

SECTIE 5

in samenwerking met



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments



P R O S P E C T U S

Veststede Vastgoedfonds

9 MAART 2022

Het Prospectus is geldig tot het sluiten van de inschrijving en uiterlijk tot 9 maart 2023, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is.

Inhoudsopgave

Sectie 1 Samenvatting	4
Sectie 2 Risicofactoren	10
Sectie 3 Inleiding	16
Sectie 4 Vastgoedmarkt (woningmarkt)	17
Sectie 5 Onroerendgoedportefeuille	24
Sectie 6 Financiële aspecten en rendementsberekeningen	26
Sectie 7 Fiscale aspecten	39
Sectie 8 Structuur Fonds en rechten van Participanten	42
Sectie 9 Initiatiefnemer en Beheerder	46
Sectie 10 Deelname	48
Sectie 11 Definities	50
Sectie 12 Mededeling Beheerder	53
Sectie 13 Juridische aspecten	54
Sectie 14 Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer, werkkapitaal en verwatering	59
Sectie 15 In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	60
Bijlagen	
Bijlage 1 Fondsvoorwaarden van Veststede Vastgoedfonds	61
Bijlage 2 Mededeling belastingadviseur	69
Bijlage 3 Nadere informatie omtrent taxateur	70
Bijlage 4 Door de Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV geïnitieerde fondsen	71
Bijlage 5 Betrokken partijen	73

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

Sectie 1 | Samenvatting

1. Kerngegevens van het Fonds en waarschuwingen

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het beleggingsfonds Veststede Vastgoedfonds, met ISIN-code NL0015000001. Veststede Vastgoedfonds is de uitgevende instelling (LEI-code 2221000XB8CA7EVGW71).

De contactgegevens van Veststede Vastgoedfonds zijn:

Brinklaan 134, 1404 GV Bussum,

telefoon: 088 - 204 1500

e-mail: info@sectie5.nl

website: www.sectie5.nl.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 9 maart 2022 heeft goedgekeurd is de AFM. De contactgegevens van de AFM zijn:

Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam,

telefoon: 020 - 797 2000

website: www.afm.nl.

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

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

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

2. Essentiële informatie over het Fonds

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard tussen elke belegger (Participant) afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten). Het Fonds is aangegaan op 1 december 2021 in Amsterdam (Nederland) en houdt kantoor in Bussum.

Het Fonds is geen rechtspersoon. Daarom kan het Fonds geen eigendommen houden of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt het vastgoed van het Fonds (de Objecten) in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit: de Houdster (Stichting Veststede Vastgoedfonds). De Houdster zal het eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch rechthebbende zijn tot de rechten van het Fonds en alle verplichtingen van het Fonds worden op naam van de Houdster aangegaan. De Houdster doet dit volledig voor rekening en risico van de Participanten. Daarmee wordt bedoeld dat alle winsten en verliezen, nadat de kosten en vergoedingen voor onder meer de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder zijn voldaan, ten goede dan wel ten laste komen van de Participanten.

Het Fonds belegt in een short-stay object dat bestaat uit 57 appartementen aan de Vestdijk 4-10 te Eindhoven (het Object). De huurder van het Object zal de 57 appartementen te huur aanbieden aan (voornamelijk) werkgevers in de regio Eindhoven die voor een relatief korte periode (short-stay) appartementen

huren voor de huisvesting van hun (internationale) werknemers. Het Object wordt voor 49,3% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden en voor 50,7% met een hypothecaire financiering. De appartementen zijn gevestigd op eigen grond en zijn kadastraal gesplitst waardoor de appartementen individueel verkoopbaar zijn. Er zijn nog geen individuele appartementen verkocht (nog niet uitgepand).

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

De verkoper van het Object Eindhoven heeft verlangd dat het Fonds het Object Eindhoven vóór 31 december 2021 zou verwerven. Het Object Eindhoven is op 1 december 2021 door het Fonds verworven en de kosten en baten van het Fonds komen met ingang van de Eerste Emissiedatum met terugwerkende kracht vanaf 1 december 2021 voor rekening en risico van de Participanten. Tot aan de Eerste Emissiedatum houdt S5 CRE Vastgoed BV alle uitstaande Participaties. De aandelen S5 CRE Vastgoed BV zijn voor 100% in handen van Sectie5 Investments N.V. Sectie5 Investments N.V. is 100% aandeelhouder van Sectie5 Beheer B.V. Op de Eerste Emissiedatum worden alle door S5 CRE Vastgoed BV gehouden Participaties ingekocht en uitgegeven aan de Participanten.

Daarnaast streeft de Beheerder ernaar om binnen 12 maanden na de goedkeuring van dit Prospectus een additioneel Object ter belegging aan te kopen. Deze termijn van 12 maanden kan, met goedkeuring van de vergadering van Participanten, eenmaal met 12 maanden worden verlengd. Dit additioneel Object dient te passen binnen het Beleggingsbeleid en met volstrekte meerderheid te zijn goedgekeurd door de vergadering van Participanten. Voor de financiering van de aankoop van een additioneel Object zullen op de Tweede Emissiedatum aanvullende Participaties worden uitgegeven en een aanvullende hypothecaire financiering worden afgesloten.

Het Fonds wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. De LEI-code van het Fonds is 2221000XB8CA7EVGW71. De accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Per 15 januari 2022 is de essentiële financiële informatie over het Fonds als volgt:

Beleggerskapitaal en Intrinsieke waarde

klasse effecten	totale Intrinsieke waarde	aantal Participaties	Intrinsieke waarde per Participatie	historische prestaties Fonds
Participaties	€ 6.850.961	274	€ 25.004	€ 52.759
	totaal- generaal	totaal- generaal		

Winst- en verliesrekening

1 december 2021 - 15 januari 2022	
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten	€ 80.239
nettowinst (-verlies)	€ 52.759
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)	€ 0
beheervergoeding (opgelopen/betaald)	€ 5.617
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners	€ 28
winst per Participatie	€ 193

Balans per 15 januari 2022

totale netto-activa	€ 6.850.961
hefboomratio	45,3%

In de jaarrekening over 2020 van de Beheerder is in de toelichting een paragraaf opgenomen ter benadrukking van de impact van het coronavirus op de Beheerder. Samengevat geeft de toelichting aan dat als huurders de huur niet meer kunnen betalen vanwege de gevolgen van corona, er huurdering en leegstand kan ontstaan hetgeen tot lagere inkomsten kan leiden, en dat tot op de balansdatum de gevolgen beperkt zijn gebleven. De onafhankelijke accountant verwijst in de controleverklaring op de jaarrekening van de Beheerder als volgt naar de hiervoor bedoelde toelichting:

In toelichting paragraaf 1.3 - Coronavirus in de jaarrekening heeft de directie de huidige impact van het coronavirus op de vennootschap, en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan, toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?
De voornaamste risico's die specifiek zijn voor het Fonds, betreffen:

Negatieve waardeontwikkelingen

Het rendement op een belegging in vastgoed zoals het Object is mede afhankelijk van de waardeontwikkeling van de appartementen. De prijzen van appartementen kunnen door marktomstandigheden veranderen. Er is een risico dat door waardedaling van een Object het Fonds niet kan voldoen aan de afspraken met de hypotheclair financier, zoals de aflossingsverplichting bij verkoop vanwege een te lage verkoopopbrengst. Of het niet voldoen aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van een Object waardoor het Fonds geen of alleen lagere uitkeringen aan de Participanten kan doen. Als dit risico zich voordoet, kan de belegging geheel of ten dele verloren gaan en/of kunnen er mogelijk geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement, geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement en geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement is in het geval van een waardedaling, uitgedrukt in een lagere kapitalisatiefactor bij verkoop. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt.

Scenario's verkoopprijs

	kapitalisatie- factor	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal- rendement
verkoopprijs bij kapitalisatiefactor in prognose	23,6	4,25%	0,10%	4,35%
verkoopprijs bij lagere kapitalisatiefactor dan prognose	22,3	4,25%	-0,76%	3,49%

Het risico op waardedaling kan zich voordoen tijdens de Voorperiode en mogelijk pas na de Voorperiode ontdekt worden. De waardedaling komt dan (niettemin) ten laste van het rendement van de Participanten.

Risico van dalende huurprijzen

Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende huurprijzen brengt het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurdaling over de gehele verwachte looptijd van tien jaar van het Fonds. Door de huidige verspreiding van het coronavirus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt.

Impact daling huurniveau

	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. pronogse
zeer pessimistisch (-30%)	1,71%	-2,53%
pessimistisch (-20%)	2,56%	-1,69%
gematigd pessimistisch (-10%)	3,41%	-0,84%

Verhuur als short-stay brengt meer op dan langdurige verhuur van individuele appartementen

Huurder Residence 32 BV heeft een huurcontract van Object Eindhoven tot en met 28 februari 2024 met een verlengingsoptie van vijf jaar tot 28 februari 2029. Mocht Residence 32 BV in 2024 de huur niet verlengen, zal gedurende de opzegtermijn van zes maanden een andere short-stay exploitant als worden gezocht. Indien er geen short-stay exploitant als huurder gevonden wordt, zullen de appartementen van Object Eindhoven individueel particulier langdurig verhuurd worden tegen een, naar verwachting, in totaal lagere huursom dan die Residence 32 BV betaalt. Dat zal ten koste gaan van het rendement.

