zeven landen. De visie van oprichter Jan Zeeman was eenvoudig: 'Goede kleding en textiel hoeft niet duur te zijn'. Deze visie is nog altijd actueel en trekt meer klanten naar de winkel dan ooit. De huurovereenkomst loopt tot en met 25 juni 2024. Na 2024 wordt de overeenkomst voortgezet voor aansluitende periode van telkens vijf jaren. Zeeman huurt circa 364 m<sup>2</sup> BVO. met een

## 07. De vastgoedportefeuille

jaarhuur van € 45.079, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 124 Er is een concerngarantie gesteld van € 16.536. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Wijnhuis Blerick (Wijnhuis Blerick BV)

Volgens eigen zeggen is Wijnhuis Blerick de grootste slijterij/wijnhandel in Venlo en omgeving. Tevens leveren ze drank voor feesten en partijen. Wijnhuis Blerick beschikt over een uitgebreide cadeaueenheid die is gespecialiseerd in relatiegeschenken. De huurovereenkomst loopt tot en met 29 februari 2024. Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd voor telkens aansluitende perioden van vijf jaar. Het Wijnhuis huurt circa 295 m<sup>2</sup> BVO met een jaarhuur van € 45.390, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 154. Er is een waarborgsom gestort van € 5.447. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Dings Bloemboetiek (de heer H. El Hadji)

Dings Bloemenboetiek is een bloemen- en plantenzaak met een ruim assortiment verse snijbloemen, planten en plantenarrangementen, vazen en potterier. De huurovereenkomst loopt tot en met 17 december 2025. hierna wordt de overeenkomst voor onbepaalde tijd voortgezet en is dan jaarlijks opzegbaar. Dings huurt circa 160 m<sup>2</sup> BVO met een jaarhuur van € 28.587, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 179. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Van Boxtel Hoorwinkels (Van Boxtel Hoorwinkels BV)

Van Boxtel Hoorwinkels is een landelijke keten gespecialiseerd in hoortoestellen. Van Boxtel hoorwinkels bestaat meer dan 100 jaar. De huurovereenkomst loopt tot en met 21 december 2025 Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, wordt deze verlengd voor telkens aansluitende perioden van vijf jaar. Van Boxtel huurt circa 64 m<sup>2</sup> BVO met een jaarhuur van € 13.231 wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 207. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Bufkes Broodjes (Bufkes Nederland BV)

Boordjeszaak Bufkes ('Bufke' betekent in het Belgisch-Limburgs 'lekker hapje') is sinds 1996 actief met ambachtelijk bereide broodjes, huisgemaakte maaltijdsoepen, salades, etc. De huurovereenkomst loopt tot en met 31 oktober 2024. Hierna wordt deze verlengd voor telkens aansluitende perioden van 5 jaar. Bufkes huurt circa 58 m<sup>2</sup> BVO. met een jaarhuur van € 15.753, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 272. Er is een bankgarantie gesteld van € 4.700. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

### Magazijn

De voormalige ING-pinautomaat staat leeg. Er is overeengekomen dat de winkeliersvereniging gebruik kan maken van betreffende leegstaande unit ten behoeve van het algemene nut van de winkeliersvereniging. Er is een gebruikersovereenkomst op niet (€ 0) met elkaar overeengekomen. Voorwaarden zal zijn dat er geen (vrijwillige) bijdrage door de eigenaar zal worden voldaan aan de winkeliersvereniging.

### Technisch onderzoek

Technisch adviseur Structure Group uit Zwolle heeft het technische onderzoek verricht aan de winkels van Object Venlo. Uit de rapportage zijn enkele noemenswaardige kosten naar voren gekomen waar rekening mee gehouden dient te worden voor de nabije toekomst. Hierbij moet gedacht worden aan het vervangen van stukken van het dak en enkele hemelwaterafvoeren. 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 Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld voor de aankomende 10 jaar. De gemiddelde kosten aan onderhoud zijn per jaar geraamd op € 47.600. Doelstelling is om de winkels representatief te houden en de

Object Venlo, De Wieënpassage	gebruik	netto jaarhuur	BTW	bruto Jaarhuur	ingangsdatum	expiratie-datum	break-optie	aantal NEN BVO m <sup>2</sup>	gemiddelde huur per m <sup>2</sup>	resterende looptijd	WALT	energielabel
Brasserie 't Stolpke (Dhr. S.F. Chu)	Horeca	27.076	5.686	32.762	18-10-2000	17-10-2026		122	222	4,3	0,1	A
Brasserie 't Stolpke	Horeca	1.873	393	2.266	01-11-2001	17-10-2026		13	144	4,3	0,0	A
Knip Lux Kledingreparatie (Dhr. R. Mohammadi)	Mode	11.185	2.349	13.534	01-02-2021	31-01-2026		48	233	3,6	0,0	A
Primera Blerick (Dhr. R.A.A. Meilink)	Convenience	39.365	8.267	47.632	01-11-2014	31-10-2024		178	221	2,3	0,1	B
Domino's Pizza Netherlands BV	Convenience	1.500	315	1.815	01-09-2017	31-05-2027		15	100	4,9	0,0	A
Trekpleister (A.S. Watson Health & Beauty)	Convenience	52.702	11.067	63.769	14-03-2001	13-03-2024		372	142	1,7	0,1	A
Hans Anders (Optichains BV)	Convenience	19.775	4.153	23.928	01-09-2002	31-08-2027		113	175	5,2	0,1	A
Blokker BV	Overig	52.136	10.949	63.084	14-05-2001	15-05-2026	14-05-2023	557	94	3,9	0,2	A
Byoux Helene (Dhr. en Mevr. Michels)	Overig	16.216	3.405	19.621	01-09-2008	31-08-2023		70	232	1,2	0,0	B
Crazy About (Mevr. D.M.W. van Helden)	Mode	31.200	6.552	37.752	01-10-2021	30-09-2026	30-09-2023	189	165	4,3	0,1	A
Hema BV	Overig	74.000	15.540	89.540	01-10-2011	30-09-2026		528	140	4,3	0,3	D
Norah Mode BV	Mode	43.937	9.227	53.164	01-06-2019	31-05-2024		236	186	1,9	0,1	A
Pearle (Brimij Groep BV)	Convenience	21.420	4.498	25.918	01-10-2001	30-09-2026		126	170	4,3	0,1	A
Shoebj Leasing Partners BV	Mode	25.897	5.438	31.335	01-05-2010	31-10-2025	31-10-2023	192	135	3,3	0,1	A
Holland and Barrett BV	Convenience	26.561	5.578	32.139	01-07-2018	01-07-2023		151	176	1,0	0,0	A
Durlinger's Schoenbedrijf BV	Mode	31.500	6.615	38.115	26-09-2001	25-09-2026		199	158	4,2	0,1	A
Zeeman Textiels Supers BV	Mode	45.079	9.467	54.546	18-06-2014	15-06-2024		364	124	2,0	0,1	A
Wijnhuis Blerick BV	Convenience	45.390	9.532	54.922	01-03-2014	29-02-2024		295	154	1,7	0,1	A
Dings Bloemen (Dhr. H. El Hadji)	Overig	28.587	6.003	34.591	18-12-2015	17-12-2025		160	179	3,5	0,1	A
Crazy About (Mevr. D.M.W. van Helden)	Overig	23.564	4.948	28.513	01-10-2020	30-09-2025		140	169	3,3	0,1	B
Van Boxtel hoorwinkels BV	Convenience	13.231	2.779	16.010	01-06-2017	21-12-2025		64	207	3,5	0,0	B
Bufkes Broodjes (Bufkes Nederland BV)	Convenience	15.753	3.308	19.061	01-11-2014	31-10-2024		58	272	2,3	0,0	C
Jumbo Supermarkten (C1000 Vastgoed BV)	Supermarkt	406.971	85.464	492.435	10-02-2015	09-02-2025		2.165	188	2,6	1,0	B
Domino's Pizza Netherlands BV	Convenience	21.604	4.537	26.141	01-06-2017	31-05-2027		88	246	4,9	0,1	A
Magazijn	Overig	-	-	-	-	-		11	0	-	-	N.B.
		1.076.523	226.070	1.302.592				6.453	167	3,1	2,9	

(huurdersoverzicht Object Venlo per 1-6-2022)



## 07. De vastgoedportefeuille

onderhoudswerkzaamheden uit te voeren conform de MJOP. In de financiële paragraaf is rekening gehouden met de vervanging van de daken en is het Meerjarenonderhoudsplan meegenomen.

De MJOP is op te vragen bij de initiatiefnemer.

### Taxatie

De onafhankelijk en gerenommeerde RICS taxateur Savills heeft per 16 maart 2022 in opdracht van de Financier het Object getaxeerd op een marktwaarde van € 14.250.000 kosten koper. De taxateur typeert het winkelcentrum als een courante belegging.

### 7.3 Object gelegen aan Plein 1953 te Rotterdam

Door middel van het samenvoegen van het beleggingsfonds Erasmus Supermarktfonds CV wordt het Fonds uitgebreid met de Dirk supermarkt die gelegen is aan het Plein 1953, nummer 31 in de wijk Pendrecht, deelgemeente Charlois, Rotterdam. Dit Object betreft een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte gelegen op de begane grond en secundaire ruimte op de eerste verdieping. Het Object is volledig verhuurd aan moederbedrijf Detailconsult Supermarkten BV voor de supermarktformule Dirk supermarkt. Het eigendom is als volgt kadastraal bekend: Gemeente Rotterdam, Sectie L, Perceelnummer 1362 index A2.



### Locatie

Havenstad Rotterdam is gelegen in de provincie Zuid-Holland. Door de samenvoeging van Stadsregio Rotterdam en Stadsgebied Haaglanden vormt Rotterdam samen met 22 andere gemeenten sinds 2015 de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. De gemeente bestaat uit negen woonplaatsen, 22 wijken en 92 buurten. Rotterdam telde ruim 652.000 inwoners op 1 januari 2021 (CBS) en is na Amsterdam de grootste gemeente

van Nederland.

Pendrecht vormt samen met de wijken Zuidwijk, Lombardijen en Groot-IJsselmonde de Zuidelijke Tuinsteden van Rotterdam. Kenmerkend voor deze wijken is dat ze bij de oorsprong opgezet zijn volgens de tuinstadgedachte met veel ruimte en groen.

De Dirk-supermarkt van circa 2.400 m<sup>2</sup> BVO is gevestigd aan het Plein 1953. De zichtbaarheid is goed door de ligging aan de doorgaande weg Slinge. De bereikbaarheid is goed, met name via de Slinge. Bij de Dirk-supermarkt kan de eerste twee uur gratis worden geparkeerd in de onderliggende parkeergarage. Voorheen was op deze locatie een Plus-supermarkt gevestigd die na ombouw in 2014 naar de Dirk-formule meer dan verdubbelde in omzet en hier nu marktdominant is. Gezien de buurt overstijgende functie van het winkelcentrum en de bekendheid van het winkelcentrum en de supermarkt zelf is de vindbaarheid ook goed. Opvallend is het uitgebreide etnische nevenaanbod en etnische supermarkten in het winkelcentrum en omgeving. De uitstraling van het winkelcentrum is niet optimaal en kent de nodige leegstand. De Dirk-supermarkt functioneert echter zeer goed in deze omgeving.

### Kenmerken verzorgingsgebied supermarkt

De wijk Pendrecht is een minder welvarend marktgebied. De inkomens per inkomensontvanger zijn 15,2% lager ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De persoonsbestedingen food zijn met € 39,41 circa 6,6% lager dan het landelijke gemiddelde. De gezinsbestedingen zullen hier enigszins hoger zijn ten opzichte van het landelijke gemiddelde, hetgeen vooral veroorzaakt wordt door enigszins grotere gezinnen ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Het percentage personen met een migratieachtergrond is met 60% meer dan 4 keer hoger ten opzichte van landelijk 14%. Er is geen sprake van supermarktomet-toevloeiing in dit marktgebied die de afvloeiing van eigen bewoners die op vakantie gaan zal compenseren of overtreffen.

Uitgebreidere informatie over de supermarktexploitatie is beschreven in het Vestigingsplaatsonderzoek, dat is opgesteld door Knowledge in Store en op te vragen is bij de initiatiefnemer.

### 7.3.1. Huurder Object Rotterdam

Dirk (Detailresult Groep) is een Nederlandse supermarktketen bestaande uit 123 winkels die tot 2014 veel van haar winkels exploiteerde onder de volledige naam van de oprichter Dirk van den Broek. Het filiaalbedrijf is onderdeel van de Detailresult Groep NV. Onder de groep valt ook de slijterijketen Dirck III. De supermarkt richt zich vooral op een lage prijs van de producten. Dirk is aangesloten bij de inkoopvereniging Superunie.

De huurovereenkomst met Detailconsult Supermarkten BV (Dirk) loopt tot en met 31 augustus 2024. Behoudens opzegging wordt na 2024 de overeenkomst telkens met vijf jaren verlengd. Detailconsult huurt circa 2.400 m<sup>2</sup> BVO. met een jaarhuur van € 421.814, wat neerkomt op een m<sup>2</sup> prijs van € 176. Detailconsult

## 07. De vastgoedportefeuille

heeft twee units onderverhuurd aan een horecagelegenheden op de begane grond en een kerkgenootschap op de eerste verdieping.

In het Vestigingsplaatsonderzoek van Knowledge in Store wordt berekend dat Dirk op Plein 1953 een weekomzet realiseert van € 327.000. Dat is een bovengemiddelde omzet. De jaarhuur wordt jaarlijks geïndexeerd.

waarin de diverse formules zijn vertegenwoordigd waarbij de supermarkten de dominante factor blijven in de huurstream. De genoemde spreiding verlaagt in meer en mindere mate de object-, huurders- en herfinancieringsrisico's van het Fonds. De Objecten verkeren in een redelijke staat en staan er verzorgd en onderhouden bij.

Object Rotterdam, Plein 1953		netto	BTW	bruto	ingangsdatum	expiratie-	break-	aantal NEN	gemiddelde	resterende	WALT	energielabel
huurder	gebruik	jaarhuur		Jaarhuur		datum	optie	BVO m <sup>2</sup>	huur per m <sup>2</sup>	looptijd		
Dirk Supermarkten (Detailconsult Supermarkten BV)	Supermarkt	421.814	88.581	510.395	18-11-2016	31-08-2024		2.400	176	2,2	2,2	A
		421.814	88.581	510.395				2.400	176	2,2	2,2	

(huurdersoverzicht Object Rotterdam per 1-6-2022)

### Technisch onderzoek

Technisch adviseur Structure Group uit Zwolle heeft in opdracht van het Fonds het technische onderzoek verricht aan de Dirk Supermarkt aan Plein 1953. Uit de rapportage zijn enkele noemenswaardige kosten naar voren gekomen waar rekening mee gehouden dient te worden voor de nabije toekomst. Hierbij moet gedacht worden aan het vervangen van delen van de dakbedekking en buitenschilderwerkzaamheden. Buiten deze punten om is de technische staat goed. Het complex is ruim voldoende onderhouden.

Structure Group heeft een Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) opgesteld voor de komende tien jaar. De gemiddelde kosten aan onderhoud zijn geraamd op € 13.670 per jaar.

De 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 de vervanging van de dakbedekking en is het Meerjarenonderhoudsplanning meegenomen.

De MJOP is op te vragen bij de initiatiefnemer.

### Taxatie

De onafhankelijk en gerenommeerde RICS taxateur KroesePaternotte heeft per 24 maart 2022 in opdracht van de Financier het Object getaxeerd op een marktwaarde van € 8.450.000 kosten koper. De taxateur typeert het winkelcentrum als een zeer courante belegging.