Renterisico

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

Onderhoudsrisico

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

Fiscaal risico

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

Participaties. Verder is het niet goed mogelijk om voor een periode van zeven tot tien jaar, de beoogde looptijd van het Fonds, te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans daarop niet is uit te sluiten. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan nadeliger worden, wat nadelig kan zijn voor het rendement voor de Participanten. Een aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Fonds. De Hoge Raad heeft beslist dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen is vrijgesteld van BTW. Het is niet duidelijk welk beheer van welke vastgoedfondsen vrijgesteld is van BTW. Als bepaalde diensten voor het Fonds zouden zijn vrijgesteld van BTW, heeft dat gevolgen voor het recht op vooraf trek bij dienstverleners van het Fonds: zij kunnen dan de door hen zelf betaalde BTW niet in aftrek brengen. Voor die situatie heeft het Fonds een regeling getroffen met de Initiatiefnemer en de Beheerder voor bepaalde diensten die zij verlenen. Die regeling houdt in dat deze dienstverleners door het Fonds worden gecompenseerd voor de BTW die zij niet in vooraf trek kunnen brengen. Deze compensatie gaat ten koste van het rendement voor de Participanten.

Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van een Object die groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten, kan geen uitkering worden gedaan. Dat komt ten nadele van het rendement voor de Participanten.

Herfinancieringsrisico

De hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds is aangegaan en waarmee het Object Eindhoven deels wordt gefinancierd, heeft een looptijd tot 1 december 2028. Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de hypothecaire financiering van een Object dat Object nog niet is verkocht en geen nieuwe financiering met een hypotheccair financier kan worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe financiering kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een Object gedwongen verkocht moet worden. 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. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

Risico van beperkte verhandelbaarheid Participaties

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, kan het in de praktijk onmogelijk blijken Participaties tussentijds te verhandelen. Verhandeling vereist onder meer dat een andere belegger bereid is Participaties af te nemen. De beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook als de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt.

Risico van langere looptijd van het Fonds

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte looptijd van zeven tot tien jaar. In beginsel eindigt het Fonds niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht. Als bijvoorbeeld door marktomstandigheden de verkoop van een Object tegen acceptabele voorwaarden gedurende of tegen het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop van een Object (tegen het einde van de looptijd van het Fonds) kan dat een langere dan de verwachte looptijd van het Fonds tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst waardoor de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet op het gewenste of verwachte – maar pas op een later – moment kan omzetten in liquiditeiten.

Tegenpartijrisico

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, of werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat huurdering en/of (tijdelijke) leegstand ontstaat. Door huurdering of leegstand kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen geen of slechts lagere uitkeringen aan de Participanten plaatsvinden. 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. Dit risico kan bij dit Fonds versterkt optreden omdat het Fonds slechts één huurder heeft: Residence 32 BV. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurddaling over het maximum van de verwachte looptijd van 10 jaar van het Fonds. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt.

Impact daling huurniveau

	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. pronogse
zeer pessimistisch (-30%)	1,71%	-2,53%
pessimistisch (-20%)	2,56%	-1,69%
gematigd pessimistisch (-10%)	3,41%	-0,84%

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

WAT IS DIT VOOR EEN PRODUCT?

Soort: Veststede Vastgoedfonds is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat belegt in een short-stay object met 57 appartementen aan de Vestdijk 4-10 te Eindhoven. Daarnaast streeft de Beheerder ernaar om binnen 12 maanden na de goedkeuring van dit Prospectus een additioneel Object ter belegging aan te kopen. Deze termijn van 12 maanden kan, met goedkeuring van de vergadering van Participanten, eenmaal met 12 maanden worden verlengd. Dit additionele Object dient te passen binnen het Beleggingsbeleid en met volstreekte meerderheid te zijn goedgekeurd door de vergadering van Participanten.

Doelstellingen: het doel van Veststede Vastgoedfonds is voor rekening en risico van de Participanten het hiervoor beschreven Object Eindhoven en, eventueel, een additioneel Object te verwerven, te exploiteren door middel van verhuur en te verkopen om daarmee rendement voor de Participanten te behalen. Het Object Eindhoven wordt voor € 7.900.000 met de inleggelden van de Participanten en voor € 8.140.000 hypotheccair gefinancierd. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en verwacht gedurende een periode van zeven tot tien jaar de Objecten te exploiteren en te verkopen en het Fonds te beëindigen bij de verkoop van het laatste Object. Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de Objecten, de winst die bij de verkoop van de Objecten wordt behaald en de kosten die voor rekening van het Fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet van het Fonds, kosten voor het beheer van het Fonds en de kosten voor aan- en verkoop van de Objecten, onder meer bestaande uit vergoedingen voor Sectie5 Beheer BV. Omdat er in de markt een tekort aan huurwoningen bestaat, zijn de huurinkomsten relatief voorspelbaar en naar verwachting stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van woningvastgoed minder goed voorspelbaar is, is het voor het behalen van het rendement van belang dat het Fonds de Objecten op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet, is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in Veststede Vastgoedfonds is de gehele looptijd van het fonds, die naar verwachting zeven tot tien jaar zal zijn.

Belegger op wie de belegging in Veststede Vastgoedfonds wordt gericht: het Fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in huurwoningen. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens zeven tot tien jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen – tot maximaal het belegde bedrag – te kunnen dragen.

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

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

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



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

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000 (€ 25.000) ¹	Einde looptijd Fonds (verondersteld op 10 jaar)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 12.638 (€ 31.595)
	Gemiddeld rendement per jaar	2,64%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 14.349 (€ 35.872)
	Gemiddeld rendement per jaar	4,35%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	€ 16.179 (€ 40.448)
	Gemiddeld rendement per jaar	6,18%

Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het Fonds als de looptijd 10 jaar is, in verschillende scenario's, als u € 10.000 (€ 25.000)² inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit, oftewel vóór het eindigen van de looptijd van het Fonds. Eerder verkopen is mogelijk niet of alleen met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en inclusief de kosten van uw distributeur, maar mogelijk

niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

WAT GEBEURT ER ALS SECTIE5 BEHEER BV NIET KAN UITBETALEN?

De belegger lijdt geen financiële schade als Sectie5 Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van Veststede Vastgoedfonds zijn afgescheiden van het vermogen van Sectie5 Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een huurwoning de huur niet aan het Fonds betaalt, kan het Fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de aanbevolen periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 (€ 25.000)³ inlegt en dat de looptijd van het Fonds 10 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000 (€ 25.000)⁴ Indien u verkoopt na 10 jaar

Totale kosten	€ 7.502 (€ 18.756)
Effect op rendement (RIY) per jaar	7,50%

¹ De toepasselijke regelgeving schrijft voor dat de bovenstaande tabel de bedragen weergeeft bij een inleg van € 10.000. De minimale inleg voor deelname aan het Fonds bedraagt echter € 25.000. De bedragen die tussen haakjes zijn opgenomen geven de verwachte situatie weer bij een inleg van € 25.000.

² Zie noot 1 hierboven.

³ Zie noot 1 hierboven.

⁴ Zie noot 1 hierboven.

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

Deze tabel toont het effect op het rendement per jaar			
Enmalige kosten	Instapkosten	n.v.t.	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Aankoopkosten	1,59%	Het effect van de kosten van aankoop van het Object Eindhoven voorafgaand aan de Eerste Emissiedatum.
	Initiatiekosten	1,03%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het Fonds voorafgaand aan de Eerste Emissiedatum.
	Kosten hypothecaire financiering	2,46%	Het effect van de afsluitprovisie en de jaarlijkse rente die het Fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	Exploitatiekosten	2,07%	Het effect van de Exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.
	Verkoopkosten	0,31%	Het effect van de kosten bij een verkoop van het Object Eindhoven.
Incidentele kosten	Prestatievergoeding Beheerder	0,03%	De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop van een Object (25% exclusief BTW van het verkoopresultaat).

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

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

HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Sectie5 Beheer BV (Brinklaan134, (1404 GV) Bussum, info@sectie5.nl). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op onze website (www.sectie5.nl). Sectie5 Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KIFID (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

Voor andere nuttige informatie over Veststede Vastgoedfonds en Sectie5 Beheer BV kijkt u op onze website www.sectie5.nl. Het Prospectus van het Fonds bevat gecontroleerde historische financiële informatie over de periode van 1 december 2021 tot en met 15 januari 2022.

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

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen? Belangstellenden kunnen zich met het inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in Veststede Vastgoedfonds' aanmelden voor deelname in Veststede Vastgoedfonds. Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl).

Connect Invest BV (www.connectinvest.nl) en First Table Asset Consultants BV (FTAC) (www.ftac.nl) verrichten marketingactiviteiten voor het aanbieden van de deelname aan het Fonds. Potentiële beleggers kunnen met Connect Invest BV en FTAC in contact treden voor het geven van voorlichting en het beantwoorden van vragen, via bijeenkomsten of persoonlijke afspraken. Inschrijvingsformulieren dienen te worden ingestuurd naar het kantooradres van de Beheerder.

Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in appartementen of woningen. Beleggers dienen een lange termijn beleggingshorizon te hebben van ten minste 10 jaar en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Voor de Eerste Emissie zijn in totaal 316 Participaties beschikbaar. Voor de Tweede Emissie, indien die plaatsvindt, zullen minimaal 100 en maximaal 1.000 Participaties beschikbaar zijn. Deelname in Veststede Vastgoedfonds is op de Eerste Emissiedatum mogelijk met een of meerdere Participaties van € 25.000. De uitgifteprijs van Participaties op de Tweede Emissiedatum is gelijk aan de, per die datum, Intrinsieke waarde vermeerderd met nog niet afgeschreven verwervingskosten voor het Object Eindhoven en behaalde resultaten van het Fonds, en verminderd met uitgekeerde resultaten. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit voor de Eerste Emissie op 1 april 2022 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 1 april 2022 niet alle voor de Eerste Emissie beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 1 juni 2022. Bij verlenging van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl). Bij de aankondiging van de (eventuele) Tweede Emissie zullen de details omtrent de inschrijving worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl). De inschrijving voor de Tweede Emissie sluit uiterlijk op 9 maart 2023, 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus of, indien eerder, op het moment dat alle voor de Tweede Emissie beschikbare Participaties zijn toegewezen.

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

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

Participanten die reeds hebben ingeschreven voor een Emissie worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de betreffende Emissie Datum te herroepen indien:

- a in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de betreffende Emissie Datum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus (of een supplement op dit Prospectus) opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- b na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over een veronderstelde looptijd van het Fonds van tien jaar minder dan 3,5% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als hiervoor bedoeld zich voordoet voor de betreffende Emissie Datum, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten.

Bij het herroepen van een inschrijving worden eventuele ontvangen bedragen onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Voor Participanten die deelnemen aan de Eerste Emissie en niet of voor een relatief lager aantal Participaties deelnemen aan de Tweede Emissie, heeft de Tweede Emissie een verwatering tot gevolg. Eén Participatie vanaf de Eerste Emissie vertegenwoordigt een belang van 0,316% in het Fonds. Dit belang zou verwateren tot een belang van 0,076% bij een uitgifte van 1.000 Participaties in de Tweede Emissie. Ingeval van verwatering ziet de verwatering op zowel het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook op de gerechtigheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds, die beide in relatieve zin en in gelijke mate afnemen overeenkomstig de hiervoor gegeven voorbeelden.

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties in de Eerste Emissie bedragen naar verwachting € 2.116.676 (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten). Bij een eventuele Tweede Emissie worden soortgelijke kosten in rekening gebracht aan het Fonds. Op basis van de ervaringen van de Beheerder is de verwachting dat bij een eventuele Tweede Emissie de netto-opbrengst daarvan circa 73% van het additionele Beleggerskapitaal of circa 85% van de Verkrijgingsprijs van het aan te kopen Object zal bedragen.

Wie is de aanbieder van de Participaties?

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

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om het Fonds in staat te stellen gelden van de Participanten aan te trekken om daarmee op de Eerste Emissiedatum S5 CRE Vastgoed BV als Participant uit te kopen, de exploitatie van het op 1 december 2021 verworven Object Eindhoven te continueren, met de opbrengst van een eventuele Tweede Emissie een additioneel Object aan te kopen en te exploiteren en, naar verwachting zeven tot tien jaar na de Eerste Emissiedatum, de Objecten te verkopen.

De netto-opbrengst van de Eerste Emissie bedraagt naar verwachting € 5.783.324 (inclusief liquiditeitsreserve). Deze netto-opbrengst, tezamen met een deel van de liquiditeitsreserve, wordt op de Eerste Emissiedatum door het Fonds aangewend voor de inkoop van alle Participaties die worden gehouden door S5 CRE Vastgoed BV (tegen gelijktijdige uitgifte van Participaties aan de ingeschreven Participanten).

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

Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

S5 CRE Vastgoed BV houdt sinds 1 december 2021 alle Participaties in het Fonds. S5 CRE Vastgoed BV is gelieerd aan de Beheerder en Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV. S5 CRE Vastgoed wordt uitgekocht op de Eerste Emissiedatum. S5 CRE Vastgoed BV, de gelieerde Beheerder en Sectie5 Investments NV hebben dan ook belang bij de aanbieding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus, omdat S5 CRE Vastgoed BV met de opbrengst van de aanbieding haar in het Fonds belegde gelden terugontvangt. S5 CRE Vastgoed BV heeft belang bij het ontvangen van een zo hoog mogelijke prijs terwijl de Participanten belang hebben bij het betalen van een zo laag mogelijke prijs voor de Participaties. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat zowel de inkoop als de uitgifte van de Participaties plaatsvindt tegen de oorspronkelijke prijs die S5 CRE Vastgoed BV op 1 december 2021 voor de Participaties betaalde, namelijk € 25.000 per Participatie.

Verder heeft de Initiatiefnemer belang bij de aanbieding als beschreven in het Prospectus, omdat zij een Selectie- en structureringsvergoeding van het Fonds ontvangt. De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds van 7% over de gefactureerde netto-huursom van een Object. Deze partijen hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte ervan op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Voor het overige bestaan geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster, de taxateur of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding en hun plichten jegens of belangen van derden, en anderzijds het Fonds.

Sectie 2 | Risicofactoren

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

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

In lijn met artikel 44 van de AIFMD verordening ((EU) nr. 231/2013) zijn de risico's ingedeeld in de volgende zes categorieën:

Risico's met betrekking tot het Fonds:

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

Vervolgens is er voor ieder risico ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet (schaal 1-10, kans van 50% is score 5 et cetera) en wat de geschatte impact of schade is als percentage van de vastgoedbeleggingen (schaal 1-10, 1% van het belegd bedrag is score 5, 20% van het belegd bedrag is score 10, et cetera). De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie Laag (0-20), Gemiddeld (20-80) of Hoog risico (80-100). Hieronder zijn de risico's binnen de zes categorieën gesorteerd van Hoog naar Laag.

2.1 Marktrisico's

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

Het rendement op een belegging in de Objecten wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van de appartementen. De prijzen van appartementen kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod van appartementen. Het Object Eindhoven is voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Bij waardedaling van het vastgoed ontstaat het risico dat het Fonds haar verplichtingen aan - bijvoorbeeld - de hypotheclair financier niet kan nakomen. Bij een lagere verkoopopbrengst dan het bedrag dat het Fonds bij die verkoop op de hypothecaire financiering moet aflossen, verkeert het Fonds in verzuim en kan de hypotheclair financier de volledige aflossing afdwingen. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging. Bij een negatieve waardeontwikkeling ontstaat verder het risico dat het Fonds niet langer voldoet aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van het vastgoed, waardoor de financier hogere aflossingen kan verlangen. Hierdoor kunnen er mogelijk geen of alleen lagere uitkeringen worden gedaan. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement, geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement en geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement is in het geval van een waardedaling, uitgedrukt in een lagere kapitalisatiefactor bij verkoop.

Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) kopers van appartementen dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om appartementen te kopen. Hierdoor kan het risico op een daling van de waarde van appartementen versterkt optreden.

Het risico op waardedaling kan zich voordoen tijdens de Voorperiode en mogelijk pas na de Voorperiode ontdekt worden. De waardedaling komt dan (niettemin) ten laste van het rendement van de Participanten.

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

Er bestaat het risico dat de verhuurprijzen van appartementen op de woningmarkt door overschot, krimp van de doelgroep van huurders, daling van de koopkracht van de doelgroep of andere markt-, politieke of demografische om-

Scenario's verkooprijzen

	kapitalisatie- factor	Geprognos- ticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognos- ticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognos- ticeerd Gemiddeld totaal- rendement
verkooprijzen bij kapitalisatiefactor in prognose	23,6	4,25%	0,10%	4,35%
verkooprijzen bij lagere kapitalisatiefactor dan prognose	22,3	4,25%	-0,76%	3,49%

standigheden daalt. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende verhuurprijzen brengen het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. Dalende verhuurprijzen leiden doorgaans ook tot een lagere verkoopopbrengst van de Objecten. Ook dat kan leiden tot een lager rendement voor de Participanten. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurddaling over de gehele verwachte looptijd van 10 jaar van het Fonds.

Impact daling huurniveau

	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,71%	-2,53%
pessimistisch (-20%)	2,56%	-1,69%
gematigd pessimistisch (-10%)	3,41%	-0,84%

Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) huurders van appartementen dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om een appartement te huren.

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

Het Object Eindhoven is voor een deel met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld rentepercentage van 2,22% per jaar.

Bij afloop van de hypothecaire financiering dient een (nieuw) rentepercentage met de - of een andere - bank overeengekomen te worden indien het betreffende Object nog niet is verkocht. De hoogte van dat rentepercentage is afhankelijk van de op dat moment geldende markttrente die hoger kan zijn dan het in de prognose gehanteerde rentepercentage. Daarnaast kan er sprake zijn van een variabele (liquiditeits)opslag. Afhankelijk van de geldende marktomstandigheden op de kapitaalmarkt kan een variabele (liquiditeits)opslag door de bank naar boven worden aangepast.

Verder kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een stijging van de rente brengt voor een (potentiële) koper die het onroerend goed wil financieren met een lening, meer financieringskosten

met zich mee. Dat betekent dat de koper minder financiële ruimte heeft om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger geneigd zal zijn een lagere koopprijs te betalen omdat anders zijn rendement lager wordt. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende markttrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds, wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Scenario's verkoopprijs

	kapitalisatie- factor	Geprognos- ticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognos- ticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognos- ticeerd Gemiddeld totaal- rendement
verkoopprijs bij kapitalisatiefactor in prognose	23,6	4,25%	0,10%	4,35%
verkoopprijs bij lagere kapitalisatiefactor dan prognose	22,3	4,25%	-0,76%	3,49%

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

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand. Huurinkomsten vormen samen met de winst bij verkoop de belangrijkste factoren voor het rendement. Het Fonds richt zich op de verhuur van het Object Eindhoven aan een short-stay exploitant. In de periode tussen een datum van opzegging en de datum van wederverhuur kan zich leegstand voordoen. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een opzegging van Residence 32 BV als huurder per 28 februari 2029, waarna de appartementen na een leegstandsperiode van gemiddeld drie maanden individueel particulier langdurig zullen worden verhuurd. Gezien de kwaliteit van het Object Eindhoven is dit naar het inzicht van de Beheerder een conservatieve inschatting. Het is echter niet uit te sluiten dat Residence 32 BV de huurovereenkomst per 28 februari 2024 beëindigt en langdurige leegstand – langer dan waarmee de prognose rekening houdt – zich zal voordoen. Langdurige leegstand zal een ernstig negatief effect hebben op het rendement van de Participanten.