De twee nieuwe te verwerven Objecten bestaan uit Winkelcentrum De Wieënpassage in Venlo en de Dirk supermarkt in Rotterdam die passen in het beleggingsbeleid van het Fonds en samen met de eerste aankoop van het Fonds, winkelcentrum Stokhorst in Enschede, een beter gespreide vastgoedportefeuille vormen. De portefeuille krijgt met de aankopen een grotere spreiding op geografisch vlak. Daarnaast geven de Objecten een toegevoegde waarde door de mix van supermarktketens, landelijke, lokale en regionale ondernemers/huurders die de dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen aanvullen en bedienen elk een eigen klantenkring, welke door de positieve omgevingsfactoren zoals bevolkingsgroei kan toenemen. Qua Branchering is sprake van een goede spreiding

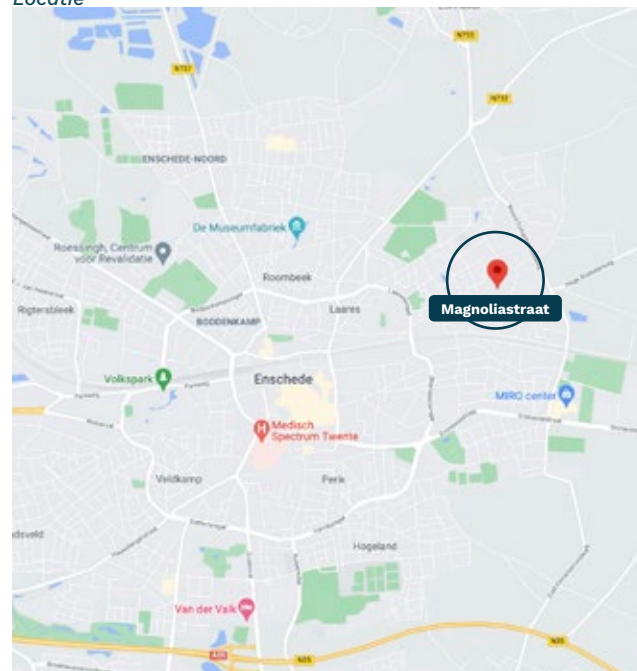
### 7.4 Wijkwinkelcentrum Stokhorst te Enschede

Het Object Enschede bestaat uit een wijkwinkelcentrum in de gemeente Enschede met 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: Overzichtsk kaart van Enschede

### Locatie



## 07. De vastgoedportefeuille

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

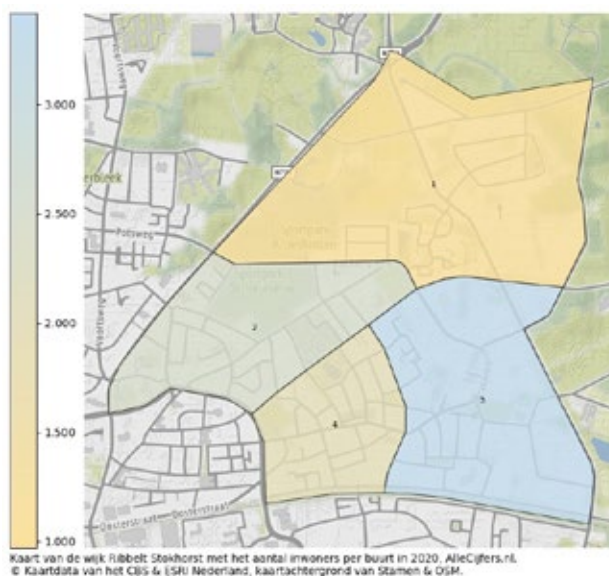
Stokhorst is gelegen in het noordoosten van de stad Enschede en kenmerkt zich door het voorhanden zijn van veel groen. In de wijk staan voornamelijk eigendomswoningen. De wijk bestaat uit verschillende delen. Zo is er het oudere gedeelte, Stokhorst Noord, met veelal riante villa's. Daarnaast is er een 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, Hortensiastraat 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 Object Enschede. Voor de drie nieuwbouwblokken (respectievelijk gebouwd in 2016, 2017 en 2019) geldt dat alle winkelunits tot Object Enschede behoren. De appartementen behoren niet tot het Object.

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.

Hierna 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: wijken:



Kaart van de wijk Ribbelt Stokhorst met het aantal inwoners per buurt in 2020. AlleCijfers.nl. © Kaartdata van het CBS & ISU Nederland, kaartachtergrond van Stamen & DSM.

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. 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 bij de initiatiefnemer is op te vragen.

### 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 m<sup>2</sup> van het Object bedraagt circa 5.625 m<sup>2</sup> B.V.O. De supermarkten hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa. 3.720 m<sup>2</sup> B.V.O.

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

## 07. De vastgoedportefeuille

### Jumbo Supermarkten

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.”

De supermarkt is gevestigd op een oppervlakte van 1.472 m<sup>2</sup> 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 € 250.306 per jaar exclusief BTW en wordt jaarlijks geïndexeerd. Dit is een vierkante meter-prijs van € 170 m<sup>2</sup> per jaar. De huurovereenkomst expireert op 10 april 2032. Indien niet wordt opgezegd zijn nadien 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.

### 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 juni 2026. Indien de huurder niet opzegt wordt deze termijn verlengt met vijf 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 drie 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 en wordt jaarlijks geïndexeerd. De m<sup>2</sup> prijs bedraagt € 140 per jaar. 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 gestort van € 7.260.

### 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 vijf 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 drie 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 levensmiddelenhandel 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



## 07. De vastgoedportefeuille

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 € 327.261 per jaar exclusief BTW en wordt jaarlijks geïndexeerd. Dit is een prijs per m<sup>2</sup> van € 146 per jaar. De huurovereenkomst expireert op 14 februari 2026. Indien niet wordt opgezegd zijn nadien verlengingsperiodes van vijfmaal vijf jaar van toepassing.

### **Domino's Pizza (Domino's Pizza Netherlands BV)**

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 vijf jaar tot en met 31 maart 2022 en daarna verlengd voor vijf jaar tot en met 31 maart 2027. Indien de huurder niet opzegt, wordt deze termijn verlengd voor aansluitende periodes van vijf jaar. De totale oppervlakte bedraagt 92 m<sup>2</sup>. De jaarhuur bedraagt € 21.289 en wordt jaarlijks geïndexeerd. De m<sup>2</sup> prijs bedraagt € 231 per jaar. Er is een bankgarantie gesteld voor een bedrag gelijk aan drie 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."

Er is een tienjarige huurovereenkomst gesloten op 1 maart 2017 en loopt derhalve tot en met 28 februari 2027 tegen een jaarlijkse huursom van € 15.769 en wordt jaarlijks geïndexeerd. De optieperiodes bedragen telkens vijf jaar. De totale oppervlakte van de winkelunit is 76 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een jaarhuur van € 207 per m<sup>2</sup>. Er is een bankgarantie gesteld van € 4.235.

### **Kruidvat (A.S. Watson (Property Continental Europe) BV)**

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. Als de huurder de huurovereenkomst niet opzegt wordt hierna de overeenkomst voortgezet voor een periode van vijf jaar, daarna voor onbepaalde tijd. De gehuurde ruimte is 368 m<sup>2</sup> groot. De jaarhuur is in totaal € 52.084 en wordt jaarlijks geïndexeerd, wat neerkomt op € 142 per m<sup>2</sup> per jaar.

### **Kik Textilien (Kik Textilien und Non Food BV)**

Kik Textilien is een Duitse textiel discounter keten met zijn hoofdkantoor in Bönen (Duitsland). Het bedrijf is in 1994 opgericht door Stefan Heinh 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 loopt van 1 november 2021 voor een periode van vijf jaar tot en met 31 oktober 2026. Hierna kan de overeenkomst worden verlengd met telkens vijf jaar. De oppervlakte bedraagt circa 507 m<sup>2</sup>. De jaarhuur bedraagt € 60.000 en wordt na vijf jaar geïndexeerd. De huurprijs per m<sup>2</sup> bedraagt € 118 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!"

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 en wordt jaarlijks geïndexeerd. De m<sup>2</sup> prijs komt neer op € 122. Er is een waarborgsom gestort van € 3.300.

### **Topmondzorg (Dental Clinics Enschede Stokhorst BV)**

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.

## 07. De vastgoedportefeuille

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 Nederland, actief in diverse andere Europese landen. Met de ambitie om ook daar de kwalitatief leidende organisatie te zijn op het gebied van complete mondzorg voor diverse patiëntgroepen.

Nordic Capital staat als investeerder achter de European Dental Group.

Met de huurder is een huurovereenkomst gesloten die op 1 november 2021 inging voor een periode van 5 jaar en daarmee eindigt op 31 oktober 2026. De jaarhuur bedraagt inclusief BTW-compensatie € 45.750 per jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Uitgangspunt is dat er 323 m<sup>2</sup> wordt gehuurd, derhalve € 142 per m<sup>2</sup> per jaar. Er is een bankgarantie gesteld van € 11.740. Tevens ontvangt huurder een huurvrije periode van twee maanden. Derhalve ving de huurbetaling aan per 1 januari 2022. De betreffende huurder is 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 Meerjarenonderhoudsplanning (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 op te vragen bij de Initiatiefnemer 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, Magnoliastraat 48-100 en Fresiastraat 21-25 en 49-53 te Enschede. Het taxatierapport is op te vragen bij de

initiatiefnemer. 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 en 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.

## 07. De vastgoedportefeuille

### Totale vastgoedportefeuille Fonds

De huurprijzen zijn exclusief BTW en in euro.

### Huurgegevens tweede Emissie Duprofa Super Convenience Fund

Object Enschede, winkelcentrum Stokhorst	gebruik	netto jaarhuur	BTW	bruto Jaarhuur	ingangsdatum	expiratie- datum	break- optie	aantal NEN BVO m <sup>2</sup>	gemiddelde huur per m <sup>2</sup>	resterende looptijd	WALT	energielabel
Jumbo Supermarkten (Etmé Supermarkten BV)	Supermarkt	250.306	49.730	286.538	11-04-2017	10-04-2032		1.472	161	9,8	2,9	A+
Hairstudio Scissors (Mevr. A.F. Jongman)	Overig	18.425	3.518	20.268	01-07-2021	30-06-2026		101	166	4,0	0,1	A++
Tom Bloemen en Wonen (Dhr. T.H. Theije)	Convenience	23.000	5.040	29.040	01-09-2021	31-08-2026		164	146	4,2	0,1	A+
Bakkerij Dust (Bakkerij Dust GmbH)	Convenience	24.354	5.114	29.468	01-09-2017	31-08-2027		100	244	5,2	0,1	B
Lidl Nederland (Lidl Nederland BV)	Supermarkt	327.261	67.263	387.561	15-02-2016	14-02-2026		2.248	142	3,6	1,4	A+++
Domino's Pizza Netherlands BV	Convenience	21.715	4.473	25.771	01-04-2017	31-03-2027		92	232	4,8	0,1	B
Snackbar Liberty (Dhr. M. van Ek)	Convenience	15.770	3.148	18.138	01-03-2017	28-02-2027		76	197	4,7	0,1	A+
Kruidvat (A.S. Watson (Property Continental Europe))	Convenience	52.084	10.348	59.623	28-03-2019	27-03-2024		368	134	1,7	0,1	A++
Kik Textielen (Kik Textielen und Non Food BV)	Mode	60.000	12.600	72.600	01-10-2021	30-09-2026	01-10-2023	507	118	4,3	0,3	A+
Pinna Delicatessen (vof Dhr. M Pinna en mevr. G. Gal)	Convenience	14.499	2.867	16.520	01-06-2019	31-05-2024		112	122	1,9	0,0	A+++
Dental Clinics Enschede Stokhorst BV (Top mondzorg)	Overig	43.000	6.800	39.183	01-10-2021	30-09-2026		323	142	4,3	0,2	A+
(*huur 94% ivm compensatie btw)		850.413	170.900	984.709				5.563	153	4,4	5,5	

Object Venlo, De Wieënpassage	gebruik	netto jaarhuur	BTW	bruto Jaarhuur	ingangsdatum	expiratie- datum	break- optie	aantal NEN BVO m <sup>2</sup>	gemiddelde huur per m <sup>2</sup>	resterende looptijd	WALT	energielabel
Brasserie 't Stolpke (Dhr. S.F. Chu)	Horeca	27.076	5.686	32.762	18-10-2000	17-10-2026		122	222	4,3	0,1	A
Brasserie 't Stolpke	Horeca	1.873	393	2.266	01-11-2001	17-10-2026		13	144	4,3	0,0	A
Knip Lux Kledingreparatie (Dhr. R. Mohammadi)	Mode	11.185	2.349	13.534	01-02-2021	31-01-2026		48	233	3,6	0,0	A
Primera Blerick (Dhr. R.A.A. Meilink)	Convenience	39.365	8.267	47.632	01-11-2014	31-10-2024		178	221	2,3	0,1	B
Domino's Pizza Netherlands BV	Convenience	1.500	315	1.815	01-09-2017	31-05-2027		15	100	4,9	0,0	A
Trekpleister (A.S. Watson Health & Beauty)	Convenience	52.702	11.067	63.769	14-03-2001	13-03-2024		372	142	1,7	0,1	A
Hans Anders (Optichains BV)	Convenience	19.775	4.153	23.928	01-09-2002	31-08-2027		113	175	5,2	0,1	A
Blokker BV	Overig	52.136	10.949	63.084	14-05-2001	15-05-2026	14-05-2023	557	94	3,9	0,2	A
Byoux Helene (Dhr. en Mevr. Michels)	Overig	16.216	3.405	19.621	01-09-2008	31-08-2023		70	232	1,2	0,0	B
Crazy About (Mevr. D.M.W. van Heiden)	Mode	31.200	6.552	37.752	01-10-2021	30-09-2026	30-09-2023	189	165	4,3	0,1	A
Hema BV	Overig	74.000	15.540	89.540	01-10-2011	30-09-2026		528	140	4,3	0,3	D
Norah Mode BV	Mode	43.937	9.227	53.164	01-06-2019	31-05-2024		236	186	1,9	0,1	A
Pearle (Brimij Groep BV)	Convenience	21.420	4.498	25.918	01-10-2001	30-09-2026		126	170	4,3	0,1	A
Shoebly Leasing Partners BV	Mode	25.897	5.438	31.335	01-05-2010	31-10-2025	31-10-2023	192	135	3,3	0,1	A
Holland and Barrett BV	Convenience	26.561	5.578	32.139	01-07-2018	01-07-2023		151	176	1,0	0,0	A
Durlinger's Schoenbedrijf BV	Mode	31.500	6.615	38.115	26-09-2001	25-09-2026		199	158	4,2	0,1	A
Zeeman Textiels Supers BV	Mode	45.079	9.467	54.546	16-06-2014	15-06-2024		364	124	2,0	0,1	A
Wijnhuis Blerick BV	Convenience	45.390	9.532	54.922	01-03-2014	29-02-2024		295	154	1,7	0,1	A
Dings Bloemen (Dhr. H. El Hadji)	Overig	28.587	6.003	34.591	18-12-2015	17-12-2025		160	179	3,5	0,1	A
Crazy About (Mevr. D.M.W. van Heiden)	Overig	23.564	4.948	28.513	01-10-2020	30-09-2025		140	169	3,3	0,1	B
Van Bortel hoorwinkels BV	Convenience	13.231	2.779	16.010	01-06-2017	21-12-2025		64	207	3,5	0,0	B
Bufkes Broodjes (Bufkes Nederland BV)	Convenience	15.753	3.308	19.061	01-11-2014	31-10-2024		58	272	2,3	0,0	C
Jumbo Supermarkten (C1000 Vastgoed BV)	Supermarkt	406.971	85.464	492.435	10-02-2015	09-02-2025		2.165	188	2,6	1,0	B
Domino's Pizza Netherlands BV	Convenience	21.604	4.537	26.141	01-06-2017	31-05-2027		88	246	4,9	0,1	A
Magazijn	Overig	-	-	-	-	-		11	0	-	-	N.B.
		1.076.523	226.070	1.302.592				6.453	167	3,1	2,9	

Object Rotterdam, Plein 1953	gebruik	netto jaarhuur	BTW	bruto Jaarhuur	ingangsdatum	expiratie- datum	break- optie	aantal NEN BVO m <sup>2</sup>	gemiddelde huur per m <sup>2</sup>	resterende looptijd	WALT	energielabel
Dirk Supermarkten (Detailconsult Supermarkten BV)	Supermarkt	421.814	88.581	510.395	18-11-2016	31-08-2024		2.400	176	2,2	2,2	A
		421.814	88.581	510.395				2.400	176	2,2	2,2	

Fonds	huursom	%
branchering		
Supermarkt	1.406.352	60%
Convenience	408.723	17%
Mode	248.798	11%
Overig	255.928	11%
Horeca	28.949	1%
Leegstand	0	0%
<b> totaal</b>	<b>2.348.750</b>	<b>100%</b>



Gezond, Lekker,  
vers & Goedkoop

7  
DAGEN  
koop  
Aardbeien  
JUMBO

KEUZEHULP TOMAAT

COCKTAIL TOMATEN	SNACK TOMATEN	CHERRY TOMATEN	CHERRY TOMATEN
1,99	1,99	1,99	1,99
1,99	1,99	1,99	1,99





## 08. De investering

De totale investering van het Fonds na de eerste twee Emissies bedraagt afgerond € 41.675.000 voor de aankoop vastgoedobjecten in Enschede, Venlo en Rotterdam. Dit is een raming. De definitieve kosten worden vastgesteld nadat de tweede Emissie is afgerond. Belangrijke nog te bepalen definitieve kosten zijn: juridische en fiscale kosten, overige adviseurskosten, plaatsingsvergoeding en de rente op de hypothecaire lening.

Alle kostenposten worden uiteindelijk verrekend in het werkkapitaal van het Fonds.