Het huurniveau van short-stay ligt hoger dan het huurniveau van individuele particuliere langdurige verhuur. Als een huurder besluit het huurcontract niet te verlengen, dalen de inkomsten van het Fonds (laag risico)

Huurder Residence 32 BV heeft een huurcontract van Object Eindhoven tot en met 28 februari 2024 met een verlengingsoptie van vijf jaar tot 28 februari 2029. Mocht Residence 32 BV geen gebruik maken van deze optie, zal de Beheerder gedurende de opzegtermijn van zes maanden een andere short-stay exploitant als huurder zoeken. Indien er geen short-stay exploitant als huurder gevonden wordt, zullen de appartementen van Object Eindhoven individueel particulier langdurig verhuurd worden tegen een, naar verwachting, in totaal lagere huursom dan de huursom die Residence 32 BV betaalt. De huidige huurwaarde van Object Eindhoven bij individuele particuliere langdurige verhuur ligt volgens taxateur Jonas Lang LaSalle Taxaties B.V. op € 587.070, terwijl Residence 32 BV € 642.600 per jaar betaalt. De short-stay huurwaarde ligt hoger omdat een short-stay exploitant meer huur vraagt aan haar klanten dan bij reguliere individuele particuliere langdurige verhuur; de klanten van de short-stay exploitant betalen een premium omdat zij doorgaans korter huren dan een individuele

Impact individuele particuliere langdurige verhuur Object Eindhoven na 28 februari 2024

	Geprognoseerd Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
individuele verhuur na 28 februari 2024	3,91%	-0,34%

particulier zou doen. In de rendementsprognose wordt rekening gehouden met gemiddeld drie maanden leegstand na 28 februari 2029. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het verwachte Gemiddeld direct rendement is in het geval van individuele particuliere langdurige verhuur vanaf 28 februari 2024.

De huurinkomsten van het Fonds en de waarde van de Objecten zijn gerelateerd aan de inflatie. Een lagere inflatie kan tot een lager rendement leiden dan waarvan de prognose uitgaat (laag risico)

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, kunnen de huurprijzen lager uitkomen dan waarvan de prognose uitgaat. Daardoor kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognoseerd. Lagere verhuurprijzen dan geprognoseerd kunnen leiden tot een lagere dan geprognoseerde verkoopbrengst van de Objecten. Ook dat kan leiden tot een lager dan geprognoseerd rendement voor de Participanten. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurddaling over de gehele verwachte looptijd van 10 jaar van het Fonds.

Impact daling huurniveau

	Geprognoseerd Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,71%	-2,53%
pessimistisch (-20%)	2,56%	-1,69%
gematigd pessimistisch (-10%)	3,41%	-0,84%

2.2 Tegenpartijrisico's

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

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, of werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat huurdderving en/of (tijdelijke) leegstand ontstaat. Door huurdderving of leegstand kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen geen of slechts lagere uitkeringen aan de Participanten plaatsvinden. 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. Dit risico kan bij dit Fonds versterkt optreden omdat het Fonds slechts één huurder heeft: Residence 32 BV. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct rendement is in het geval van een huurddaling over de gehele verwachte looptijd van 10 jaar van het Fonds.

Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) huurders van appartementen dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om een appartement te huren, wat het risico vergroot dat een huurder niet in staat zal zijn de huur te betalen.

Impact daling huurniveau

	Geprognoseerd Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	1,71%	-2,53%
pessimistisch (-20%)	2,56%	-1,69%
gematigd pessimistisch (-10%)	3,41%	-0,84%

De voorkeur van de Beheerder de Objecten te verhuren aan professionele huurders brengt met zich mee dat er relatief weinig huurders zijn. Als een of meer van die professionele huurders niet in staat zijn de huurtermijnen (tijdig) te voldoen, heeft dat een relatief grote impact op de inkomsten van het Fonds. Dat kan een ernstig negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten en zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

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

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

Het risico op een integriteitsprobleem bij de huurder of andere bij het Object betrokken partijen kan zich voordoen tijdens de Voorperiode en mogelijk pas na de Voorperiode ontdekt worden. Financiële schade die het Fonds lijdt vanwege reputatieschade komt dan (niettemin) ten laste van het rendement van de Participanten.

2.3 Operationele risico's

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

De kosten van onderhoud van de Objecten kunnen hoger of lager uitvallen dan begroot. Indien de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van een Object bij het niet goed onderhouden daarvan komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

Impact onderhoudskosten

	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	verschil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (+30%)	4,10%	-0,15%
pessimistisch (+20%)	4,15%	-0,10%
gematigd pessimistisch (+10%)	4,20%	-0,05%

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

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

Het risico van schade aan het Object kan zich voordoen tijdens de Voorperiode en mogelijk pas na de Voorperiode ontdekt worden. De kosten van herstel van schade die niet is verzekerd of waarvoor een eigen risico geldt komen dan (niettemin) ten laste van het rendement van de Participanten.

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

De bodem waarop het Object Eindhoven staat is onderzocht. Er is geen ernstige vervuiling gebleken. Ook is het Object Eindhoven 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 en schade in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen en kunnen 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 (laag risico)

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker door het meerjarige karakter van het Fonds. Het is niet goed mogelijk om voor een periode van zeven tot tien jaar, de beoogde looptijd van het Fonds, te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans op wijzigingen niet is uit te sluiten. Bij het opstellen van het Prospectus en de prognoses voor het rendement is rekening gehouden met de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 27 januari 2022. 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 bepaalde dienstverleners op grond waarvan zij recht hebben op een compensatie van het Fonds. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op: Selectie- en transactievergoeding, assetmanagementvergoeding, propertymanagementvergoeding, vergoedingen voor werkzaamheden van de Beheerder die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten, afhandeling van juridische geschillen en (her) financieringstrajecten), de begeleidingsfee bij de verkoop van een Object (als onderdeel van de Verkoopkosten) en de Performance Fee.

In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht. Indien bij de rendementsprognose rekening zou worden gehouden met een Compensatie voor niet-aftrekbare BTW (bij benadering € 41.164 gemiddeld per jaar) dan zal het Gemiddeld direct rendement naar verwachting afnemen van 4,25% naar 3,88% per jaar gedurende de eerste tien jaar na de Eerste Emissie. De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

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

Het Prospectus en de structuur van het Fonds zijn gebaseerd op de wet- en regelgeving per de datum van het Prospectus, maar er kunnen in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving worden doorgevoerd 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. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, duurzaamheid van woningen (energievoorziening en -verbruik, isolatie), bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften kunnen directe invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo kan een wijziging in de voorschriften omtrent het isoleren van woningen voor het Fonds extra kosten opleveren. Of een wijziging in de wet- en regelgeving omtrent verhuur die het Fonds ertoe zou dwingen om tegen lagere prijzen de appartementen te verhuren, zou leiden tot lagere inkomsten. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds.

Niet alles is te voorzien. De prognose voor het rendement houdt niet met alle mogelijke situaties rekening. Onvoorziene kosten leiden tot een lager rendement (laag risico)

Dit Prospectus geeft in Sectie 6 prognoses weer van de rendementen van het Fonds. Die prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in Sectie 6. Die veronderstellingen houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd en waarmee in de rendementsprognoses geen rekening is gehouden, omvatten onder meer de situaties waarin onvoorziene kosten (moeten) worden gemaakt die de geprognosticeerde kosten overstijgen zoals bij geschillen met of claims van huurders, hoger uitvallende adviseurskosten of hoger uitvallende kosten van toezichhouders. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat die onvoorziene kosten zodanig hoog zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd, is niet uit te sluiten.

Het risico van onvoorziene kosten kan zich voordoen tijdens de Voorperiode en mogelijk pas na de Voorperiode ontdekt worden, bijvoorbeeld een claim van de huurder in verband met een voorval tijdens de Voorperiode die na de Voorperiode wordt ingediend bij het Fonds. Indien die claim leidt tot (onvoorziene) kosten voor het Fonds dan komen die ten laste van het rendement van de Participanten.

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

Verskillende gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied

kunnen negatieve gevolgen hebben voor de waarde van de Objecten. Wij noemen dit een duurzaamheidsrisico. Een voorbeeld van een dergelijke omstandigheid is klimaatverandering. Doordat klimaatverandering leidt tot een toename aan stormen en extreme weersomstandigheden, bestaat het risico dat Objecten overstromen of anderszins schade oplopen. Het herstel hiervan kan kosten veroorzaken, die vervolgens een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds.

Daarnaast kan de toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar Objecten. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamere (bijvoorbeeld energiezuinigere) Objecten stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzame Objecten. Hierdoor kan de waarde van minder duurzame Objecten dalen, wat nadelig is voor de waarde van de portefeuille van het Fonds.

Tot slot kan de Beheerder zich genooddaakt zien om aanpassingen aan de Objecten te maken om Objecten te verduurzamen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van betere isolatie). Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) huurders. De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds.

Doordat duurzaamheidsrisico's onderdeel uitmaken van de operationele risico's, worden ook deze risico's meegenomen in het risicobeheerproces en worden waar nodig maatregelen genomen om deze te voorkomen. Naar de visie van de Beheerder betreft dit een algemeen risico voor het Fonds en zijn er geen Object-specifieke duurzaamheidsrisico's.

2.4 Liquiditeitsrisico's

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

Het Fonds kan worden geconfronteerd met tegenvallers. Dat kunnen tegenvallers zijn in de exploitatie van de Objecten. Of verlate huurbetalingen, borgsommen die moeten worden betaald, extra aflossingen die moeten worden gedaan bij een herfinanciering, onverwachte onderhoudsuitgaven, vertraging in een uitbetaling door een verzekeraar of een overheid en dergelijke meer. Tegenvallers kunnen groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten. Dan kan geen uitkering worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar brengen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

De liquiditeitsreserve zal onder verantwoordelijkheid van de Beheerder worden aangehouden op de bankrekening van het Fonds. Door sturing op de jaarlijkse begroting en een behoudend uitkeringsbeleid streeft de Beheerder ernaar dat te allen tijde voldoende liquide middelen voorhanden zijn voor (onvoorziene) uitgaven. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder bij het dreigen van een liquiditeitstekort kan besluiten de uitkeringen aan de Participanten al dan niet tijdelijk te verlagen of stop te zetten. Het al dan niet tijdelijk verlagen of 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.

2.5 Kredietrisico's

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

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de hypothecaire financiering(en) de Objecten niet zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en)

Scenario's gemiddelde financieringsrente

	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaal- rendement	gemiddelde financierings- rente
financieringsrente lager dan prognose	2,07%	4,41%	0,10%	4,50%
gemiddelde financierings- rente in prognose	2,22%	4,25%	0,10%	4,35%
financieringsrente hoger dan prognose	2,37%	4,10%	0,10%	4,19%

met een hypotheccair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarieff dat hoger is dan (gemiddeld) 2,22% per jaar waarmee de prognose rekening houdt voor de periode na afloop van de hypotheccaire financiering of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypotheccair financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden gemaakt dan waarvan de prognose uitgaat. Indien geen nieuwe financiering met een hypotheccair financier kan worden afgesloten, ontstaat zelfs het risico dat een Object gedwongen verkocht moet 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. Indien een nieuwe hypotheccaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

Bij vervroegde aflossing van een hypotheccaire financiering kan een vergoeding en boete verschuldigd worden aan de hypotheccair financier wat ten koste gaat van het rendement (gemiddeld risico)

In geval er onder de hypotheccaire financiering een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval een Object verkocht wordt binnen de rentevast periode (voor het Object Eindhoven van zeven jaar, te rekenen vanaf 1 december 2021), kan er sprake zijn van een boete. Deze boete bestaat uit het verschil tussen (a) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypotheccair financier op de financiële markten moet betalen voor het inkopen van het deel van de hypotheccaire financiering dat vervroegd wordt terugbetaald en (b) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypotheccaire financier op de financiële markten zou kunnen ontvangen over de hypotheccaire financiering waarvan de looptijd en het bedrag vergelijkbaar zijn met de periode en het bedrag die de hypotheccaire financier gebruikt voor de berekening van bedrag bedoeld onder (a). De hypotheccaire financier berekent deze rentebedragen met het rentepercentage dat voor die leningen geldt op de financiële markten op het moment dat zij de vergoeding berekent.

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

Het schenden van de convenanten die met de hypotheccaire financiers zijn overeengekomen kan ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging (gemiddeld risico)

Met de hypotheccair financier zijn de volgende vier convenanten overeengekomen:

- een cash sweep convenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value, de verhouding tussen het bedrag van de hypotheccaire lening en de waarde van de Objecten) tot 1 december 2026 niet meer dan 60% mag bedragen
- een cash sweep convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de periode van 1 december 2026 tot 1 december 2028 niet meer dan 55% mag bedragen
- een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd van de hypotheccaire financiering niet meer dan 70% mag bedragen
- een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de debt service coverage ratio (DSCR) gedurende de looptijd niet minder dan 1,80 mag bedragen. De DSCR wordt berekend door de netto huur (die door de hypotheccair financier wordt berekend door de bruto huuroopbrengsten te verminderen met de exploitatielasten) te delen door de som van de jaarlijkse rente en aflossingen. Voor de berekening van de exploitatielasten hanteert de bancaire financier het volgende:
 - (reserveringen voor) groot en klein (klachten-) onderhoud;
 - verschuldigde verzekeringspremies;
 - (gemeentelijke) lasten (onder andere: verhuurdersheffing, onroerende zaakbelasting, erfpacht);
 - overige beheerskosten waaronder (als dit van toepassing is) een managementfee.

De exploitatielasten moeten volgens de bancaire financier marktconform zijn.

Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de hypotheccair financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de hypotheccair financier waaraan dient te worden voldaan. Voor de toetsing van de LTV kan de financier om een externe taxatie vragen op kosten van het Fonds (de financier beslist of zij zelf intern een taxatie verricht of dat aan een externe taxateur opdracht wordt gegeven).

De toetsing van de convenanten vindt jaarlijks plaats. De per 1 december 2021 door de hypotheccair financier vastgestelde LTV bedroeg 55,0%. Per 1 december 2021 bedroeg de DSCR 3,57.

Indien niet wordt voldaan aan het cash sweep convenant, dienen alle beschikbare liquiditeiten van het Fonds te worden aangewend als extra aflossing op de hypotheccaire financiering totdat weer voldaan wordt aan het betreffende convenant. Indien en zolang niet wordt voldaan aan het convenant, leidt dat tot het stopzetten of verlagen van uitkeringen aan de Participanten. Dat zal leiden tot een lager dan verwacht rendement.

LTV per 1 december 2021

hoofdsom	taxatiewaarde	LTV	convenant	maximale daling taxatiewaarde
€ 8.140.000	€ 14.800.000	55,0%	60,0%	0,0%

DSCR per 1 december 2021

netto huur	rentekosten	aflossing	DSCR	convenant	maximale daling netto huur
€ 505.706	€ 141.636	€ -	3,57	1,80	-49,6%

Indien niet wordt voldaan aan het opeisingsconvenant, kan de hypothecair financier alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen. Dan ontstaat het risico dat een Object gedwongen verkocht moet 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.

2.6 Risico's met betrekking tot de Participaties

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

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Bovendien zijn de Participaties uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. De Participaties worden bovendien niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door de Beheerder of de Houdster. 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 kan langer zijn dan de verwachte zeven tot tien jaar. De Participant kan dan ook langer gebonden zijn aan de belegging in het Fonds dan gewenst of verwacht (gemiddeld risico)

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

Risico van latere Eerste Emissiedatum (gemiddeld risico)

Naar verwachting is de Eerste Emissiedatum 1 april 2022. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Eerste Emissiedatum uit te stellen tot uiterlijk 1 juni 2022. In het geval de Eerste Emissiedatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot aan de Eerste Emissiedatum of, uiterlijk op 1 juni 2022, de Beheerder besluit de aanbieding van de Participaties in te trekken. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen en er wordt geen rente over die bedragen vergoed. Dit levert het risico op dat personen die hebben ingeschreven voor deelname aan het Fonds, Participaties toegewezen hebben gekregen en de uitgifteprijs daarvoor hebben betaald, tot 1 juni 2022 in onzekerheid verkeren of het aanbod tot het nemen van Participaties wordt

ingetrokken (indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst) zonder dat zij, in de tussentijd, kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen en evenmin rendement op die bedragen ontvangen.

Als de Eerste Emissiedatum wordt uitgesteld tot 1 juni 2022, gaat dat ten koste van het rendement (gemiddeld risico)

Gedurende de Voorperiode zijn de kosten voor de financiering van het Object Eindhoven hoger dan het rendement dat het Fonds genereert. Als de Voorperiode langer duurt dan verwacht, wordt het verschil tussen die financieringskosten en het rendement hoger. Omdat de kosten en baten van het Fonds met ingang van de Eerste Emissiedatum met terugwerkende kracht vanaf 1 december 2021 voor rekening en risico van de Participanten komt, daalt het rendement voor de Participanten als de Voorperiode langer duurt. Als de beoogde Eerste Emissiedatum van 1 april 2022 wordt uitgesteld tot 1 juni 2022, zou volgens de prognose in het eerste jaar de uitkering per Participatie dalen van € 1.141 naar € 1.123.

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

De Beheerder streeft ernaar dat het Fonds binnen 12 maanden na de goedkeuring van dit Prospectus een additioneel Object ter belegging aankoopt (met goedkeuring van de vergadering van Participanten kan deze termijn eenmaal met 12 maanden worden verlengd). Hoewel een toekomstige aankoop aan het Beleggingsbeleid moet voldoen en met volstrekte meerderheid moet zijn goedgekeurd door de vergadering van Participanten, bestaat het risico dat een additioneel ter belegging aan te kopen Object van mindere kwaliteit zal zijn en/of minder rendement oplevert dan het Object Eindhoven. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participant.

Sectie 3 | Inleiding

In de visie van de Beheerder zorgt de toename van het aantal huishoudens voor toenemende vraag naar woningen en heeft daarmee een opwaarts effect op de prijzen en waarderingen van woningen

Het Fonds biedt Participaties aan teneinde het Fonds in staat te stellen gelden van de Participanten aan te trekken om daarmee op de Eerste Emissiedatum S5 CRE Vastgoed BV als enige Participant uit te kopen, de exploitatie van het op 1 december 2021 verworven Object Eindhoven te continueren, op de (eventuele) Tweede Emissiedatum een additioneel Object ter belegging te verwerven en te exploiteren en, tegen het einde van de looptijd van het Fonds, het (de) Object(en) te verkopen. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en de verwachte looptijd, te rekenen vanaf de Eerste Emissiedatum, is zeven tot tien jaar. De beoogde Eerste Emissiedatum is 1 april 2022.