### Opbouw van de investering

De onderstaande bedragen zijn afgerond in euro's. Hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

CV met het Fonds. De waarde voor de Dirk Supermarkt is (afgerond) bepaald op 19,65 (excl. overdrachtsbelasting) keer de jaarlijkse huursom. De jaarlijkse huursom was bij het samengaan € 421.814, waardoor de waarde zich laat berekenen op € 8.290.000. Als gevolg van het samengaan van beide fondsen blijft de voormalige entiteit de juridische eigendom van het Object Rotterdam houden. Met de Belastingdienst is afgestemd dat de samenvoeging niet leidt tot verschuldigheid van overdrachtsbelasting, mits geen Participant, tezamen met verbonden lichamen en/of personen, een belang in het Fonds houdt/verkrijgt van 1/3de of meer. Met voormalige beheerder van Erasmus Supermarktfonds CV is overeengekomen dat bij de waardering van het Object Rotterdam rekening wordt gehouden dat het samengaan van beide fondsen niet leidt

investeringsopzet	Eerste Emissie	Tweede Emissie	totaal
aankoopprijs Objecten	13.842.965	22.621.600	36.464.565
overdrachtsbelasting	1.105.384	1.118.800	2.224.184
makelaarskosten	138.546	226.100	364.646
juridische kosten	28.267	57.164	85.431
fiscale kosten	16.200	53.800	70.000
notaris/overige adviseurs	21.706	54.794	76.500
Structurerings- en initiatievergoeding	409.613	666.092	1.075.705
Financieringskosten	37.000	60.000	97.000
plaatsingsvergoeding	245.000	690.000	935.000
marketingkosten	20.000	10.000	30.000
werkkapitaal/brugfinanciering	109.115	141.651	250.766
<b>totale investering</b>	<b>15.975.000</b>	<b>25.700.000</b>	<b>41.675.000</b>
hypothecaire financiering	7.400.000	12.000.000	19.400.000
<b>inleg Participaties</b>	<b>8.575.000</b>	<b>13.700.000</b>	<b>22.275.000</b>

### 8.1 Toelichting investering tweede Emissie

#### Aankoopprijs en overdrachtsbelasting Venlo

De aankoopprijs voor het winkelcentrum in Venlo is (afgerond) 13,2 keer de jaarlijkse huursom. De jaarlijkse huursom bij aankoop was € 1.058.600, waardoor de koopsom zich laat berekenen op € 14.000.000 k.k.

De overdrachtsbelasting komt neer op een bedrag van € 1.118.800 (8% van de koopsom voor het Object Venlo ad € 14 miljoen minus het aandeel in het reservefonds van de VVE ter hoogte van € 15.000) en is verschuldigd aan de Belastingdienst.

#### Aankoopprijs en overdrachtsbelasting Rotterdam Plein 1953

Het Fonds wordt uitgebreid met het Object Rotterdam door middel van het samengaan van het Erasmus Supermarktfonds

tot verschuldigheid van overdrachtsbelasting. Hierdoor is de waarde vastgesteld op € 8.621.532 v.o.n.

De Objecten zijn getaxeerd in opdracht van de Financier. De waardering voor Venlo is uitgevoerd door Savills Consultancy BV op 16 maart 2022. De totale getaxeerde marktwaarde is: € 14.250.000 kosten koper. Het Object in Rotterdam is met als waardepeildatum 24 maart 2022 getaxeerd door KroesePaternotte uit Amsterdam. De totale getaxeerde marktwaarde is € 8.450.000 kosten koper. De taxaties zijn 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 juli 2018 en 1 januari 2020;

## 08. De investering

- RICS-taxatiestandaarden (The “Red Book”) van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 11e editie. Geldig per 31 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’);
- Het Reglement gedrags- en beroepsregels, Reglement definities en Reglement Kamers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), met ingang van 1 januari 2020.

Het volledige taxatierapport is in te zien op het kantoor van de Beheerder in Oegstgeest.

### **Makelaarskosten**

Bij de aankoop of verwerving van een Object wordt door een externe makelaar of de initiatiefnemer 1% kosten in rekening gebracht van de aankoop- of verwervingsprijs ten behoeve van makelaarswerkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn onder anderen het in de markt actief zijn als kopende partij, het verkrijgen van een exclusieve kooppositie ten opzichte van koopconcurrenten, het voeren van onderhandelingen, het uitwerken van intentie- en koopovereenkomsten. Voor de Eerste Emissie is gebruik gemaakt van Super Vastgoed BV. Ten behoeve van de tweede Emissie heeft de initiatiefnemer de werkzaamheden verricht en is het Fonds een bedrag verschuldigd van € 226.216 exclusief BTW dan wel Compensatie niet aftrekbare BTW.

### **Juridische kosten**

FMLaw begeleidt het Fonds bij het opstellen en samenvoegen van de fondsen en het indienen van de nodige stukken bij de AFM. Daarnaast begeleidt FMLaw bij het opstellen van de juridische paragraaf van het Investeringsmemorandum en bij de juiste verwerking van toezichtwetgeving. Hiervoor is een budget opgenomen van € 57.164 exclusief BTW.

### **Fiscale kosten**

RechtStaete begeleidt het Fonds op fiscaal gebied vanaf het begin van de acquisitie, en bij de samenvoeging van de fondsen. De LOI (Intentie tot koop) en SPA (Koopovereenkomst) alsook de (leverings-)akten worden fiscaal beoordeeld door RechtStaete. Tevens begeleidt RechtStaete het Fonds bij het opstellen van de fiscale paragraaf in het Investeringsmemorandum en voert regie met de Belastingdienst. Hiervoor is een budget opgenomen van € 53.800, exclusief BTW.

### **Notaris koopakte / Overige adviseurs**

Van der Stap Notarissen begeleidt het Fonds gedurende de onderhandelingen van de aankoop van de Objecten op civielrechtelijk vlak. Daarnaast stelt de notaris noodzakelijke aktes op ten behoeve van het transport van de Objecten en het vestigen van het eerste recht van hypotheek ten behoeve

van de Financier. De kosten voor deze werkzaamheden voor het Fonds zijn begroot op € 39.694 exclusief BTW. Deze kosten zijn inclusief kadastrale kosten en hypothecaire inschrijving.

De kosten voor de werkzaamheden van Knowledge in Store Vestigingsplaatsonderzoek (VPO) zijn € 2.700 voor Venlo en € 2.700 voor Rotterdam en van Structure Group (technische due diligence en MJOP) € 5.200 voor Venlo en € 4.500 voor Rotterdam. Deze bedragen zijn opgenomen in het budget voor de notaris. Indien dit niet toereikend is komen deze kosten in de eindafrekening ten laste van het werkkapitaal.

### **Structurerings- en initiatievergoeding**

De initiatiefnemer ontvangt een vergoeding van 2,95% over de aankoop- of verwervingssom. De vergoeding is onder andere voor het samenstellen van de nodige fondsdocumentatie en compliance gerelateerde werkzaamheden met de autoriteiten, het risico dat de initiatiefnemer loopt gedurende de aankoopfase van de Objecten, het (laten) doen van het marktonderzoek, begeleiding van het due diligence traject, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering(en) en verzekering(en) etc. Ten behoeve van de tweede Emissie ontvangt de initiatiefnemer € 666.435 exclusief BTW dan wel exclusief Compensatie niet aftrekbare BTW.

### **Financieringskosten**

Voor de tweede Emissie is een hypothecaire lening verkregen voor het Object Venlo. Voor het Object Rotterdam, omdat op een latere datum overeenstemming is ontstaan over het samenvoegen van Erasmus Supermarktfonds CV met het Fonds, is een aanvraag voor een hypothecaire lening in behandeling bij een (Nederlandse) Financier en is een indicatie voor de voorwaarden daarvan ontvangen. De eenmalige afsluitprovisie voor beide leningen bedraagt naar verwachting 0,5% over het totale leenbedrag van € 12.000.000, ofwel € 60.000. Over de afsluitprovisie is geen BTW verschuldigd.

### **Plaatsingsvergoeding**

De initiatiefnemer biedt de Participaties ter deelname aan het Fonds aan in samenwerking met een plaatsingskantoor. Bij een aankoop(en) van het Fonds wordt een deel van het Eigen vermogen bijeengebracht door een kleine groep tijdelijke beleggers. De Participaties van deze tijdelijke beleggers worden te zijner tijd ingekocht en via een Emissie tegelijkertijd uitgegeven aan eindbeleggers. De initiatiefnemer werkt met tijdelijke beleggers indien het belangrijk is om een verkopende partij zekerheid en snelheid te verschaffen.

De vergoeding voor het plaatsingskantoor en de tijdelijke beleggers varieert tussen de 3% en 6% over het ingelegde Eigen vermogen van door het plaatsingskantoor of door de initiatiefnemer aangebrachte Participanten. De hoogte van het percentage hangt ervan af of het plaatsingskantoor ook tijdelijke beleggers met tijdelijke Participaties met succes heeft aangebracht. Tevens wordt er een vergoeding betaald aan de tijdelijke beleggers. In het model voor de rendementsprognose

## 08. De investering

hypotheaire financiering	Object	hoofdsom	taxatiewaarde	rente	aflossing	looptijd (tot)	LTV per 1 juni 2022
leningdeel I	Enschede	€ 7.400.000	€ 13.650.000	2,34%	jr.1-2: € 25.000 jr. 3: € 50.000	01-jan-27	54,2%
leningdeel II	Venlo	€ 7.500.000	€ 14.250.000	3,40%	€ 75.000	01-apr-27	52,6%
leningdeel III	Rotterdam	€ 4.500.000	€ 8.450.000	3,75%*	€ 38.250		53,3%
<b>totaal:</b>		<b>€ 19.400.000</b>	<b>€ 36.350.000</b>		<b>€ 138.250</b>		<b>53,4%</b>

\* in het rekenmodel is gerekend met een nog niet vastgesteld rentepercentage van 3,75% voor lening deel III

is gerekend met een totale vergoeding van € 690.000 (exclusief BTW dan wel exclusief Compensatie niet aftrekbare BTW).

### Marketingkosten

Voor de marketing van het Fonds is een budget opgenomen van € 10.000 (exclusief BTW dan wel exclusief Compensatie niet aftrekbare BTW). Dit budget wordt besteed aan de vooraankondiging, Investeringsmemorandum, fotografie, drukwerk(opmaak) en verspreiding van genoemde documenten. Dit budget is opgenomen ten behoeve van het aanbieden van de Participaties.

### Werkkapitaal

Het werkkapitaal is van een zodanige omvang dat dit voldoende is om aan de verplichtingen bij aanvang van de exploitatie te voldoen. Het werkkapitaal wordt definitief vastgesteld op transportdatum, nadat de definitieve investeringskosten zijn vastgesteld en de plaatsing van Participaties volledig is afgerond. In de huidige kostenraming gaat de Beheerder ervan uit dat het werkkapitaal van de tweede Emissie € 139.992 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 onder andere een eerste recht van hypotheek op de Objecten wordt gevestigd.

### Participaties

Het Fonds plaatst bij de tweede Emissie 548 Participaties bij eindebeleggers. De uitgifteprijs per Participatie bedraagt € 25.000 (exclusief Emissiekosten). Minimale inschrijving voor de tweede Emissie bedraagt € 100.000 per Participant (deze minimale deelname geldt ook voor Participanten die deelnemen aan de eerste Emissie). In totaal is voor de tweede Emissie voor € 13.700.000 aan Participaties beschikbaar. Beleggers die al deelnemen in het Fonds mogen hun deelname uitbreiden naar keuze, maar hebben geen voorkeursrecht. Het totaal aantal participaties van beide Emissies bedraagt: 891.

### Vreemd vermogen

Ten behoeve van de tweede Emissie heeft de Financier een lening verstrekt voor het Object in Venlo en een termsheet verstrekt voor het Object in Rotterdam. De uitgangspunten zijn als volgt:

### Zekerheden hypothecair Financier:

- Bestaande eerste hypotheekrecht met een inschrijving van € 7.400.000, op het onderpand gevestigd in Enschede op 1 november 2021;
- Nieuw eerste hypotheekrecht met een inschrijving van € 7.500.000 op het onderpand gevestigd in Venlo per 15 april 2021;
- Er zal een nieuwe eerste hypotheekrecht met een inschrijving van € 4.500.000 op het onderpand gevestigd in Rotterdam;
- Eerste pandrecht op (toekomstige) huurcontracten en alle overige activa van het Fonds;
- Deze bankhypotheekrechten zijn onderling compensabel ofwel verrekenbaar.

### Convenanten:

- Een Debt Yield convenant (DY) van naar verwachting 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 hypotheaire 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. Het niet voldoen aan het Debt Yield convenant kan ertoe leiden dat de hypotheaire financiering ineens opeisbaar wordt. Bij het aangaan van de hypotheaire lening op transportdatum bedraagt de Debt Yield op Fonds niveau naar verwachting 10,5% (de Bruto huuropbrengsten ad € 2.390.390 verminderd met 15% Exploitatiekosten, onderhoud en vergoedingen voor de Beheerder ad € 358.558, gedeeld door de hypotheaire lening ad € 19.400.000). Dit ligt boven de 8% die de Financier naar verwachting als convenant vereist;
- Loan to Value Convenant (LTV) mag naar verwachting op ieder moment niet meer dan 60% bedragen. De LTV is de hoofdsom van alle leningen, gedeeld door de periodiek door een taxateur vastgestelde waarde van alle Objecten, uitgedrukt als percentage. Het niet voldoen aan het LTV convenant kan ertoe leiden dat de hypotheaire financiering ineens opeisbaar wordt. Bij het aangaan van leningdeel III (voor Object Rotterdam) van de hypotheaire leningen bedraagt de loan-to-value (LTV) 53,0% (de hoofdsom van de hypotheaire lening ad € 19.400.000 gedeeld door de getaxeerde waarden ad € 36.350.000). Doordat de omvang van de gezamenlijke leningen wordt vergroot bij deze tweede Emissie heeft de Financier een LTV convenant als zekerheid gesteld.

## 08. De investering

### Rente

De rente op de hypothecaire lening ten behoeve van eerste Emissie is vastgesteld op 2,34% (leningdeel I – Enschede). Voor de tweede Emissie is leningdeel II – Venlo – vastgesteld op 3,4% rente en is gerekend met een nog niet vastgesteld percentage van 3,75% ten behoeve van leningdeel III – Rotterdam. Zowel leningdeel I als II zijn voor een periode van vijf jaar afgesloten en eindigen respectievelijk per 1 januari en 1 april 2027.

De Beheerder heeft de mogelijkheid om voor leningdeel III ter grootte van € 4.500.000 de renteperiode vast te zetten tegen een kortere looptijd (in plaats van een vijfjaars vast rentetarief). De Beheerder zal bij het definitief vaststellen van de lening en voorwaarden een kortere looptijd overwegen, en kan hiervoor kiezen als het driejaars vast rentetarief voordeliger is dan het vijfjaars vast rentetarief en/of voorzienbaar is dat het gunstig(er) is om na drie jaar een of meerdere Objecten te herfinancieren (een kortere rentevast termijn biedt meer flexibiliteit, maar minder zekerheid).

### 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 ervan uitgegaan dat de reële waarde gelijk blijft aan de aankoopprijs van het betreffende Object. Derhalve zijn er geen waardemutaties in de prognose opgenomen. Ten behoeve van verslagleggingsdoeleinden wordt jaarlijks getaxeerd. Kosten gerelateerd aan taxaties komen ten laste van het Fonds en zijn in de exploitatieprognose meegenomen als Fondskosten.

### Aflossing

Op de hypothecaire leningen zal jaarlijks worden afgelost. Er vindt een getrapte oplopende aflossing plaats voor leningdeel I, en 1% per jaar voor de leningdelen II en waarschijnlijk III.

uitgangspunten	
Bruto huuropbrengst	2.390.390
BAR aankoop	6,6%
Exploitatiekosten (vast)	5,7%
onderhoud (variabel)	2,3%
inflatie/index*	2,5%
rente kosten	3,1%
aflossing per jaar	0,8%
onvoorzien	1,0%
Verkoopkosten	1,0%
Performance fee	25,0%
vastgoed en fonds management	6,0%
BAR verkoop	6,6%
verkoopopbrengst prognose	45.121.370
uit te keren	43.981.039
Aantal participaties	891

Hiermee bedraagt de verwachte aflossing gemiddeld genomen in de eerste 5 jaar iets meer dan 0,82% per jaar. In de periode daarna, jaar 6 t/m 10 is rekening gehouden met een aflossing van € 150.000 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 6,8% 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 1,7% op jaarbasis. Hiermee komt het verwachte gemiddelde Totaalrendement (enkelvoudig) uit op 8,5% 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 danwel in uitzonderlijke gevallen gematigd met een in de huurovereenkomst bepaalde cap/aangepaste indexformule. In de rendementsprognose is uitgegaan van een jaarlijkse indexatie van 2,5% in de periode van jaar 2 t/m 4. Vanaf jaar 5 is rekening gehouden met een inflatiepercentage van 2,0% per jaar.

Jaar 1 van de Bruto huuropbrengst is de gemiddelde jaaropbrengst met als startdatum 1 juli 2022. In verband met de huidige hoge inflatie en de voorspellingen voor 2022/23 van zowel De Nederlandsche Bank alsook het CPB is gerekend met 5% inflatie voor jaar 1. Actuele prijsindexen liggen hier ruim boven.



## 08. De investering

inkomsten	Jaar 1 **	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Bruto huuropbrengsten*/**	2.390.390	2.450.150	2.511.403	2.574.189	2.625.672
leegstand	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
huurkorting / aanpassing	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
gecorrigeerde huur	2.390.390	2.425.648	2.486.289	2.548.447	2.599.416

uitgaven	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
rente	594.783	590.426	585.579	580.349	575.118
Exploitatiekosten (vast)	135.296	138.678	142.145	145.699	148.613
onderhoud (variabel)	50.032	55.128	56.507	57.919	59.078
vastgoed- en fondsmanagement	143.423	147.009	150.684	154.451	157.540
onvoorziene kosten***	3.000	23.501	25.114	25.742	26.257
totale lasten	926.535	954.742	960.030	964.160	966.606

saldo inkomsten en uitgaven	1.463.855	1.470.906	1.526.260	1.584.286	1.632.810
-----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

verwacht Direct rendement voor aflossing per jaar	6,6%	6,6%	6,9%	7,1%	7,3%
---	------	------	------	------	------

aanwending van saldo inkomsten en uitgaven	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
saldo inkomsten en uitgaven	1.463.855	1.470.906	1.526.260	1.584.286	1.632.810
aflossing hypothecaire financiering	138.250	145.000	170.000	170.000	170.000
uitkering Participanten	1.325.605	1.325.906	1.356.260	1.414.286	1.462.810

per Participatie van € 25.000	€ 1.488	€ 1.488	€ 1.522	€ 1.587	€ 1.642
verwacht Direct rendement na aflossing per jaar	6,0%	6,0%	6,1%	6,3%	6,6%

verwacht Direct rendement	6,8%
verwacht Indirect rendement	1,7%
verwacht Totaal rendement (enkelvoudig)	8,5%

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
hypothecaire financiering aanvang periode	19.400.000	19.261.750	19.116.750	18.946.750	18.776.750
aflossing	138.250	145.000	170.000	170.000	170.000
hypothecaire financiering per ultimo	19.261.750	19.116.750	18.946.750	18.776.750	18.606.750
LTV	52,8%	52,4%	51,9%	51,5%	51,0%
DY	10,5%	10,7%	11,1%	11,4%	11,8%

\* vanaf jaar 5 wordt gerekend met een inflatie van 2% per jaar.

\*\* jaar 1 loopt vanaf de periode 1-7-2022, hier is reeds de inflatie meegenomen voor het gehele jaar (2022) van gemiddeld 5%.

\*\*\* in het eerste jaar is de post onvoorziene kosten bijgesteld. Reden hiervan is de ruime stand van het werkkapitaal.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De getoonde verwachte rendementen zijn na belastingen Fonds en voor belastingen Participant en gebaseerd op een minimale deelname van € 100.000 per belegger, excl. Emissiekosten.

## 08. De investering

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
2.678.186	2.731.750	2.786.385	2.842.112	2.898.954
1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2.651.404	2.704.432	2.758.521	2.813.691	2.869.965

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
555.953	551.453	546.953	542.453	537.953
151.585	154.617	157.709	160.864	164.081
60.259	61.464	62.694	63.948	65.226
160.691	163.905	167.183	170.527	173.937
26.782	27.317	27.864	28.421	28.990
955.270	958.756	962.402	966.211	970.187

1.696.134	1.745.676	1.796.118	1.847.480	1.899.778
7,6%	7,8%	8,1%	8,3%	8,5%

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
1.696.134	1.745.676	1.796.118	1.847.480	1.899.778
150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
1.546.134	1.595.676	1.646.118	1.697.480	1.749.778

€ 1.735	€ 1.791	€ 1.847	€ 1.905	€ 1.964
6,9%	7,2%	7,4%	7,6%	7,9%

Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
18.606.750	18.456.750	18.306.750	18.156.750	18.006.750
150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
18.456.750	18.306.750	18.156.750	18.006.750	17.856.750
50,6%	50,2%	49,8%	49,4%	49,0%
12,1%	12,5%	12,8%	13,2%	13,5%

T

P

F

## 08. De investering

### **Leegstand en huurkorting of -aanpassing**

Er is geen leegstand in de portefeuille op het moment van schrijven. Voor leegstand, huurkorting of -aanpassing is rekening gehouden met 1% leegstand per jaar vanaf jaar 2.

### **Rente op de hypothecaire leningen**

De rentekosten voor de het Object in Enschede (leningdeel I) bedraagt 2,34% en loopt tot 1 januari 2027. De rentekosten van leningdeel II ten behoeve van Object Venlo bedraagt 3,4% en loopt tot 1 april 2027. Voor leningdeel III ten behoeve van Object Rotterdam is rekening gehouden met een rentepercentage van 3,75% met daarbij een looptijd van vijf jaar. Leningdeel III moet nog worden afgesloten.

### **Exploitatiekosten**

De Exploitatiekosten betreffen de zakelijke lasten, zoals de onroerendzaakbelasting, VvE bijdragen en waterschappen etc. De Exploitatiekosten zijn gebaseerd op verstrekte informatie van de verkopers van het Objecten, te verhogen met de indexaties. Daarnaast behoren de gebouwen- en aansprakelijkheidsverzekering tot de Exploitatiekosten. De Objecten 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 de verwerving van elk Object zorgen dat de gebouwen in dekking zijn bij een verzekeringsmaatschappij voor zover de Objecten geen onderdeel uitmaken van VvE's of van VvE's waar het de appartementsrechteligenaren zelfstandig verzekeringen dienen af te sluiten. Voor de Exploitatiekosten is in de prognose uitgegaan van 5,7% van de Bruto huuropbrengsten. De reden voor dit hoge percentage is dat een gedeelte van de onderhoudskosten wordt betaald middels de bijdrage aan de VvE. In dit percentage van 5,7% zijn de Fondskosten inbegrepen.

### **Fondskosten**

Dit zijn kosten die worden gemaakt 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 bestuurders- danwel 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 5,7% over de Bruto huuropbrengsten.

### **Onderhoud Object**

Door het, in de branche, bekende bureau Structure Group is bij iedere aankoop een redflag rapportage gemaakt. Deze rapportage voorziet in de aandachtspunten voor de Objecten. Daarnaast wordt er een prognose onderhoudskosten gemaakt voor de aankomende 10 jaar, de MJOP. Deze Exploitatiekosten zijn weergegeven in de investeringsopzet en bedragen 2,3% van de totale Bruto huuropbrengsten. Naar verwachting is dit voldoende om eventuele tegenvallers en niet aftrekbare BTW op te kunnen vangen.

### **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. Beheerder kan taken uitbesteden aan derden. De kosten hiervan zijn voor rekening van 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 op te vragen bij de initiatiefnemer.

### **Fondsbeheer**

Ter vergoeding van haar werkzaamheden zoals administratie van het Fonds, periodieke rapportages, opstellen van begrotingen, onderhandelingen 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.

Mochten door wet- of regelgeving de vergoedingen voor het vastgoed- of fondsbeheer van de Beheerder vrijgesteld zijn van BTW waardoor de Beheerder de aan 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 BTW niet in vooraftrek kan brengen). In de prognose is geen rekening gehouden met Compensatie niet-aftrekbare BTW.



## 08. De investering

### Onvoorzien

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

### Prognose houdt geen rekening met verhoogde aflossingen

In de rendementsprognose is rekening gehouden met de reguliere aflossingen op de hypothecaire lening. Er is geen rekening gehouden met additionele aflossingen waartoe het Fonds verplicht kan worden gesteld. De Financier zal naar verwachting 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 naar verwachting 8%. Volgens de prognose is de Debt Yield bij de tweede Emissie van het Fonds 10,5% en loopt die jaarlijks op met 0,2 tot 0,4 procentpunt tot 13,5% 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 Objecten na 10 jaar

Hoewel niet is voorzien noch wordt verwacht dat na 10 jaar de Objecten worden verkocht, 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 de Objecten na 10 jaar.

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

Uitgangspunt bij de (onwaarschijnlijke) verkoop van het Object na 10 jaar is dat de huursom geïndexeerd is conform de assumpties in het rekenmodel (5,0% in jaar 1; 2,5% in jaar 2-4 en 2,0% in jaar 5-10) 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 15,3.

#### Netto verkoopopbrengst en Performance fee

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

prognose Netto verkoopopbrengst Objecten en Performance fee Beheerder			
huursom einde jaar 10 (op jaarbasis)	€	2.898.954	
huursom per 1 januari 2032 (op jaarbasis, na	€	2.956.934	
verkoopfactor		15,3	
bruto verkoopopbrengst	€		45.121.370
Fondsinvestering	€	41.675.000	
werkkapitaal (bij aanvang Fonds)	€	250.766	
Verkoopkosten	€	-451.214	
	€		-41.474.553
Netto verkoopopbrengst	€		3.646.817
<b>Performance fee (25% van Netto verkoopopbrengst)</b>	€		<b>911.704</b>
prognose van het aan Participanten uitkeerbaar Indirect rendement			
bruto verkoopopbrengst	€		45.121.370
werkkapitaal (bij aanvang Fonds)	€		250.766
Verkoopkosten	€		-451.214
Performance fee Beheerder	€		-911.704
restant hoofdsom hypothecaire financiering	€		-17.856.750
uitkering aan Participanten (inclusief inleg Participanten)	€		26.152.468
<b>uitkering per Participatie (inclusief inleg)</b>	€		<b>29.352</b>
<b>uitkering per Participatie (exclusief inleg)</b>	€		<b>4.352</b>
<b>Indirect rendement (lineair, gemiddeld per jaar)</b>			<b>1,7%</b>

basis vormt voor de Performance fee: de Performance fee bedraagt 25% van de Netto verkoopopbrengst. De Performance fee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie niet aftrekbare BTW.

Prognose uitkering uit verkoop Object en Indirect rendement  
Volgens de prognose bedraagt het Indirect rendement 1,7% per jaar over een periode van 10 jaar. Voor de berekening van het Indirect rendement wordt bij de bruto verkoopopbrengst van de Objecten 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 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 Participant lager zijn.

#### Break even Scenario

Naast het verkoopscenario is in onderstaande tabel een break even scenario weergegeven. Hierbij is wederom uitgegaan van dezelfde huursom in jaar 11. Zoals u kunt zien dient er een minimale factor gemaakt te worden van 13,63 op de huursom in het genoemde jaar.

## 08. De investering

### Intrinsieke waarde berekening

Aan het einde van ieder kwartaal publiceert de Beheerder de Intrinsieke waarde van een Participatie. In onderstaande tabel is de Intrinsieke waarde berekend per 1 juli 2022. De Intrinsieke waarde wordt berekend door het zichtbare Eigen vermogen per 31 december te corrigeren voor het verschil tussen de aanschaffingswaarde (€ 15.572.539) en de actuele waarde van Object Enschede (€ 13.650.000). Tevens wordt het zichtbare Eigen vermogen gecorrigeerd voor de elf Participaties die na 31 december 2021 voor ieder € 25.000 zijn uitgegeven. Door middel van deze berekening wordt de Intrinsieke waarde vastgesteld op € 19.575 per Participatie per 1 juli 2022.

De uitgifteprijs wordt berekend door “de Intrinsieke waarde te vermeerderen met het nog niet - in tien (10) jaar - afgeschreven deel van de kosten die zijn gemaakt voor de verwerving van Registergoederen” (definitie uitgifteprijs – Fondsvoorwaarden). Per 1 juli 2022 is er voor € 1.861.088 (€ 5.426 per Participatie) aan niet-afgeschreven verwervingskosten van Object Enschede aanwezig in het Fonds. Hiermee wordt de uitgifteprijs per 1 juli 2022 vastgesteld op € 25.000 per Participatie.

### break even scenario

huursom per 1 januari 2032 (op jaarbasis, na indexatie met 2%)	€	2.956.934	
verkoopfactor		<u>13,62</u>	
	€		40.283.822
Eigen vermogen	€	-22.275.000	
hypothecaire financiering per 1 januari 2032	€	-17.856.750	
Verkoopkosten	€	-402.838	
werkkapitaal (bij aanvang start Fonds)	€	<u>250.766</u>	
	€		<u>-40.283.822</u>
	€		(0)

### berekening Uitgifteprijs

	werkelijke kosten Enschede	uitgangspunten berekening Uitgifteprijs
aankoopprijs	€ 13.842.965	€ 13.650.000 taxatiewaarde
overdrachtsbelasting	€ 1.106.588	€ 1.032.815 nog niet afgeschreven
aankoopvergoeding	€ 138.545	€ 129.309 nog niet afgeschreven
juridische kosten, overige adviseurs, marketing etc.	€ 48.300	€ 45.080 nog niet afgeschreven
fiscale kosten	€ 16.121	€ 15.046 nog niet afgeschreven
Selectie en initiatievergoeding	€ 409.613	€ 382.305 nog niet afgeschreven
notariskosten	€ 21.706	€ 20.259 nog niet afgeschreven
kosten plaatsingskanto(r)en	€ 178.400	€ 166.507 nog niet afgeschreven
kosten brugfinanciers	€ 37.750	€ 35.233 nog niet afgeschreven
bankkosten	€ 37.000	€ 34.533 nog niet afgeschreven
liquiditeit	€ 138.012	
	€ 15.975.000	
Participaties	343	
Eigen vermogen	€ 8.575.000	
hypothecaire lening	€ 7.400.000	
totaal	€ 15.975.000	
		totaal per Participatie
zichtbare Eigen vermogen per 31 december 2021	€ 8.361.600	€ 24.378
correctie aanschaffingswaarde (-)	€ 15.572.539	€ 45.401
correctie actuele waarde (+)	€ 13.650.000	€ 39.796
correctie uitgifte elf Participaties na 31 december 2021 (+)	€ 275.000	€ 802
zichtbare Eigen vermogen per 1 juli 2022 / Intrinsieke waarde	€ 6.714.061	€ 19.575
nog niet afgeschreven verwervingskosten Object Enschede (+)	€ 1.861.088	€ 5.426
Uitgifteprijs 1 juli 2022		<b>€ 25.000</b>



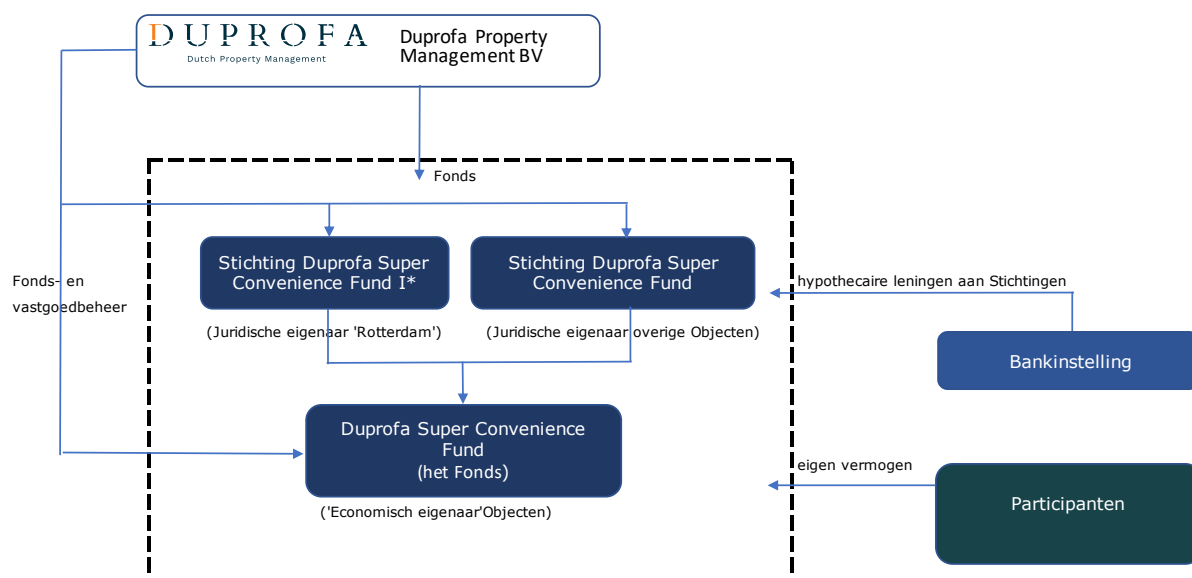


T P F



## 09. Juridische structuur

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



De statutaire naam van Stichting Erasmus Supermarktfonds is gewijzigd in Stichting Duprofa Super Convenience Fund I.

### 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 Vastgoedentiteiten in hun 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 Vastgoedentiteiten 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 is op 1 november 2021 voor onbepaalde tijd aangegaan. Bij het aangaan van het Fonds zijn 343 Participaties uitgegeven van € 25.000 elk (exclusief Emissiekosten). Het Fonds zal met de tweede Emissie 548 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 BV (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 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).

## 09. Juridische structuur

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 Vastgoedentiteiten en elke individuele Participant afzonderlijk. De Fondsvoorwaarden en het inschrijfformulier zijn opgenomen als bijlagen bij het Investeringsmemorandum.