Een van de voorwaarden van de verkoper was dat het Object Eindhoven vóór 31 december 2021 zou zijn verkocht. Om te voorkomen dat een andere partij het Object Eindhoven zou kopen, is het Object op 1 december 2021 voor rekening en risico van het Fonds verworven. De Initiatiefnemer had ingeschat dat het onhaalbaar zou zijn om op die datum het Fonds bij de AFM te hebben geregistreerd en het Prospectus door de AFM te hebben goedgekeurd. Om deze reden is het Fonds op 1 december 2021 aangegaan met behulp van een voorfinanciering. De totale (voor)financiering bestaat uit een hypothecaire financiering van € 8.140.000 en een tijdelijke additionele financiering waarbij S5 CRE Vastgoed BV⁵ als enige Participant is toetgetreden tot het Fonds. S5 CRE Vastgoed BV houdt sinds het aangaan van het Fonds 274 Participaties. Deze voorfinanciering dient ter overbrugging van het door Participanten bij de Eerste Emissiedatum te storten eigen vermogen. De baten en lasten over de periode van 1 december 2021 tot aan de Eerste Emissiedatum komen voor rekening van het Fonds en worden verantwoord als kosten van de Voorperiode. De baten en lasten over de Voorperiode zijn nader uitgewerkt in sectie 6.1.2.

Daarnaast streeft de Beheerder ernaar om binnen 12 maanden na de goedkeuring van dit Prospectus een additioneel Object ter belegging aan te kopen.

Deze termijn van 12 maanden kan, met goedkeuring van de vergadering van Participanten, eenmaal met 12 maanden worden verlengd. Dit additionele Object dient te passen binnen het Beleggingsbeleid en met volstrekte meerderheid te zijn goedgekeurd door de vergadering van Participanten. Voor de financiering van de aankoop van een additioneel Object zullen op de Tweede Emissiedatum aanvullende Participaties worden uitgegeven en een aanvullende hypothecaire financiering worden afgesloten.

Het Beleggingsbeleid, waarbinnen het additionele Object dient te passen, kent de volgende uitgangspunten:

- het Object dient in Nederland te zijn gelegen;
- de huursituatie van het Object dient vergelijkbaar te zijn aan Object Eindhoven door middel van een "master lease" constructie (d.i. één of een zeer beperkt aantal huurders van het Object die het Object verhuurt of verhuren aan de uiteindelijke gebruikers van het Object);
- het Gemiddeld direct rendement van het Fonds dient, na aankoop van dit additionele Object en berekend aan de hand van het rendementsmodel als opgenomen in sectie 6, minimaal 3,5% per jaar te bedragen, tenzij de vergadering van Participanten met meerderheid van stemmen de aankoop van een additioneel Object dat zou leiden tot een lager Gemiddeld direct rendement dan 3,5% per jaar, goedkeurt;
- huurdersprofiel: de belangrijkste huurder(s) dient (dienen) volgens de algemeen geldende opvattingen solvabel te zijn;
- hypothecaire financiering tot maximaal 65% van de totale Financieringsbehoefte voor de Tweede Emissie, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd.
- Objecten worden voorafgaand aan de belegging onafhankelijk getaxeerd. De getaxeerde waarde mag maximaal 10% minder bedragen dan de koopsom.

Veststede Vastgoedfonds is het vierde woning gerelateerde vastgoedfonds dat Sectie5 Investments introduceert.

→ Deelname vanaf	€ 25.000
→ 316 Participaties beschikbaar van elk	€ 25.000
→ Verwachte Eerste Emissiedatum	1 april 2022 (uiterlijk 1 juni 2022)
→ Verwacht Gemiddeld direct rendement	4,25% per jaar
→ Verwacht Gemiddeld totaalrendement	4,35% (enkelvoudig) per jaar
→ Rendementsuitkering	per kwartaal achteraf
→ Verwachte looptijd	zeven tot tien jaar
→ Totale Financieringsbehoefte	€ 16.040.000
→ Eigen vermogen	€ 7.900.000
→ Hypothecaire financiering	€ 8.140.000

Veststede Vastgoedfonds is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), dat wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, sub a van de Wft. Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in dit Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in Sectie 11 is toegekend.

⁵ S5 CRE Vastgoed BV is gelieerd aan de Beheerder en de Initiatiefnemer. De aandelen S5 CRE Vastgoed BV zijn voor 100% in handen van Sectie5 Investments N.V. Sectie5 Investments N.V. is 100% aandeelhouder van de Beheerder.

Sectie 4 | Vastgoedmarkt (woningmarkt)

4.1 Economische omstandigheden⁶

Economische situatie

De Nederlandse economie herstelt zich snel nu de vaccinatiegraad ten behoeve van de bestrijding van het Coronavirus toeneemt. In 2020 kromp de economie met bijna 3,8%. Uitgaande van de huidige beleidsvoornemens van de regering, zal naar verwachting de economie in 2021 groeien met 3,8% en in 2022 met 3,2%.

De economie zal met name groeien als gevolg van de sterk toenemende wereldhandelsgroei (6,6% in 2021 en 2022), waarbij vooral een stijging te zien is in de goederenhandel door versoepeling van coronamaatregelen. De groei van de internationale dienstenhandel daarentegen blijft beperkt door aanhoudende restricties op internationaal reisverkeer en toerisme.

De Eurozone liet in 2020 een economische krimp zien van circa 8%⁷. De economie van de Eurozone herstelt zich sneller dan verwacht van de recessie ten gevolge van de COVID-19 pandemie. Naar verwachting zal de economie in de EU blijven groeien met 5% in 2021, 4,3% in 2022 en 2,5% in 2023. De groei in de eurozone zal naar verwachting van de Europese Commissie gelijk zijn aan die in de hele EU in 2021 en 2022. In 2023 zal de groei in de Eurozone 2,4% bedragen. De vooruitzichten hangen sterk af van twee factoren, de ontwikkelingen van de coronapandemie en het tempo waarin het aanbod zich aanpast aan de snelle omslag van de vraag na de heropening van de economie.⁸

Het werkloosheidspercentage in Nederland bedraagt in 2021 3,4% van de totale beroepsbevolking. Door het wegvallen van de steunmaatregelen zal het werkloosheidspercentage naar verwachting oplopen tot 3,6% in 2022, waarmee sprake blijft van krapte op de arbeidsmarkt. De statistische koopkrachtontwikkeling valt, zonder nader beleid vanuit de overheid, terug naar 0,8% in 2021 en 0,1% in 2022 als gevolg van, onder andere, een vertraagde loonontwikkeling, stijgende inflatie en stijgende grondprijzen.

De Eurozone heeft 2021 afgesloten met een werkloosheidspercentage van 7,9%. Verwacht wordt dat de werkgelegenheid in 2022 boven het niveau van vóór de pandemiecrisis uitkomt en nog verder groeit. Het werkloosheidspercentage voor de Eurozone zal naar verwachting dalen naar 7,5% in 2022 en 7,3% in 2023.⁹

Het overheidstekort zal naar verwachting in 2022 kleiner worden door het wegvallen van steunmaatregelen en het aantrekken van belastinginkomsten. Door de snellere economische groei zal de overheidsschuld als percentage van de economie weer dalen naar 54%.¹⁰

Het woningaanbod en het aantal verkochte woningen in Nederland is in het vierde kwartaal van 2021 afgenomen met 23,2% ten opzichte van een jaar eerder. De toegenomen schaarste leidt tot forse prijsstijgingen in het vierde kwartaal van 2021 van circa 21% voor bestaande woningen en 14% voor nieuwbouwwoningen ten opzichte van een jaar eerder. De toegenomen schaarste leidt eveneens tot een verder oplopend percentage aan overbiedingen op de vraagprijzen.¹¹

De lage rente en de stijging van de huizenprijzen zorgt voor een verbeterde financiële positie van veel huishoudens met een koopwoning, echter voor huishoudens die willen toetreden tot de woningmarkt verslechtert te positie. De schaarste treft voornamelijk de koopstarters met lage- en middeninkomens, middeninkomens in de vrije huursector waar het aanbod van middenhuur beperkt is en huishoudens die willen starten in de sociale huursector en worden geconfronteerd met lange wachttijden.¹²

De maatregelen tegen verspreiding van het coronavirus hebben nauwelijks impact gehad op de woningmarkt. Ondanks een lichte daling van het woningtekort in 2020 is het woningtekort nog altijd zeer hoog en is de markt oververhit. Het woningtekort zal naar schatting stijgen naar circa 355.000 woningen. In een eerdere prognose is een woningtekort van 380.000 woningen genoemd, maar deze prognose is bijgesteld omdat de groei van de bevolking en het aantal huishoudens tijdens de coronaperiode gestagneerd is.¹³

4.2 Demografische ontwikkelingen¹⁴

Bevolkingsontwikkeling

In 2020 nam de bevolking in Nederland toe met 67.830 inwoners.¹⁵ Dit betreft een flinke daling in de jaarlijkse toename van de bevolking. In de jaren 2016 tot en met 2019 nam de bevolking toe met ruim 100.000 inwoners per jaar. De reden voor deze daling in de bevolkingsgroei is vooral het feit dat het migratiesaldo in 2020 flink lager was in verband met de reisbeperkingen vanwege het coronavirus. Tevens was in 2020 het sterfteaantal hoger, waardoor het saldo van de natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) ook lager lag dan in voorgaande jaren. Naar verwachting zal de bevolkingsgroei de komende jaren weer stijgen door migratie en een stijgende levensduur.¹⁶ Volgens de Rapportage Primos 2021 zal in 2021 -2035 de bevolking met 1,3 miljoen toenemen. De voorlopige cijfers van het CBS laten in 2021 een bevolkingsgroei zien van circa 115.800 inwoners. Ongeveer de helft van deze groei houdt verband met het oplopende immigratiesaldo: er zijn meer immigranten dan emigranten. Het aantal overledenen in 2021 is bijna gelijk aan 2020 en Nederland telt in 2021 circa 6% meer levend geboren dan in 2020.