De Fondsvoorwaarden (en daarmee het Fonds) worden beheerd 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(en) waarmee de Objecten voor een deel worden gefinancierd (namens de Vastgoedentiteiten) aangaan, de huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten met de huurders (namens de Vastgoedentiteit die het betreffende Object in eigendom houdt)

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 Vastgoedentiteiten, 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, zijnde de Performance fee.

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 Vastgoedentiteiten

Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn de Vastgoedentiteiten belast met het houden van de juridische eigendom van de bezittingen van het Fonds.

#### *De Vastgoedentiteiten*

Stichting Duprofa Super Convenience Fund en Stichting Erasmus Supermarktfonds (de Vastgoedentiteiten) treden op als entiteiten die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houden. Daartoe zullen de Vastgoedentiteiten onder meer ten behoeve van het Fonds een of meerdere geldrekeningen op eigen naam aanhouden waarop alle voor het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden, op aanwijzing van de Beheerder die bedragen overmaken en

## 09. Juridische structuur

uitkeren, op eigen naam Objecten verkrijgen en houden, 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 Vastgoedentiteiten*

De heren F.R. Gevaerts van Geervliet en A.C.H. Gevaerts treden op als bestuurders van de Vastgoedentiteiten. De bestuurders van de Vastgoedentiteiten zijn initieel benoemd door de Beheerder en worden vervolgens conform de Fondsvoorwaarden ontslagen en benoemd door de vergadering van Participanten.

### *Vergoeding Vastgoedentiteiten*

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

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

### *Vertegenwoordiging*

Op grond van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder bevoegd de Vastgoedentiteiten te vertegenwoordigen. Aangezien de juridische eigendom van alle activa (waaronder het eigendom van de Objecten) van het Fonds berust bij de Vastgoedentiteiten en alle verplichtingen worden aangegaan in naam van een Vastgoedentiteit, worden contracten met derden aangegaan door de Beheerder in naam van de betreffende 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 Vastgoedentiteiten ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Bedoelde (niet-nominale) vordering op de Vastgoedentiteiten is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Ieder van de Vastgoedentiteiten is jegens de Participanten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Participaties. Aan de Participaties zijn verder de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden.

### *Uitgifteprijs en intrinsieke waarde*

Voor de tweede Emissie 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 eenzelfde aantal nieuwe 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).

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds wordt ingekocht is gelijk aan de Intrinsieke waarde te vermeerderen met het nog niet – in tien (10) jaar – afgeschreven deel van de kosten die zijn gemaakt voor de verwerving van de Objecten, inclusief de initiatiekosten, 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.

## 09. Juridische structuur

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



## 09. Juridische structuur

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 volstrekte 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) een Vastgoedentiteit of (d) indien de Beheerder of een 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 een 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, een Vastgoedentiteit of hun bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, bedrijfsleiding of oprichters zich voordoet.

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

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

- het vervreemden van een Object alsook het verwerven van een Object als dat Object niet binnen het beleggingsbeleid van het Fonds past;
- het aangaan van schulden van derden door borgtocht of anderszins;
- het aangaan, beëindigen en wijzigen van samenwerkings- en poolovereenkomsten;
- het uitlenen of inlenen van gelden, met uitzondering van (i) het opnemen van gelden in rekening-courant bij de (of een) bank waar een Vastgoedentiteit een bankrekening aanhoudt, mits de bankrekening(en) niet debet komt (komen) te staan voor een hoger bedrag dan door de vergadering van Participanten is vastgesteld en (ii) het aangaan van een hypothecaire lening ter (her)financiering van een Object;
- het voeren van bepaalde juridische procedures, als eiser of verweerder;
- het aangaan van andere rechtshandelingen, waarvan het belang of de waarde een door de vergadering van Participanten vast te stellen bedrag, te boven gaat of waardoor Fonds voor langer dan één jaar wordt verbonden waarbij met elkaar

## 09. Juridische structuur

- samenhangende handelingen als één handeling worden beschouwd;
- het aangaan van een verplichting of overeenkomst terwijl een (potentieel) belangenconflict tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Vastgoedentiteiten of hun bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, bedrijfsleiding of oprichters zich voordoet;
  - 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 (zie hierna voor een uitzondering waarin de Beheerder zelfstandig kan besluiten tot een (technischer) wijziging van de Fondsvoorwaarden); en
  - het beëindigen van het Fonds.

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen 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.

De Beheerder kan echter zelfstandig besluiten, zonder dat een besluit van de Vergadering van Participanten is vereist, de Fondsvoorwaarden te wijzigen voor het verwerven van een Object, als een entiteit die dat Object in het Fonds wordt opgenomen. In het bijzonder kan de Beheerder in dat geval besluiten tot het aanpassen van de definitie van 'Vastgoedentiteiten'.

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

De vergadering van Participanten kan de Beheerder en/of de Vastgoedentiteiten (of de bestuurder(s) van de Vastgoedentiteiten) ontslaan als de Beheerder respectievelijk de betreffende 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 een 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 een

Vastgoedentiteit is de Beheerder respectievelijk de betreffende Vastgoedentiteit van rechtswege ontslagen en wordt door de Vastgoedentiteiten 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 een Vastgoedentiteit (of de bestuurder(s) van de betreffende 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 Vastgoedentiteiten) 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 begeving 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.

## 09. Juridische structuur

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 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 BIJEN AAN BELEGGERS DIE DEELNEMEN IN STRUCTUREN OF BELEGGEN IN PRODUCTEN WAAROP DE WFT ONVERKORT VAN TOEPASSING IS.

### 9.11 Potentiële belangenconflicten

De Beheerder heeft belang bij de aanbieding 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.

Voor zover bekend bestaan er voor het overige geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder en de Vastgoedentiteiten 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.



T

P

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 2 juni 2022 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De geïnteresseerde 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 BV. 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. De Belastingdienst heeft bevestigd 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/overdracht 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 (2022). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van EUR 6.400 (2022) 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 2022 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2023 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

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

Voor het bieden van de compensatie heeft het kabinet

## 10. Fiscale structuur

gekozen voor een forfaitaire spaarvariant, waarbij de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige wordt gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, zijnde spaargeld, schulden en overige bezittingen.

Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor de spaarvariant. Voor de jaren 2023 en 2024 beoogt het kabinet de spaarvariant om te zetten in tijdelijke wetgeving. Het huidige Box 3-stelsel zal hierdoor worden vervangen. Voorgenomen wordt om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwasbelasting.

### 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 € 395.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere (2022). In de voorjaarsnota 2022 is voorgesteld om vanaf het jaar 2023 de eerste tariefschijf (15%) te verlagen naar € 200.000. 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 25,8% 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

## 10. Fiscale structuur

rechtspersoon die vennootschapsbelastingplichtig is, geldt de volgende methode van winstberekening (eenvoudshalve wordt hierna gesproken van 'ondernemers/rechtspersonen').

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

### *Fiscale afschrijving*

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

Op vastgoed kan niet verder worden afgeschreven dan tot de zogeheten '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 – worden expliciet niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen buiten de regeling. Ook voor winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoedbeleggingsvennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringsreserve had gevormd voor de behaalde boekwinst bij de verkoop van het voorheen door

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

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

### *Herinvesteringsvoornemen*

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

### *Boekwaarde-eis*

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

### *Vervangingseis*

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

## 10. Fiscale structuur

### **Termijn**

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

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

### **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 vooraftrek 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% (2022) overdrachtsbelasting. Uit de Voorjaarsnota 2022 blijkt het voornemen van het kabinet om het tarief per 1 januari 2023 te

verhogen naar 10,1%. 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, 2 juni 2022

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV  
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 via de tweede Emissie in Duprofa Super Convenience Fund in te leggen Eigen vermogen bedraagt € 13.700.000, wat neerkomt op 548 Participaties van elk € 25.000.

Om deel te kunnen nemen dient een belegger minimaal vier 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. Deze minimale deelname geldt ook voor Participanten die deelnamen aan de eerste Emissie.

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 rekening) voor u de meest optimale keuze is.

### *Inschrijving*

Bij het Inschrijfformulier dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs te worden gevoegd.

Voor rechtspersonen en personenvennootschappen dient u naast een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde persoon of personen een recent uittreksel van de kamer van koophandel bij te voegen (maximaal zes 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 BV**

t.a.v. de directie  
Rhijngesterstraatweg 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.

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

De Beheerder neemt deel in het Fonds met tenminste vier Participaties.

### *Plaatsingskantoor*

De Beheerder is met het plaatsingskantoor overeengekomen dat zij voor deze Emissie vanaf 10 juni 2022 Participaties mag plaatsen.

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. De bestaande Participanten en de participanten van Erasmus Supermarktfonds CV worden als eerste benaderd. 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 de Emissie geen doorgang te laten vinden, 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.

## 12. Mededelingen initiatiefnemer

De Beheerder (Duprofa Property Management BV) 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

De Beheerder beschikt over een klachtenprocedure. Klachten kunnen door Participanten schriftelijk worden gericht aan de Beheerder, Duprofa Property Management BV, per post: Rhijngeesterstraatweg 40D, 2341 BV Oegstgeest of per mail: 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 Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering

Het bestuur van de Beheerder is gangbaar verzekerd voor claims tot een maximum van € 1.000.000 per jaar.

### 12.3 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.

# Betrokken partijen





#### **Vastgoedentiteiten**

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

*Stichting Duprofa*  
**Super Convenience Fund I (voorheen**  
**Stichting Erasmus Supermarktfonds)**  
 Rhijngeesterstraatweg 40D  
 2341 BV Oegstgeest  
 010 43 66 010  
 info@duprofa.nl  
 www.duprofa.nl

#### **Beheerder**

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

Jhr. Ing. Frank Gevaerts van Geervliet  
 frank@duprofa.nl

Jhr. Alexander Gevaerts MSc  
 alexander@duprofa.nl

#### **Plaatsingskantoor**

Sheldon Invest B.V.  
 Herengracht 456  
 1017 CA Amsterdam  
 www.sheldoninvest.nl

#### **Notaris**

Van der Stap Notarissen  
 Milleniumtoren 14<sup>e</sup> verdieping  
 Weena 690, 3012 CN Rotterdam  
 www.vdstap.nl

#### **Administratiekantoor**

Vercauteren Administraties  
 Loire 184  
 2491 AL Den Haag  
 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

#### **Taxateur**

KroesePaternotte  
 Amstedijk 194  
 1079 LK Amsterdam

Savills Taxaties  
 Claude Debussylaan 48  
 1082 MD Amsterdam

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

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

#### **Vestigingsplaatsonderzoek**

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



Т

И

П

С

Д

К

Л

М

Н

О

Р

Т

У

Ф

Х

Ц

Ч

Ш

Щ

Ъ

Ы

Ь

Э

Ю

Я

## 14. Definities

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

### **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 BV, gevestigd aan de Rhijngeesterstraatweg 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-aftrekbare 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 vooraftek 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 eigenaarslasten (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 Vastgoedentiteiten, 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 door 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 Vastgoedentiteiten in hun 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 Vastgoedentiteiten 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 Vastgoedentiteiten 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. Bedoelde (niet-nominale) vordering op de Vastgoedentiteiten is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds. Ieder van de Vastgoedentiteiten is jegens de Participanten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Participaties.

### 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.

### Structurerings- en initiatievergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor de begeleiding van de structurerings- en initiatief van het Fonds.

### Totaalrendement

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

## 14. Definities

### **Vastgoedentiteiten**

Een van beide of beide van (a) stichting Stichting Duprofa Super Convenience Fund, statutair gevestigd te Oegstgeest, kantoorhoudende te 2341 BV Oegstgeest, aan de Rhijngheesterstraatweg 40D, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83973907 en (b) Stichting Duprofa Super Convenience Fund I, statutair gevestigd te Oegstgeest, kantoorhoudende te 2341 BV Oegstgeest, aan de Rhijngheesterstraatweg 40D, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61432245.

### **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.

### **Vestigingsplaatsonderzoek**

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

### **Wft**

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



**Bijlage 1**

# Fondsvoorwaarden FGR



---

**FONDSVOORWAARDEN**

**DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND**

---

# FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

## Inhoud

Artikel 1 - Definities.....	1
Artikel 2 - Naam, zetel, rechtsvorm en doel .....	3
Artikel 3 - Participanten en toetreding .....	3
Artikel 4 - Duur en eindigen van het Fonds.....	4
Artikel 5 - Fondsvermogen .....	4
Artikel 6 - Participantenregister .....	4
Artikel 7 - Participaties behorende tot een gemeenschap.....	4
Artikel 8 - Emissies .....	5
Artikel 9 - Participaties en Overdracht .....	5
Artikel 10 - Beperkingen in overdragen en bezwaren van Participaties .....	7
Artikel 11 - Functies van de Beheerder en de Vastgoedentiteiten .....	7
Artikel 12 - Vertegenwoordiging, beheer en beschikking, goedkeuring Participantenvergadering .....	7
Artikel 13 - (Geen) exclusiviteit.....	9
Artikel 14 - Taakverdeling Beheerder en Vastgoedentiteiten, corporate events Vastgoedentiteiten....	9
Artikel 15 - Bijeenroeping en agenda Participantenvergadering .....	11
Artikel 16 - Leiding en bijwonen Participantenvergadering.....	12
Artikel 17 - Stemrecht in de Participantenvergadering.....	12
Artikel 18 - Schriftelijke besluitvorming Participantenvergadering .....	13
Artikel 19 - Boekjaar.....	14
Artikel 20 - Balans, winst- en verliesrekening .....	14
Artikel 21 - Winst en verlies, uitkeringen.....	14
Artikel 22 - Vergoedingen Beheerder en Vastgoedentiteiten.....	15
Artikel 23 - Ontslag en vervanging Beheerder, (bestuur van de) Vastgoedentiteiten .....	17
Artikel 24 - Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen .....	18
Artikel 25 - Mededelingen, verzoeken, kennisgevingen .....	18
Artikel 26 - Wijziging Fondsvoorwaarden en Beleggingsbeleid .....	18
Artikel 27 - Toepasselijk recht en geschillen .....	19
Bijlagen:	
Bijlage 1- vergoedingen Beheerder buiten reguliere beheerwerkzaamheden .....	21
Bijlage 2 - Beleggingsbeleid.....	22

# FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

## Artikel 1 - Definities

- 1.1 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, hebben de navolgende begrippen in deze voorwaarden de betekenis als hierna is bepaald:

*Bankrekening:* één of meerdere op naam van de Vastgoedentiteiten aangehouden geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en ten laste van het Fondsvermogen te betalen bedragen worden afgeschreven;

*Beheerder:* de besloten vennootschap Duprofa Property Management B.V. statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (2341 BV) Oegstgeest, aan de Rhijngeesterstraatweg 40 D (kamer 3.0), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68865333;

*Begroting:* de jaarlijkse begroting en liquiditeitsprognose van de exploitatie van de Fondsactiva. In de begroting zijn onder meer opgenomen de te verwachten opbrengsten en de (exploitatie)kosten verbonden aan het houden van de Fondsactiva, die jaarlijks aan de Participantenvergadering wordt gepresenteerd;

*Beleggingsbeleid:* het beleid van het Fonds waaraan Registergoederen, waarin het Fonds gaat beleggen, dienen te voldoen, zoals nader uiteengezet in bijlage 2 bij de Fondsvoorwaarden;

*Emissie:* elke uitgifte van Participaties (anders dan in het kader van een Overdracht) waarmee additioneel Beleggerskapitaal wordt bijeengebracht dat wordt aangewend conform het Beleggingsbeleid;

*Emissiekosten:* een vergoeding voor de partij die bij een Emissie een belegger 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;

*Fonds:* het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, dat het Fondsvermogen vormt;

*Fondsactiva:* de goederen waarvan de Vastgoedentiteiten de juridische eigendom houden of de rechthebbende zijn, zulks voor rekening en risico van de Participanten;

*Fondspassiva:* de verplichtingen die de Vastgoedentiteiten op hun naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, voor rekening en risico van de Participanten zijn aangegaan;

*Fondsvermogen:* de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;

*Inkoopprijs:* het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bedoeld in artikel 9.8);

*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 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.