In de gemeente Eindhoven nam de bevolking in de periode 2018 - 2021 toe met ruim 6.500 inwoners naar 235.691 inwoners, oftewel 2,9%.¹⁷

Huishoudensontwikkeling¹⁸

Voor de woningmarkt zijn veranderingen in het aantal en de samenstelling van de huishoudens cruciaal. Vanwege de vergrijzing zijn er steeds meer oude, en relatief kleine, huishoudens. De trend is echter ook nog steeds dat huishoudens in de jonge en middelbare leeftijdsgroepen kleiner worden. In de periode tussen 2010 en 2019 nam het aantal huishoudens gemiddeld met 64.000 per jaar toe. In 2020 nam het aantal huishoudens toe met circa 50.000. Het gemiddeld aantal personen per huishouden is sinds 2010 afgenomen van 2,22 naar 2,14 in 2020 (figuur 1).

⁶Bron: CPB: Augustusraming 2021-2022, www.cpb.nl/augustusraming-2021-2022, augustus 2021.

⁷Bron: CPB: Macro Economische Verkenning 2022, <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Macro-Economische-Verkenning-MEV-2022.pdf>, september 2021.

⁸Bron: Europese Commissie: Economische najaarsprognose 2021: Van herstel naar expansie, ondanks tegenwind, https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/nl/ip_21_5883, 11 november 2021.

⁹Bron: Europese Commissie: Economische najaarsprognose 2021: Van herstel naar expansie, ondanks tegenwind, https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/nl/ip_21_5883, 11 november 2021.

¹⁰Bron: CPB: Actualisatie Verkenning middellange termijn 2022-2025 (september 2021), www.cpb.nl/actualisatie-verkenning-middellange-termijn-2022-2025-september-2021, september 2021.

¹¹Bron: NVM: Hectiek op de koopwoningmarkt houdt aan, www.nvm.nl/media/1xzdnyz0/persbericht-nvm-hectiek-op-koopwoningmarkt-houdt-aan.pdf, oktober 2021.

¹²Bron: Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Staat van de Woningmarkt 2021, juli 2021.

¹³Bron: Capital Value, De woning (beleggings)markt in beeld 2021.

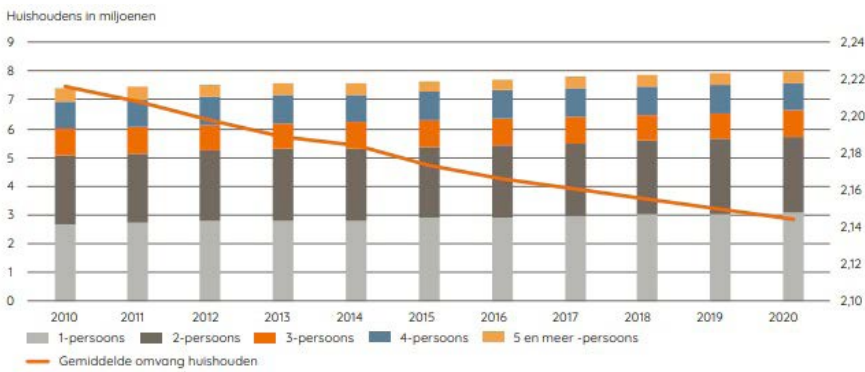
¹⁴Bron: Capital Value, De woning (beleggings)markt in beeld 2021.

¹⁵Bron: CBS: Bevolkingsgroei, www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsgroei/groei.

¹⁶Bron: CBS: Bevolkingsgroei, www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/51/prognose-bevolking-blijft-komende-50-jaar-groeien, December 2020.

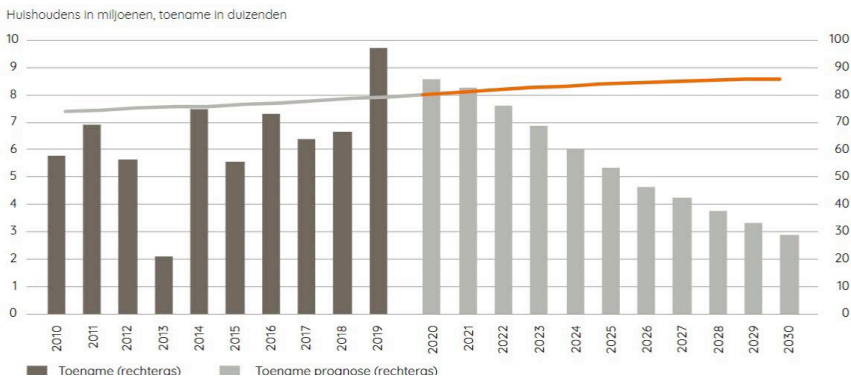
¹⁷Bron: allecijfers.nl/gemeente/eindhoven/.

¹⁸Bron: Capital Value, De woning (beleggingsmarkt) in beeld 2021.



Figuur 1: Aantal huishoudens (linker as, in miljoenen) naar grootte (rechter as, aantal personen per huishouden).¹⁹

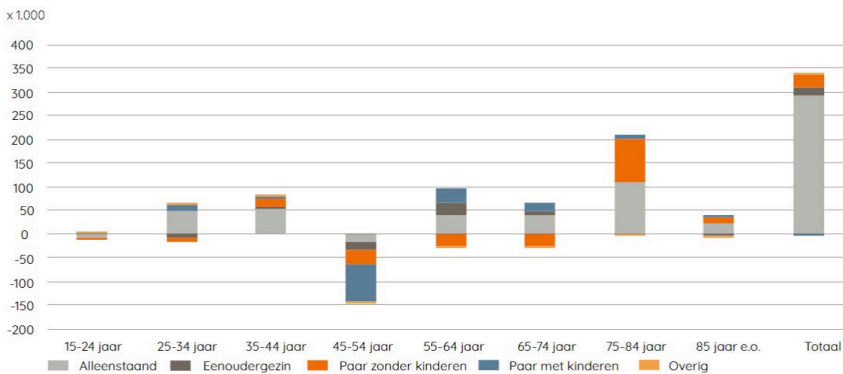
De demografische ontwikkeling en de ontwikkeling in het aantal huishoudens is de komende jaren erg onzeker vanwege de onvoorspelbare voortgang van de coronapandemie. Het "lage" scenario van Primos verwacht een toename van 341.000 huishoudens van het aantal huishoudens over de periode 2021-2025. Het "Primos trend" scenario komt daarentegen uit op een toename van 414.000 huishoudens (figuur 2).



Figuur 2: Aantal huishoudens en de toename van het aantal huishoudens.²⁰

Voor Eindhoven is de verwachte groei tot 2030 circa 11.000 huishoudens of 9% naar 133.150 huishoudens. Voor de provincie Noord-Brabant is de verwachte groei tot 2030 circa 94.500 huishoudens of 8,1% naar 1.259.330.²¹

Het aantal huishoudens en de samenstelling van het aantal huishoudens (figuur 3) verandert licht over de tijd. Het aantal alleenstaanden groeit het sterkst, met 9% naar 3.472.000 in 2025. De trends wijzen nog steeds op voortgaande individualisering in alle leeftijdscategorieën. Het aantal paren met kinderen blijft stabiel. Het aantal 55-plus huishoudens groeit de komende vijf jaar sterk.



Figuur 3: Toename aantal huishoudens naar leeftijdscategorie en type (2021-2025).²³

¹⁹ Bron: CBS en Primos 2020, bewerkt door Capital Value in de rapportage 'De woning(beleggings)markt in beeld 2021.

²⁰ Bron: CBS en Primos 2020, bewerkt door Capital Value in de rapportage 'De woning(beleggings)markt in beeld 2021.

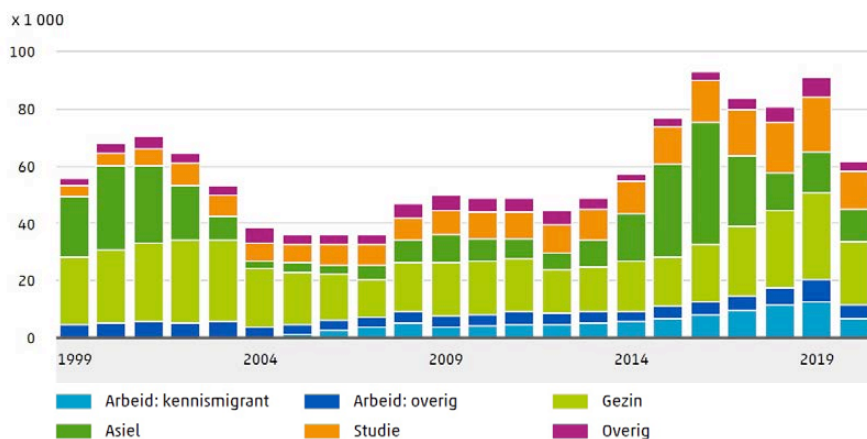
²¹ Bron: Rijksoverheid, Primos Data Wonen, primos.datawonen.nl.

²² Bron: Primos Laag 2020, opgenomen door Capital Value in de rapportage 'De woning(beleggings)markt in beeld 2021.

²³ Bron: Primos Laag 2020, bewerkt door Capital Value in de rapportage 'De woning(beleggings)markt in beeld 2021.