*Investeringsmemorandum:* het meest recente investeringsmemorandum van het Fonds dat algemeen verkrijgbaar is gesteld en is gepubliceerd op de website van de Beheerder;



## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

*Overdracht:* de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties;

*Participant:* de natuurlijke persoon, rechtspersoon, personenvennootschap of fonds voor gemene rekening, die Participaties houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen);

*Participantenregister:* het register van Participanten als bedoeld in artikel 6;

*Participantenvergadering:* de vergadering van Participanten, die de bevoegdheden heeft als bepaald in de Fondsvoorwaarden;

*Participatie:* het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Vastgoedentiteiten vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Vastgoedentiteit is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 24.4. Ieder van de Vastgoedentiteiten is jegens de Participanten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Participaties;

*Registergoederen:* vastgoed, inclusief ondergronden en bijbehorende gronden, waarin het Fonds belegt en waarvan de Vastgoedentiteiten de juridische eigendom voor rekening en risico van de Participanten houden;

*Schriftelijk:* bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;

*Uitgifteprijs:* het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven:

- (a) op de dag waarop een Emissie plaatsvindt zoals bedoeld in artikel 8; of
- (b) in het kader van een Overdracht (zoals bedoeld in artikel 9.8),

en die wordt vastgesteld door de Intrinsieke waarde te vermeerderen met het nog niet - in tien (10) jaar - afgeschreven deel van de kosten die zijn gemaakt voor de verwerving van Registergoederen, tenzij in het kader van een Overdracht (i) de Participant die in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds en de Participant waaraan het Fonds Participaties uitgeeft Schriftelijk een afwijkende Uitgifteprijs (en daarmee een afwijkende Inkoopprijs) overeenkomen en (ii) deze (afwijkende) Uitgifteprijs niet in strijd komt met het bepaalde in de artikelen 9.1 of 9.2;

*Vastgoedentiteiten:* een van beide of beide van (a) 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 83973907 en (b) de stichting Stichting Erasmus Supermarktfonds, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3823 LH Amersfoort, aan De Brand 10, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61432245;

*Verzoek tot Overdracht:* een (gestandaardiseerd) Schriftelijk verzoek van de Participant aan de Beheerder tot Overdracht van een of meer Participaties, dat op verzoek door de Beheerder wordt verstrekt;

*Wft:* Wet op het financieel toezicht, zoals deze van tijd tot tijd geldt of de daarvoor in de plaats

# FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

tredende wettelijke, al dan niet communautaire regeling.

- 1.2 Tenzij in de Fondsvoorwaarden anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld, sluit een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud een verwijzing naar de meervoudsvorm van dit begrip of woord in en omgekeerd, en sluit een verwijzing naar het mannelijk geslacht een verwijzing naar het vrouwelijk en onzijdig geslacht in en omgekeerd.

## **Artikel 2 - Naam, zetel, rechtsvorm en doel**

- 2.1 Het Fonds draagt de naam 'Duprofa Super Convenience Fund'.
- 2.2 Het Fonds houdt kantoor op het adres van de Beheerder.
- 2.3 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 Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Vastgoedentiteiten, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de Participantenvergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.
- 2.4 Het Fonds heeft als doel het voor gemene rekening beleggen van gelden die zijn verkregen van Participanten (in belangen) in Registergoederen, om daarmee voordelen voor de Participanten te verkrijgen die bestaan uit de inkomsten en vermogenswinsten die voortvloeien uit die (belangen in) Registergoederen, waartoe de Vastgoedentiteiten op hun naam en voor rekening en risico van de Participanten (belangen in) Registergoederen verwerven, vervreemden, bezwaren en exploiteren, en overeenkomsten van geldlening, verhuur en andere verplichtingen aangaan, en al hetgeen met het voorgaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin en in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden, zullen verrichten.
- 2.5 Het Fonds is een groeifonds en beoogt, door middel van het van tijd tot tijd beleggen in additionele Registergoederen conform het Beleggingsbeleid, te groeien tot een omvang van circa € 50.000.000 aan activa, waarvoor van tijd tot tijd Emissies worden georganiseerd als bedoeld in artikel 8.1.

## **Artikel 3 - Participanten en toetreding**

- 3.1 Uitsluitend natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening kunnen Participant zijn. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen niet als Participant deelnemen. De Beheerder beslist of een kandidaat Participant aan deze criteria voldoet.
- 3.2 Toetreding tot het Fonds als Participant kan uitsluitend plaatsvinden door het nemen van Participaties bij een Emissie, het nemen van Participaties bij uitgifte in het kader van een Overdracht als bedoeld in artikel 9.8 of onder algemene titel.
- 3.3 Elke deelname aan het Fonds en verkrijging - ongeacht de titel daarvan - van een Participatie vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van de onvoorwaardelijke aanvaarding van de Fondsvoorwaarden. Indien de beoogde verkrijger van Participaties ingevolge het bepaalde in artikel 3.1 geen Participant kan zijn, treden de Beheerder en de beoogde verkrijger in overleg

# FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

om tot een oplossing te komen die niet in strijd komt met artikel 3.1.

## **Artikel 4 - Duur en eindigen van het Fonds**

- 4.1 Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 4.2 Zodra het Fonds geen enkel (belang in een) Registergoed meer houdt, is het Fonds ontbonden en wordt het Fondsvermogen vereffend zoals bepaald is in artikel 24. Voorts kan het Fonds worden ontbonden door een besluit van de Participantenvergadering als bepaald in artikel 24.1.
- 4.3 Het uittreden van een Participant, ongeacht de reden of wijze daarvan, heeft uitdrukkelijk niet tot gevolg dat het Fonds eindigt of is of wordt ontbonden.

## **Artikel 5 - Fondsvermogen**

- 5.1 Het Fondsvermogen bestaat uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Vastgoedentiteiten zijn betaald, de Registergoederen, huuropbrengsten en andere inkomsten uit de Registergoederen, liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Registergoederen en het in stand houden van het Fonds.
- 5.2 De Participant die Participaties houdt waarvan de Uitgifteprijs is voldaan kan niet worden gedwongen verder bij te dragen aan het Fondsvermogen.
- 5.3 Op voorstel van de Beheerder kan de Participantenvergadering besluiten tot vermindering van het Fondsvermogen door intrekking van Participaties. Intrekking van Participaties kan uitsluitend Participaties betreffen die zijn ingekocht.

## **Artikel 6 - Participantenregister**

- 6.1 De Beheerder houdt het Participantenregister aan waarin de namen, de woon- of vestigingsadressen, e-mailadressen en de bankrekeningen van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van de datum waarop de betreffende Participant tot het Fonds is toegetreden en het aantal Participaties en de datum waarop de betreffende Participant die heeft verkregen.
- 6.2 Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder zijn in artikel 6.1 bedoelde gegevens en iedere wijziging daarin Schriftelijk mede te delen; deze gegevens blijven gelden zolang de Participant niet Schriftelijk aan de Beheerder een wijziging heeft opgegeven. Alle gevolgen van het niet mededelen van bedoelde gegevens en van wijzigingen daarin zijn voor rekening en risico van de betrokken Participant en de Beheerder is onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen.
- 6.3 De Beheerder verstrekt op verzoek aan iedere Participant om niet een uittreksel uit het Participantenregister met betrekking tot zijn Participatie(s).
- 6.4 Alle kennisgevingen aan en oproepingen van Participanten kunnen rechtsgeldig aan het in het Participantenregister vermelde adres worden gedaan.

## **Artikel 7 - Participaties behorende tot een gemeenschap**

- 7.1 Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon in de Participantenvergadering en tegenover de Beheerder en de Vastgoedentiteiten doen vertegenwoordigen. De bedoelde aangewezen persoon wordt opgenomen in het Register.

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

- 7.2 Op het moment waarop de gerechtigdheid tot Participaties van een deelgenoot in een gemeenschap als bedoeld in het eerste lid van dit artikel ontstaat of wijzigt, dient die gerechtigdheid tot Participaties een tegenwaarde van ten minste € 100.000 voor iedere individuele deelgenoot te vertegenwoordigen.

### Artikel 8 - Emissies

- 8.1 De Beheerder is zelfstandig bevoegd om Emissies uit te schrijven, mits een Emissie tot doel heeft een of meerdere Registergoederen, conform het Beleggingsbeleid, ter belegging te verwerven. De kosten voor een Emissie komen voor rekening van het Fonds.
- 8.2 Onder de voorwaarden dat:
- (a) de (aspirant) Participant een inschrijvingsformulier overeenkomstig het bepaalde in het Investeringsmemorandum heeft ingediend;
  - (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften;
  - (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard;
  - (d) de Uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder Schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) op de Bankrekening; en
  - (e) de verschuldigde Emissiekosten zijn betaald aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij,
- wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de datum van Emissie uitgegeven.
- 8.3 Een Participant heeft geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Emissie uit te geven Participaties.

### Artikel 9 - Participaties en Overdracht

- 9.1 Zowel bij een Emissie als bij het nemen van Participaties bij uitgifte (die tegelijkertijd plaatsvindt met een inkoop van Participaties) in het kader van een Overdracht dient een (kandidaat) Participant voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000 aan Participaties af te nemen.
- 9.2 Een Participant dient te allen tijde voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000 aan Participaties te houden. Het voorgaande is niet van toepassing indien de waarde van de door de participant gehouden Participaties door waardedaling onder € 100.000 uitkomt.
- 9.3 De Participaties luiden op naam en er worden geen bewijzen van Participaties verstrekt. Elke Participatie kent gelijke rechten en zijn in euro uitgedrukt.
- 9.4 De Participant die een of meerdere van zijn Participaties door middel van een Overdracht wenst te laten inkopen door het Fonds of, buiten het geval van een Emissie, aanvullende Participaties door middel van een Overdracht wenst te verwerven, dient een Verzoek tot Overdracht in bij de Beheerder. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden. Slechts gehele Participaties, en geen gedeelten daarvan, kunnen onderwerp zijn van een Overdracht.
- 9.5 Een Overdracht kan uitsluitend plaatsvinden door de inkoop van een of meerdere Participaties



## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

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.

- 9.6 Met uitsluiting van ieder ander beslist de Beheerder op een Verzoek tot Overdracht. De Beheerder wijst het Verzoek tot Overdracht in ieder geval af indien de verzochte Overdracht:
- (a) zou leiden tot schending van het bepaalde in artikel 9.1 of 9.2;
  - (b) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten;
  - (c) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen;
  - (d) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden; of
  - (e) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
- 9.7 De Beheerder beslist binnen vier (4) weken na ontvangst van het Verzoek tot Overdracht en deelt de beslissing mee aan de Participant. Indien het Verzoek tot Overdracht wordt gehonoreerd, wordt tevens de datum van de Overdracht medegedeeld.
- 9.8 De Participant die in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt van de Vastgoedentiteiten binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij waar Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht aan worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder Schriftelijk instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van Overdracht te zijn bijgeschreven op de aangegeven Bankrekening. De Inkoopprijs en de Uitgifteprijs zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. Behoudens grove nalatigheid of opzet aan de zijde van de Beheerder, is de Beheerder niet aansprakelijk voor een onjuist berekende Inkoopprijs en Uitgifteprijs en (voormalige) Participanten worden niet gecompenseerd voor een onjuiste berekening. De Participant waaraan Participaties worden uitgegeven is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de Overdracht ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
- 9.9 De Participant aan wie in het kader van een Overdracht Participaties worden uitgegeven, betaalt ter dekking van de kosten die de Beheerder in verband met die Overdracht maakt, een vergoeding aan de Beheerder van € 500 per Overdracht (ongeacht het aantal Participaties).
- 9.10 Een Participant heeft geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.
- 9.11 De levering van een Participatie - zowel bij inkoop als uitgifte ervan - geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Vastgoedentiteiten partij zijn. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de levering ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder. Dit artikel 9.11 is ook van toepassing op een uitgifte in het kader van een Emissie.

# FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

## **Artikel 10 - Beperkingen in overdragen en bezwaren van Participaties**

- 10.1 Buiten het geval van een Emissie en vererving kan een Participatie alleen worden vervreemd of verworven door middel van een Overdracht. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Verkrijging van een Participatie bij fusie, splitsing, faillissement, scheiding, huwelijk, vererving of anderszins onder algemene titel dient eveneens via het Fonds te verlopen. De Participant die het bepaalde in dit artikel 10.1 niet naleeft is aansprakelijk voor alle schade die het Fonds in dat verband lijdt.
- 10.2 Participaties kunnen niet worden bezwaard met een pandrecht of ander beperkt recht. De laatste volzin van artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 11 - Functies van de Beheerder en de Vastgoedentiteiten**

- 11.1 Het Fonds wordt voor rekening en risico van de Participanten - onverminderd het bepaalde in artikel 5.2 - beheerd door de Beheerder. Het bepaalde in artikel 12.2 valt binnen het hiervoor bedoelde beheer.
- 11.2 Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Vastgoedentiteiten. Dit betekent dat de Vastgoedentiteiten (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken houden en rechthebbende zijn tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren, en dat de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren op naam van de Vastgoedentiteiten inzake het Fonds worden aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 5.2 - voor rekening en risico van de Participanten.
- 11.3 Ieder van de Beheerder en van de Vastgoedentiteiten handelt in de uitoefening van hun respectievelijke functies in het belang van de Participanten en behandelen de Participanten onder gelijke omstandigheden op gelijke wijze.
- 11.4 Ieder van de Beheerder en van de Vastgoedentiteiten is verplicht aan de Participanten, hun vertegenwoordigers en rechtsoptvolgers inzake te geven in stukken met betrekking tot het Fonds waarover zij beschikken, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van Participanten.

## **Artikel 12 - Vertegenwoordiging, beheer en beschikking, goedkeuring Participantenvergadering**

- 12.1 Behoudens het bepaalde in artikel 6.2 (slot) en behoudens een door de Participant verleende volmacht als bedoeld in artikel 16.4 is de Beheerder noch zijn de Vastgoedentiteiten bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
- 12.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 12.3 is de Beheerder bevoegd om ieder van de Vastgoedentiteiten te vertegenwoordigen bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede te beschikken over het Fondsvermogen, waaronder mede begrepen is het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. Bij het door de Beheerder verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen geldt dat:
- (a) de Beheerder beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen slechts tezamen met de Vastgoedentiteit verricht die het betreffende onderdeel van het Fondsvermogen goederenrechtelijk houdt of ten titel van beheer houdt zoals bedoeld in artikel 11.2; en

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

- (b) de betreffende Vastgoedentiteit de Fondsactiva slechts afgeeft na ontvangst van een Schriftelijke verklaring van de Beheerder dat afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie, met uitzondering van afgifte van activa in verband met het aangaan of nakomen van verplichtingen die passen binnen het kader van het dagelijks beheer van het Fonds(vermogen) en waarvan het belang of de waarde het bedrag als bedoeld in artikel 12.3 onder (f) niet te boven gaat, mits de betreffende Vastgoedentiteit de dagafschriften van de Bankrekening alsook de facturen die in verband daarmee zijn voldaan ontvangt ter controle dat mutaties op de Bankrekening in overeenstemming zijn met het hiervoor bepaalde.

De Beheerder treedt in de vertegenwoordiging als bedoeld in dit artikel 12.2 uitsluitend op 'namens de (betreffende) Vastgoedentiteit(en) inzake het Fonds'.

12.3 Voor (het uitvoeren van) de volgende besluiten van de Beheerder is de goedkeuring van de Participantenvergadering vereist:

- (a) het vervreemden van een Registergoed alsook het verwerven van een Registergoed indien dat niet binnen het Beleggingsbeleid past;
- (b) het verbinden van het Fonds of Fondsvermogen voor schulden van derden door borgtocht of anderszins;
- (c) het aangaan, beëindigen en wijzigen van samenwerkings- en poolovereenkomsten;
- (d) het ter leen verstrekken en het ter leen opnemen van gelden, met uitzondering van (i) het opnemen van gelden in rekening-courant bij de (of een) bank waar de Bankrekening (of een Bankrekening) wordt aangehouden, mits de Bankrekening(en) niet debet komt (komen) 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;
- (e) het voeren van gedingen, als eiser of verweerder, daaronder echter niet begrepen:
  - (i) het innen van vorderingen;
  - (ii) het nemen van conservatoire en andere rechtsmaatregelen die geen uitstel gedogen en vertegenwoordiging van het Fonds in kort geding;
  - (iii) het berusten in tegen het Fonds aanhangig gemaakte rechtsgedingen;
  - (iv) het opdragen van bestaande geschillen aan de beslissing van scheidslieden of bindende adviseurs;
- (f) het aangaan van alle andere rechtshandelingen dan hiervoor genoemd, waarvan het belang of de waarde een door de Participantenvergadering 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 Participantenvergadering heeft steeds de bevoegdheid bedoeld bedrag te wijzigen, echter niet voor zover het een bovengenoemde (rechts-)handeling betreft die reeds in de aan de Participantenvergadering gepresenteerde Begroting is opgenomen;

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

- (g) het aangaan van een verplichting ten laste van of een overeenkomst met betrekking tot het Fondsvermogen terwijl een (potentieel) belangenconflict tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Vastgoedentiteiten of hun bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, bedrijfsleiding of oprichters zich voordoet.

12.4 Het ontbreken van goedkeuring zoals bedoeld in artikel 12.3 tast de gebondenheid jegens een derde niet aan.

### **Artikel 13 - (Geen) exclusiviteit**

13.1 Met het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden kan de Beheerder niet geacht worden zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder vrij om, onverminderd de beperkingen bij of krachtens de Wft, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen of andere activiteiten te ondernemen.

13.2 Het is de Vastgoedentiteiten niet toegestaan actief te zijn anders dan als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt overeenkomstig artikel 4:37j lid 1 Wft.

### **Artikel 14 - Taakverdeling Beheerder en Vastgoedentiteiten, corporate events Vastgoedentiteiten**

14.1 Tot de taken van de Beheerder behoren:

- (a) (het voorbereiden van) besluiten tot en het uitvoeren van die besluiten als bedoeld in artikel 12.3, onder de voorwaarden als bepaald in dat artikel 12.3;
- (b) het voeren en aanhouden van de administratie en boekhouding van het Fonds (inclusief de administratie en boekhouding van het Fondsvermogen);
- (c) het aan de Participanten en de Vastgoedentiteiten verstrekken, binnen twee weken na afloop van elk kalenderkwartaal, van een update omtrent alle belangrijke zaken betreffende de Registergoederen en de financiering daarvan over het voorgaande kwartaal;
- (d) het opstellen van de jaarrekening van het Fonds en aan de accountant van het Fonds tijdig alle gegevens verstrekken teneinde de accountant in staat te stellen de jaarrekening te controleren;
- (e) het opstellen van de Begroting;
- (f) het asset- en propertymanagement van de Registergoederen;
- (g) het aangaan van huurovereenkomsten met betrekking tot de Registergoederen en het factureren en incasseren van de daar uit voortvloeiende huuropbrengsten op de Bankrekening(en);
- (h) het zorgdragen voor een periodieke rapportage (binnen een maand na afloop van elk kalenderkwartaal ter zake van dat kwartaal kort en puntsgewijs, en vóór 1 mei van ieder jaar ter zake van het afgelopen boekjaar) omtrent de zaken van het Fonds en de Fondsactiva. De periodieke rapportages zendt de Beheerder aan de Participanten en de Vastgoedentiteiten;
- (i) het afsluiten van adequate verzekeringen om de Participanten, het Fonds, de Vastgoedentiteiten en de Beheerder en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen de risico's en aansprakelijkheden die voortkomen uit alle met het Fonds en de Fondsvoorwaarden verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begre-



## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

pen aansprakelijkheden van bedoelde partijen jegens elkaar, één en ander zover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.

Binnen de grenzen die de Wft daaraan stelt is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. Uitbesteding doet geen afbreuk aan de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor de uitbestede taken. De kosten voor uitbestede werkzaamheden komen voor rekening van de Beheerder.

### 14.2 Tot de taken van de Vastgoedentiteiten behoren:

- (a) het op eigen naam openen, aanhouden en monitoren van de Bankrekening(en) ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onder toepassing van het bepaalde in artikel 12.2 onder (b) en artikel 14.2 onder (g) en onverminderd het bepaalde omtrent de volmacht in artikel 12.2, deze gelden (laten) overmaken en uitkeren op aanwijzing van de Beheerder;
- (b) het op eigen naam goederenrechtelijk verkrijgen en ten titel van beheer houden van het Fondsvermogen (waaronder de Registergoederen) en, onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden, de Registergoederen bezwaren en overdragen op aangeven van de Beheerder en voorts alles te doen wat in verband daarmee bevorderlijk is, één en ander in de ruimste zin des woords,

en voorts zullen de Vastgoedentiteiten:

- (c) zich ervan vergewissen dat elke uitgifte, inkoop en intrekking van alsmede terugbetaling op Participaties overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden geschiedt;
- (d) zich ervan vergewissen dat bij transacties met betrekking tot het Fondsvermogen de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt voldaan;
- (e) zich ervan vergewissen dat elke opbrengst van het Fondsvermogen een bestemming krijgt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden;
- (f) aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
- (g) behoudens het geval waarin zulks in strijd komt met het bepaalde bij of krachtens de Wft of de Fondsvoorwaarden en in aanvulling op artikel 12.2 onder (b), op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) beschikken over het Fondsvermogen en (meewerken aan het) verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot het Fonds en het Fondsvermogen.

### 14.3 De Vastgoedentiteiten mogen slechts met medewerking van de Beheerder over het Fondsvermogen beschikken.

### 14.4 De hiernavolgende besluiten van de Vastgoedentiteiten behoeven de goedkeuring van de Participantenvergadering:

- (a) tot ontbinding van een Vastgoedentiteit, tenzij het Fonds is ontbonden én het Fondsvermogen is vereffend;
- (b) juridische fusie of juridische splitsing van een Vastgoedentiteit;
- (c) tot wijziging van de statuten van een Vastgoedentiteit; en

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

(d) het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van een Vastgoedentiteit.

Het ontbreken van de goedkeuring tast de gebondenheid jegens enige derde niet aan.

- 14.5 De Beheerder en de Vastgoedentiteiten zullen elkaar alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om hun respectievelijke taken te kunnen vervullen.
- 14.6 Voor aangelegenheden betreffende het Fonds(vermogen) die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of een Vastgoedentiteit zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Vastgoedentiteiten.
- 14.7 Ieder van de Beheerder en van de Vastgoedentiteiten is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van de opzet of grove schuld van de Beheerder respectievelijk de betreffende Vastgoedentiteit.

### **Artikel 15 - Bijeenroeping en agenda Participantenvergadering**

- 15.1 Jaarlijks wordt ten minste één Participantenvergadering gehouden, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar. In deze vergadering:
- (a) brengt de Beheerder schriftelijk of mondeling het verslag uit omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beleid en wordt dit verslag besproken en beoordeeld;
  - (b) worden de balans en de winst- en verliesrekening, voorzien van een toelichting, ter vaststelling overgelegd;
  - (c) wordt de Begroting gepresenteerd;
  - (d) wordt behandeld hetgeen, met inachtneming van artikel 15.6, verder op de agenda is geplaatst.
- 15.2 Voorts worden Participantenvergaderingen gehouden zo dikwijls de Beheerder of een Vastgoedentiteit dit nodig acht, onverminderd het bepaalde in artikel 15.3.
- 15.3 De Beheerder is verplicht een Participantenvergadering bijeen te roepen indien één of meer Participanten die ten minste twintig procent (20%) van het totaal van alle uitstaande Participaties houden dit Schriftelijk onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder verzoeken. Indien alsdan de Beheerder in gebreke blijft een Participantenvergadering bijeen te roepen, zodanig, dat deze binnen dertig dagen na ontvangst van bedoeld verzoek wordt gehouden, is ieder van de Participanten, die bedoeld verzoek hebben gedaan, zelf tot de bijeenroeping bevoegd met inachtneming van hetgeen daaromtrent in dit artikel 15 is bepaald.
- 15.4 Participantenvergaderingen worden gehouden in Nederland, in de plaats en op het tijdstip die vermeld zijn in de oproeping voor de betreffende Participantenvergadering.
- 15.5 De bijeenroeping van de Participantenvergadering geschiedt, onverminderd het bepaalde in artikel 15.3, Schriftelijk door de Beheerder aan de (e-mail) adressen van de Participanten, zoals deze zijn opgenomen in het Participantenregister, aan het adres van de Vastgoedentiteiten en, in het geval als bedoeld in artikel 15.3 laatste volzin, aan het adres van de Beheerder. De termijn van oproeping bedraagt ten minste veertien dagen, de dag van de oproeping en die van de Participantenvergadering niet meegerekend.
- 15.6 De oproeping houdt de agenda van de Participantenvergadering in. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

artikel 15.5 bedoelde termijn.

- 15.7 Indien de voorschriften van dit artikel 15 voor het oproepen en agenderen van Participantenvergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen mits (i) in de betreffende Participantenvergadering alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en (ii) met algemene stemmen van alle Participanten.

### **Artikel 16 - Leiding en bijwonen Participantenvergadering**

- 16.1 De Participantenvergadering wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder wijst de Participantenvergadering een voorzitter aan.
- 16.2 De voorzitter wijst één van de aanwezigen aan voor het houden van de notulen en stelt met deze secretaris de notulen vast, door ondertekening door de voorzitter en de secretaris. De notulen worden in een notulenregister opgenomen. Indien van het verhandelde in de Participantenvergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, behoeven notulen niet te worden gehouden en is ondertekening van het proces-verbaal door de notaris voldoende.
- 16.3 De voorzitter is te allen tijde bevoegd opdracht te geven om op kosten van het Fonds een notarieel proces-verbaal te doen opmaken. Voorts is iedere Participant, maar dan op eigen kosten, bevoegd een zodanige opdracht te geven.
- 16.4 Iedere Participant is bevoegd de Participantenvergaderingen bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Iedere Participant kan zich in een Participantenvergadering doen vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde. Toegang tot de Participantenvergadering wordt verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs (van de vertegenwoordiger) van de Participant. Indien de Beheerder bij de oproeping tot een Participantenvergadering de mogelijkheid daartoe heeft geopend, zijn de Participanten bevoegd hun bevoegdheden als genoemd in de eerste volzin van dit artikel 16.4 met een elektronisch communicatiemiddel uit te oefenen, mits (i) de voorwaarden te stellen aan het gebruik van het communicatiemiddel zoals de verbinding, de beveiliging en dergelijke bij de oproeping worden bekendgemaakt, (ii) de Participant kan worden geïdentificeerd, (iii) de Participant rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen op de Participantenvergadering, en (iv) indien deze mogelijkheid daartoe is geopend, de Participant kan deelnemen aan de beraadslagingen en (v) de Participant het stemrecht kan uitoefenen.
- 16.5 De Beheerder en de Vastgoedentiteiten zijn bevoegd de Participantenvergaderingen bij te wonen en daarin het woord te voeren. Zij hebben geen stemrecht. Omtrent toelating van andere personen tot de Participantenvergadering beslist de voorzitter.

### **Artikel 17 - Stemrecht in de Participantenvergadering**

- 17.1 In de Participantenvergaderingen geeft elke (uitgegeven en niet-ingekochte) Participatie recht op het uitbrengen van één stem. Indien de Beheerder de mogelijkheid daartoe Schriftelijk heeft geboden, kunnen stemmen voorafgaand aan de Participantenvergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan de dertigste dag voor die van de Participantenvergadering, op een speciaal daartoe aangewezen e-mailadres. Deze stemmen worden gelijkgesteld met stemmen die in de Participantenvergadering worden uitgebracht. Een aldus uitgebrachte stem is onherroepelijk, met dien verstande dat een uitgebrachte stem op een Participatie die in het kader van een Overdracht is ingekocht vóór de dag van de Participantenvergadering is vervallen.

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

- 17.2 Stemmingen over zaken geschieden mondeling, die over personen bij ongetekende gesloten briefjes. Tenzij een of meerdere op de Participantenvergadering aanwezige of vertegenwoordigde Participanten daartegen bezwaar maakt, kan de voorzitter van de Participantenvergadering een andere wijze van stemmen vaststellen of toelaten.
- 17.3 Voor zover in de Fondsvoorwaarden geen grotere meerderheid is voorgeschreven worden alle besluiten in de Participantenvergadering genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.
- 17.4 Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden niet als uitgebrachte stemmen geteld.
- 17.5 Staken de stemmen omtrent een voorstel over zaken, dan komt geen besluit tot stand. Eén of meer Participanten die ten minste vijftig procent (50%) van de Participaties vertegenwoordigen hebben het recht om binnen tien (10) dagen na de dag van de Participantenvergadering, waarin de stemmen hebben gestaakt, aan het Nederlands Arbitrage Instituut te verzoeken een adviseur te benoemen, teneinde een beslissing over het betreffende voorstel te nemen. De beslissing van de adviseur geldt alsdan als een besluit van de Participantenvergadering.
- 17.6 Verkrijgt bij verkiezing van personen niemand bij de eerste stemming de volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, dan wordt een tweede vrije stemming gehouden; verkrijgt ook dan niemand de volstrekte meerderheid, dan vinden één of meer herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstrekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemmingen waaronder niet is begrepen de tweede vrije stemming wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon op wie bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij de voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken beslist het lot wie van hen beiden is verkozen.
- 17.7 Het in de Participantenvergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover gestemd werd over een niet op schrift vastgelegd voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het hiervoor bedoelde oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer met de meerderheid van stemmen in de Participantenvergadering hierom verzoekt of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of met briefjes plaatsvond, één Participant dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
- 17.8 De voorzitter houdt van de genomen besluiten aantekening en, voor zover van toepassing, overhandigt deze onverwijld na de Participantenvergadering aan de Beheerder en verwerkt de genomen besluiten in het notulenregister. De aantekeningen liggen ten kantore van de Beheerder ter inzage van de Participanten en de Vastgoedentiteiten. Aan ieder van hen wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

### **Artikel 18 - Schriftelijke besluitvorming Participantenvergadering**

- 18.1 Met uitzondering van een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of een Vastgoed-



## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

entiteit (of de bestuurders van een Vastgoedentiteit) als bedoeld in artikel 23.1, kunnen besluiten van de Participantenvergadering buiten vergadering worden genomen, mits Schriftelijk en met een meerderheid van ten minste  $2/3^e$  (twee/derde) van de uitgebrachte stemmen. Een stem als hier bedoeld is geldig uitgebracht indien het Schriftelijk is uitgebracht en uiterlijk binnen veertien dagen na de datum van het voorstel in het bezit is van degene die het voorstel voor het besluit heeft gedaan.

- 18.2 Indien een besluit als bedoeld in artikel 18.1 niet is voorgesteld door de Beheerder:
- (a) heeft de Beheerder het recht voorafgaand aan het besluit daarover een Schriftelijk advies uit te brengen, waarvoor de Beheerder ten minste veertien dagen voorafgaand aan het Schriftelijke besluit Schriftelijk wordt uitgenodigd door degene die het besluit voorstelt, de dag van het verzoek en het besluit niet meegerekend; en
  - (b) draagt iedere Participant er de verantwoordelijkheid voor het aldus genomen besluit zo spoedig mogelijk Schriftelijk ter kennis van de Beheerder te brengen. De Beheerder neemt dit besluit in het notulenregister van de Participantenvergaderingen op en doet daarvan in de eerstvolgende Participantenvergadering mededeling.

### **Artikel 19 - Boekjaar**

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.

### **Artikel 20 - Balans, winst- en verliesrekening**

- 20.1 Na afloop van het boekjaar maakt de Beheerder binnen drie maanden na afloop van dat boekjaar een balans en een winst- en verliesrekening op, voorzien van een toelichting. De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van het Fondsvermogen per het einde van het betreffende boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht, over de laatste drie jaren van de intrinsieke waarde van het Fonds. De balans en de winst- en verliesrekening worden vastgesteld door de Participantenvergadering binnen vier maanden na afloop van het betreffende boekjaar. Vaststelling van de balans en de winst- en verliesrekening door de Participantenvergadering strekt - tenzij de Participantenvergadering een voorbehoud maakt - de Beheerder en de Vastgoedentiteiten tot decharge voor hun beheer en bestuur over het betreffende boekjaar.
- 20.2 De balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld met hantering van normen en grondslagen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.

### **Artikel 21 - Winst en verlies, uitkeringen**

- 21.1 De voor uitkering vatbare winst van het Fonds zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd aan de Participanten, tenzij de Beheerder bepaalt dat die winst (a) geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd indien dat, naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder, noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds of (b) wordt gereserveerd of aangewend ter belegging in een Registergoed. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, alsmede de samenstelling van de uitkering zal worden bekend gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 25 van de Fondsvoorwaarden.
- 21.2 De winst en eventuele uitkeringen ten laste van reserves worden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.1, uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties.

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

- 21.3 De Beheerder kan besluiten dat uit de winst over het lopende boekjaar dan wel ten laste van reserves een tussentijdse uitkering aan de Participanten te doen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.2.
- 21.4 Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een Participantenvergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 5.2). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het voorgaande ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op uitkeringen aan de Participanten of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de slotuitkering als bedoeld in artikel 24.4.
- 21.5 Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar en vervallen aan het Fonds.

### **Artikel 22 - Vergoedingen Beheerder en Vastgoedentiteiten**

- 22.1 De Beheerder ontvangt de volgende (kosten)vergoedingen:
- (a) voor het beheren van het Fondsvermogen en het voeren van de administratie van het Fonds, ontvangt de Beheerder van het Fonds een bedrag gelijk aan drie procent (3%) van de gefactureerde huur (exclusief eventuele servicekosten) voor de Registergoederen, verhoogd met eventuele niet-ontvangen huur vanwege leegstand, huurvrije perioden en/of huurkortingen;
  - (b) voor het beheren van de Registergoederen ontvangt de Beheerder van het Fonds een bedrag gelijk aan drie procent (3%) van de gefactureerde huur (exclusief eventuele servicekosten) voor de Registergoederen, verhoogd met eventuele niet-ontvangen huur vanwege leegstand, huurvrije perioden en/of huurkortingen;
  - (c) voor werkzaamheden bij de aankoop en verkoop van een Registergoed, van 2,95% (twee vijfennegentig/honderdste procent) van de aankoopprijs (kosten koper) en 1% (één procent) van de bruto verkoopopbrengst van het betreffende Registergoed exclusief de kosten voor een eventuele externe makelaar. Deze vergoeding is ook verschuldigd bij de aankoop of verkoop van de belangen die het Fonds verkrijgt of houdt in een entiteit of lichaam - waarin het Fonds gaat beleggen of belegt - dat een Registergoed in eigendom heeft;
  - (d) een performance fee van 25% (vijfentwintig procent) van de verkoopwinst dat wordt gerealiseerd bij de verkoop van een Registergoed, dat wordt berekend door op de bruto verkoopopbrengst de volgende posten - voor zover die zijn toe te rekenen aan het betreffende Registergoed - in mindering te brengen:
    - (i) het bedrag van de inleg van de Participanten;
    - (ii) het bedrag van het oorspronkelijke werkkapitaal (liquiditeitsreserve);
    - (iii) de kosten voor de verkoop en vervreemding van het Registergoed (inclusief de vergoeding onder (c) hierboven),

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

- en de uitkomst hiervan te vermenigvuldigen met 25% (vijfentwintig procent), een en ander conform de voorbeeldberekening in hoofdstuk 8.4 van het Investeringsmemorandum;
- (e) voor werkzaamheden buiten het reguliere beheer van het Fonds en de Fondsactiva zoals bedoeld in bijlage 1 bij de Fondsvoorwaarden, de vergoedingen als weergegeven in bijlage 1; en
  - (f) de kosten van een door de Beheerder afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering.
- 22.2 De vergoedingen als bedoeld in artikel 22.1 onder (a), (b) en (f) worden binnen 5 (vijf) werkdagen na het einde van iedere kalendermaand aan de Beheerder voldaan.
- 22.3 De vergoeding als bedoeld in artikel 22.1 onder (c) wordt op de dag van overdracht van het betreffende Registergoed aan de Beheerder voldaan.
- 22.4 De performance fee als bedoeld in artikel 22.1 onder (d) wordt als volgt aan de Beheerder uitgekeerd:
- (a) indien na de verkoop en overdracht van een Registergoed geen enkel (onderdeel van een) Registergoed nog onderdeel vormt van de Fondsactiva, op de datum waarop de slotuitkering als bedoeld in artikel 24.4 aan de Participanten wordt gedaan; en
  - (b) in alle andere gevallen, op de dag van overdracht van het betreffende Registergoed, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 22.5.
- 22.5 Indien op het moment dat geen enkel (onderdeel van een) Registergoed nog onderdeel vormt van de Fondsactiva een of meerdere (eerdere) uitkeringen van performance fees hebben plaatsgehad als bedoeld in artikel 22.4 onder (b), worden die (eerdere) uitkeringen gecorrigeerd voor eventuele onnauwkeurigheden in de toerekening aan de eerdere verkochte Registergoederen van de bedragen als bedoeld in artikel 22.1 onder d (i) tot en met (iii), door in de berekening als bedoeld in artikel 22.1 onder (d) alle eerdere verkochte en vervreemde Registergoederen tezamen met het (de) laatste verkochte en vervreemde Registergoed(eren) te betrekken en op de uitkomst daarvan alle eerdere aan de Beheerder uitgekeerde performance fees in mindering te brengen.
- 22.6 De vergoedingen als bedoeld in artikel 22.1 onder (e) worden binnen 5 (vijf) werkdagen na het einde van iedere kalendermaand waarin die werkzaamheden zijn verricht aan de Beheerder voldaan.
- 22.7 Alle door de Vastgoedentiteiten te maken kosten komen voor rekening van het Fonds. Dit zijn bijvoorbeeld de jaarlijkse kosten van de accountant, toezichthoudende instanties, bankkosten en kosten voor de Kamer van Koophandel.
- 22.8 Indien de werkzaamheden waarop een vergoeding als bedoeld in artikel 22.1 onder (a), (b), (e) ziet zijn verricht over (slechts) een deel van de periode waarvoor die vergoeding is bedoeld, wordt de hoogte van die vergoeding tijdsevenredig aangepast waarbij een maand wordt geacht te bestaan uit 30 (dertig) dagen.
- 22.9 Alle vergoedingen als bedoeld in artikel 9.9 en dit artikel 22 worden, voor zover de diensten of werkzaamheden waarvoor de betreffende vergoeding in rekening wordt gebracht BTW-plichtig zijn, vermeerderd met BTW. Indien en voor zover de diensten of werkzaamheden waarvoor de betreffende vergoeding in rekening wordt gebracht op grond van artikel 9.9 en dit artikel 22 niet BTW-plichtig zijn en de betreffende dienstverlener daarmee zogenoemde BTW-schade

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

lijdt, omdat die dienstverlener de aan hem door derden in rekening gebrachte BTW niet of slechts gedeeltelijk in vooraftrek kan brengen, stelt het Fonds de betreffende dienstverlener schadeloos voor zover die BTW-schade direct of indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding.

### **Artikel 23 - Ontslag en vervanging Beheerder, (bestuur van de) Vastgoedentiteiten**

- 23.1 Indien de Beheerder respectievelijk een Vastgoedentiteit toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen, kan de Participantenvergadering besluiten de Beheerder respectievelijk de betreffende Vastgoedentiteit (of de bestuurders van de betreffende Vastgoedentiteit) te ontslaan uit zijn (hun) functie. Tegelijkertijd of in een uiterlijk binnen een termijn van vier (4) weken te houden Participantenvergadering wordt besloten omtrent vervanging.
- 23.2 In geval van:
- (a) ontbinding van de Beheerder respectievelijk een Vastgoedentiteit;
  - (b) aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk een Vastgoedentiteit;
  - (c) faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk een Vastgoedentiteit;
  - (d) de Beheerder respectievelijk een Vastgoedentiteit een regeling met al haar crediteuren treft; of
  - (e) de Beheerder respectievelijk een Vastgoedentiteit het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten,
- is de Beheerder respectievelijk de betreffende Vastgoedentiteit van rechtswege ontslagen en wordt door een Vastgoedentiteit respectievelijk de Beheerder een Participantenvergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.
- 23.3 Indien een bestuurder van een Vastgoedentiteit verzoekt te worden ontslagen wordt een Participantenvergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.
- 23.4 Indien de Beheerder en/of een Vastgoedentiteit verzoekt te worden ontslagen wordt een Participantenvergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, waarin wordt besloten omtrent de benoeming van een vervanger.
- 23.5 Ieder van de Beheerder en van de Vastgoedentiteiten verbindt zich om na het ontslag uit zijn functie:
- (a) zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
  - (b) op verzoek van (vervangende) Beheerder respectievelijk de (andere en/of de vervangende) Vastgoedentiteit(en) (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds;
  - (c) aan de (vervangende) Beheerder respectievelijk de (andere en/of vervangende) Vastgoedentiteit(en) alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de ontslagen Beheerder of Vastgoedentiteit(en) onder zich houdt (houden) - ter beschikking te stellen; en

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

- (d) overigens, op verzoek van de (vervangende) Beheerder respectievelijk de (andere en/of vervangende) Vastgoedentiteit(en), alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de functie van de Beheerder respectievelijk de betreffende Vastgoedentiteit(en).

Verder verbindt ieder van de Vastgoedentiteiten zich om voorafgaand aan of onverwijld na het ontslag uit zijn functie:

- (e) het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.

- 23.6 Indien de Beheerder of een Vastgoedentiteit is ontslagen en de Participantenvergadering niet heeft besloten omtrent een vervanger, wijzen de Vastgoedentiteiten respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Participantenvergadering een vervanger heeft benoemd.
- 23.7 Een besluit tot ontslag en/of benoeming van een bestuurder van een Vastgoedentiteit als bedoeld in artikel 23.1 of 23.3 is een opdracht aan de Beheerder de betreffende bestuurder te ontslaan en/of te benoemen conform het besluit van de Participantenvergadering, welke opdracht de Beheerder onverwijld zal uitvoeren.

### **Artikel 24 - Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen**

- 24.1 Op voorstel van de Beheerder kan de Participantenvergadering besluiten het Fonds te beëindigen.
- 24.2 Een besluit als bedoeld in artikel 12.3 onder (a) wat tot gevolg heeft dat geen enkel (onderdeel van een) Registergoed nog onderdeel vormt van de Fondsactiva heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg tenzij de Participantenvergadering op voorstel van de Beheerder besluit tot voortzetting van het Fonds.
- 24.3 Nadat het Fonds is beëindigd treedt de Beheerder op als vereffenaar van het Fondsvermogen. De Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening zo veel als mogelijk van kracht.
- 24.4 Hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 uitgekeerd aan de Participanten. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

### **Artikel 25 - Mededelingen, verzoeken, kennisgevingen**

- 25.1 Met uitzondering van het gesproken woord in een Participantenvergadering (anders dan die bedoeld is in artikel 18) zullen alle mededelingen, verzoeken en kennisgevingen met betrekking tot het Fonds en de Fondsvoorwaarden Schriftelijk plaatsvinden.
- 25.2 Iedere Participant stemt er mee in dat mededelingen, verzoeken en kennisgevingen per e-mail kunnen worden gedaan.

### **Artikel 26 - Wijziging Fondsvoorwaarden en Beleggingsbeleid**

- 26.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 26.5 kan de Participantenvergadering op voorstel van de Beheerder besluiten de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid te wijzigen. Een zodanig besluit kan slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste 2/3<sup>e</sup> (twee/derde)



## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

van de uitgebrachte stemmen (a) in een Participantenvergadering waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het totaal aantal stemmen dat op alle uitstaande Participaties kan worden uitgebracht of (b) met een Schriftelijke besluitvorming als bedoeld in artikel 18 waarin ten minste de helft van het totaal aantal stemmen dat op alle uitstaande Participaties kan worden uitgebracht, is uitgebracht.

- 26.2 Indien niet is voldaan aan voorwaarden (a) en (b) van artikel 26.1, dan zal een (tweede) Participantenvergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier weken na de eerste (of uiterlijk vier weken na de Schriftelijke besluitvorming), die alsdan, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Participanten, met een meerderheid van ten minste  $2/3^e$  (twee/derde) van de uitgebrachte stemmen een geldig besluit omtrent een wijziging van de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid kan nemen. Bij de oproeping tot de nieuwe Participantenvergadering moet worden vermeld, dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van het aanwezige of vertegenwoordigde aantal Participanten. De besluitvorming als bedoeld in dit artikel 26.2 kan niet Schriftelijk plaatsvinden, tenzij dit door de overheid sterk wordt aangeraden of verplicht zoals tijdens een pandemie.
- 26.3 Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de bijeenroeping als bedoeld in artikel 15 (of met het voorstel voor de Schriftelijke besluitvorming als bedoeld in artikel 18).
- 26.4 De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting mee aan de Participanten.
- 26.5 De Beheerder kan zelfstandig besluiten de Fondsvoorwaarden te wijzigen voor zover dat noodzakelijk of gewenst is voor of bij de aankoop van een Registergoed, indien in dat verband een entiteit die het Registergoed houdt onder de reikwijdte van de Fondsvoorwaarden wordt gebracht en in het bijzonder kan de Beheerder in dat geval besluiten tot het aanpassen van de definitie van 'Vastgoedentiteiten'.
- 26.6 Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat één (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in artikel 26.3. Binnen bedoelde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkte) voorwaarden uit het Fonds treden.
- 26.7 Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het Beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe als bepaald in artikel 26.3. Binnen bedoelde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
- 26.8 Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid die ingevolge dit artikel 26 tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Vastgoedentiteiten.

### **Artikel 27 - Toepasselijk recht en geschillen**

- 27.1 Op de Fondsvoorwaarden is het Nederlands recht van toepassing.
- 27.2 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de Fondsvoorwaarden mochten rijzen, zullen door één adviseur of, indien één of meer Participanten dit verlangen, door drie

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

adviseurs worden beslecht. Het hierna bepaalde vindt overeenkomstige toepassing met betrekking tot drie adviseurs en met betrekking tot een geschil met of tussen de Beheerder en een Vastgoedentiteit.

- 27.3 De adviseur wordt door de betreffende Participanten in onderling overleg aangewezen. Komen de betreffende Participanten niet binnen dertig dagen daaromtrent tot overeenstemming dan wordt de adviseur aangewezen door het Nederlandse Arbitrage Instituut op verzoek van de meest gereede Participant
- 27.4 De adviseur zal met inachtneming van hetgeen tussen de betreffende Participanten is overeengekomen en als goede man naar billijkheid uitspraak doen, na de betreffende Participanten te hebben gehoord althans behoorlijk te hebben opgeroepen.
- 27.5 De adviseur zal uitspraak doen in de vorm van een arbitraal vonnis, tenzij hij meent dat het geschil niet voor arbitrage in de zin van de wet in aanmerking komt, in welk geval hij uitspraak zal doen in de vorm van een bindend advies. Ingeval van arbitraal vonnis sluiten de Participanten de mogelijkheid van hoger beroep uit.
- 27.6 De adviseur zal zelf de procesorde regelen en de duur van zijn last kunnen bepalen. Hij zal geen beslissing mogen nemen, waarbij wordt afgeweken van de grondslagen van hetgeen tussen de Participanten ter zake van het geschil is overeengekomen, tenzij naar zijn mening redelijkerwijs geen andere beslissing in aanmerking komt. Hij bepaalt ten laste van wie van de betreffende Participanten welk deel van zijn kosten zullen worden gebracht. Evenwel zal een door het Nederlands Arbitrage Instituut benoemd adviseur het reglement van gemeld instituut in acht nemen, ook indien de regels van dat reglement afwijken van de hiervoor in dit artikel voor de werkwijze van de adviseur gegeven regels.
- 27.7 Dit artikel laat de bevoegdheid tot het instellen van vorderingen bij de voorzieningenrechter of andere voorlopige maatregelen onverlet.

## FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

### Bijlage 1- vergoedingen Beheerder buiten reguliere beheerwerkzaamheden

Begeleiding bijzonder onderhoud, dat wil zeggen begeleiding van die onderhouds-, renovatie-, verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige, mutatie of gebudgetteerd onderhoud.	Staffel: 10% over bedrag ≤ € 100.000 6% over bedrag € 100.001 - € 250.000 4% over bedrag € 250.001 - € 1.000.000 2% over bedrag ≥ €1.000.001
Begeleiding van gerechtelijke en/of juridische procedures. Uitgesloten zijn incasso's en kleine geschillen zonder tussenkomst van een deurwaarder of advocaat/ specialist.	5% van de door de externe adviseur in rekening gebrachte kosten.
Nieuwe huurovereenkomst of huurverlenging / wederhuur.	14% van de eerste jaarhuur, exclusief huurkortingen en huurvrije periode bij een nieuwe overeenkomst en verlenging van 5 jaren met een minimum van € 1.500 bij niet-woonruimte.
Indeplaatsstelling, dat wil zeggen het tot stand brengen van een driepartijen overeenkomst, waarin partij 2 in de rechten treedt van partij 1 ter zake van de voortzetting van een bestaande huurovereenkomst tegen gelijke voorwaarden.	2% van de bruto jaarhuur met een minimum van € 1.500.
Voortijdige beëindiging huurovereenkomst, dat wil zeggen het tot stand brengen van een overeenkomst tussen huurder en verhuurder, waarbij, in afwijking van de voorwaarden van de bestaande huurovereenkomst, deze overeenkomst wordt beëindigd.	10% van het surplus na wederhuur.
Administratie en afrekening stook- en servicekosten, dat wil zeggen de administratie van die kosten, die voor rekening van huurders door verhuurder worden gemaakt voor de levering van gezamenlijke diensten en energie.	5% van de in rekening gebrachte kosten (tenzij de administratie van de stook- en servicekosten is uitbesteed aan een derde partij, worden deze kosten rechtstreeks aan deze derde partij voldaan).
Begeleiding of uitvoering van opdrachten, die buiten de standaard werkzaamheden uit de overeenkomst van beheer en bewaring vallen en die op incidentele basis worden uitgevoerd (bijv. marktonderzoek, passantentelling winkelcentrum, opstellen huishoudelijk reglement, promotieplan, juridisch splitsen vastgoed, verkrijgen van energiecertificaten).	Bij begeleiding 5% van de extern in rekening gebrachte kosten. Bij uitvoering het werkelijk aantal uren ad € 80 per uur.
Werkzaamheden die benodigd zijn om bijvoorbeeld dreigende ontwikkelingen tegen te gaan of te voorkomen dat er een risico bestaat dat de (toekomstige) huurstream in gevaar komt en er meer dan drie werkdagen nodig zijn om dit tegen te gaan.	Op basis van urenverantwoording kan het meerdere in rekening gebracht worden ad € 200 per uur.

# FONDSVOORWAARDEN DUPROFA SUPER CONVENIENCE FUND

## **Bijlage 2 - Beleggingsbeleid**

Het doel van het Fonds is het beleggen van haar Fondsvermogen zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen die voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden.

Om haar doelstelling te bereiken zal het Fonds haar Fondsvermogen beleggen conform het Beleggingsbeleid.

Karakteristieken van het Fonds als groeifonds (beleggingsbeleid)

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 directe 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

De aankopen van Objecten staken nadat met een Objectaankoop de waarde van de Objecten tezamen groter is dan € 50 mln.





T

T

T

)

└

└

)

)

F



MAALTIJDEN

Wij gaan voor 100% JUMBO'S

073

SLA & RAUWKOST

ROERBAK  
GROENTEN

GROENTEN

EXTRA  
2 VOOR  
5,99

P

U

U

U

U

U

U





**DUPROFA**  
Dutch Property Management

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