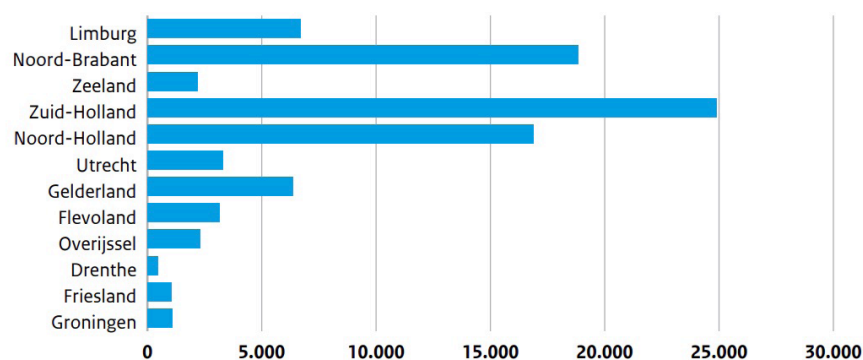
Arbeidsmigranten²⁴

Nederland was voor de coronapandemie in trek bij arbeidsmigranten. In figuur 4 is dan ook te zien dat het aantal kennismigranten en overige arbeidsmigranten vanaf 2009 tot en met 2019 steeg.



Figuur 4: Aantal migranten in Nederland onderverdeeld in diverse migratiemotieven.

Sinds maart 2020 moeten buitenlandse dienstverrichters hun komst, de aard en de duur van de werkzaamheden die zij in Nederland verrichten, de dienstontvanger en de gedetacheerde werknemers melden via een online meldloket. Hierdoor heeft de overheid meer inzicht verkregen in de werkelijke aantallen op het gebied van arbeidsmigratie. In 2020 daalde de migratie flink ten opzichte van voorgaande jaren, hetgeen vooral te wijten is aan de coronapandemie. Uit de jaarrapportage 2021 Arbeidsmigranten van de overheid blijkt dat in 2021 ca. 87.000 arbeidsmigranten in Nederland geregistreerd staan. De verdeling van de arbeidsmigranten over Nederland in 2021 ziet er als volgt uit:



Figuur 5: Verdeling arbeidsmigranten over Nederland.²⁶

4.3 Koopwoningmarkt²⁷

4.3.1 Bestaande bouw

Aantal transacties

In het eerste kwartaal van 2021 vond een piek plaats in het aantal transacties van bestaande woningen. Dit had voornamelijk te maken met de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters. Het aantal verkopen op de bestaande koopwoningmarkt is in het vierde kwartaal 2021 sterk gedaald ten opzichte van het vierde kwartaal 2020, namelijk met 23,3%. Ook het tweede en derde kwartaal van 2020 laten een daling zien in het aantal transacties. Door de opdrogende voorraad en de stijging van de prijzen wordt een verdere daling van het aantal transacties in 2022 verwacht. Capital Value voorziet een oplopend woningtekort vanwege de groei van de bevolking in combinatie met de traag op gang komende woningbouwproductie.²⁸

In het marktgebied Zuidoost-Noord-Brabant, waar Eindhoven deel van uitmaakt, is het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2021 met 29,7% afgenomen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 tot 1.499 transacties.²⁹

Gemiddelde transactieprijs en aanbod verkochte woningen

Het aanbod van koopwoningen is in vergelijking met het vierde kwartaal van 2020 met 33% gedaald. De grootste daling is bij de vrijstaande woningen (circa 48%). Bij de tussenwoningen is de daling 20% en bij de appartementen 27%. Bij de tussenwoningen en appartementen is dus een minder sterke daling waarneembaar, echter door de grote daling in het aanbod van de vrijstaande woningen stagneert de doorstroming verder. Keuzemogelijkheden zijn beperkt en ruimte/aanbod voor starters zal nog verder dalen.

²⁴ Bron: CBS, Vooral minder immigranten van buiten de EU in 2020, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/29/vooral-minder-immigranten-van-buiten-de-eu-in-2020>, 21 juli 2021.

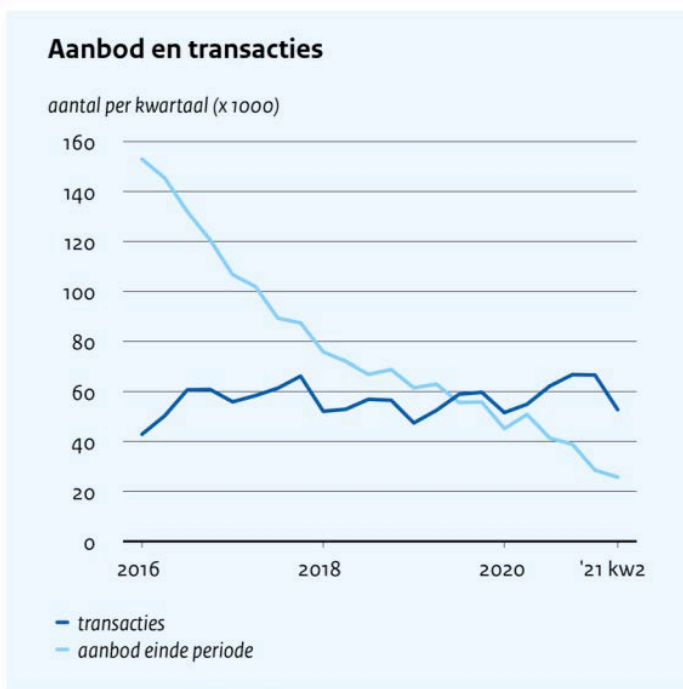
²⁵ Bron: CBS, Vooral minder immigranten van buiten de EU in 2020, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/29/vooral-minder-immigranten-van-buiten-de-eu-in-2020>, 21 juli 2021.

²⁶ Bron: Rijksoverheid: Jaarrapportage Arbeidsmigranten 2021, 17 december 2021

²⁷ Bron: NVM, marktcijfers koopwoningmarkt vierde kwartaal 2021, www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/.

²⁸ Bron: Capital Value, De woning (beleggingsmarkt) in beeld 2021.

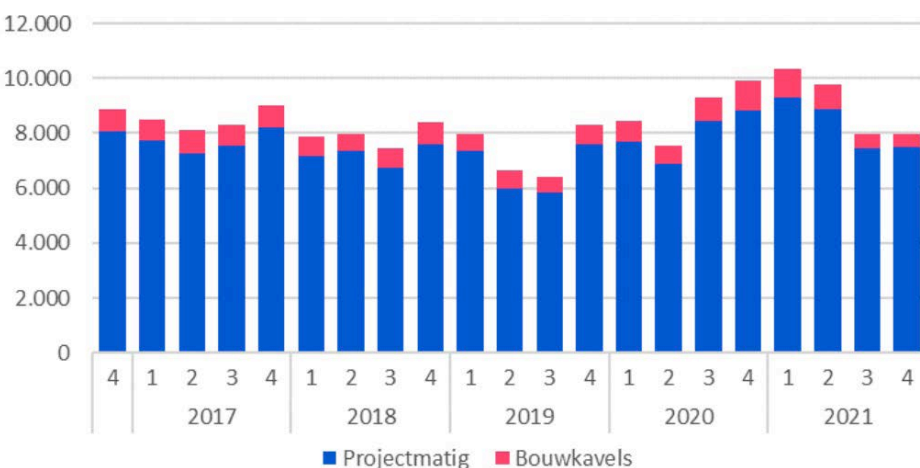
²⁹ Bron: NVM, marktcijfers koopwoningmarkt vierde kwartaal 2021, www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/.



Figuur 6: Aantal verkochte bestaande koopwoningen per kwartaal in Nederland.³⁰

2021 laat een historische prijsstijging van bestaande woningen zien. De gemiddelde verkoopprijs van woningen ligt in het vierde kwartaal van 2021 op € 438.000, hetgeen 20,7% hoger is dan in het vierde kwartaal van 2020. Naar verwachting zal de prijsstijging in 2022 doorzetten. De reden van deze sterke groei is de hoge spaarquote door de coronapandemie en de lage hypotheekrente. Na versoepeling van de regels omtrent het coronavirus zal de spaarquote lager worden. Tevens zal de gestabiliseerde kapitaalmarktrente er naar verwachting voor zorgen dat de hypotheekrente niet verder zal dalen, waardoor de financieringsruimte van kopers minder snel zal toenemen, dan wel licht zal afnemen.

Een andere reden voor de sterke prijsstijging is de verruimde schenkingsregeling voor woningaankopen door o.a. kinderen. Het maximale bedrag staat in 2022 op € 106.671. In het coalitieakkoord is opgenomen dat deze schenkingsregeling in 2024 zal verdwijnen. Als laatste reden voor de sterke prijsstijging wordt de toename van het aantal particuliere beleggers genoemd. De differentiatie van de overdrachtsbelasting (2% voor eigenaren-bewoners en 8% voor beleggers) zorgt ervoor dat de aankopen door particuliere beleggers minder aantrekkelijk gemaakt worden, echter is het aantal aankopen



* Inclusief verkocht onder voorbehoud (van ontbindende én opschortende voorwaarden)

Figuur 8: Aantal verkochte nieuwbouwwoningen.³⁴



Figuur 7: Transactieprijsontwikkeling van bestaande woningen op jaarbasis.³²

door particuliere beleggers net voor de invoer van de differentiatie van de overdrachtsbelasting (tweede helft 2020) sterk toegenomen. Het aantal te koop aangeboden woningen in het marktgebied Zuidoost-Noord-Brabant daalde in het vierde kwartaal 2021 met 40% naar 679 woningen. De gemiddelde prijs van verkochte woningen lag op € 433.000, hetgeen een prijsstijging is van 16,1% ten opzichte van het vierde kwartaal 2020.³¹

4.3.2 Nieuwbouw³³

Aantal transacties

In het vierde kwartaal van 2021 zijn circa 8.000 nieuwbouwwoningen en kavels verkocht. Dit aantal ligt 19% lager dan in het vierde kwartaal 2020. Tijdens de coronazomer 2020 zijn diverse nieuwbouwprojecten naar voren gehaald en versneld in de verkoop gegaan. Er zijn echter niet meer nieuwbouwprojecten uitontwikkeld, waardoor het aantal aangeboden en verkochte woningen en kavels in 2021 lager ligt dan in 2020.

Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod

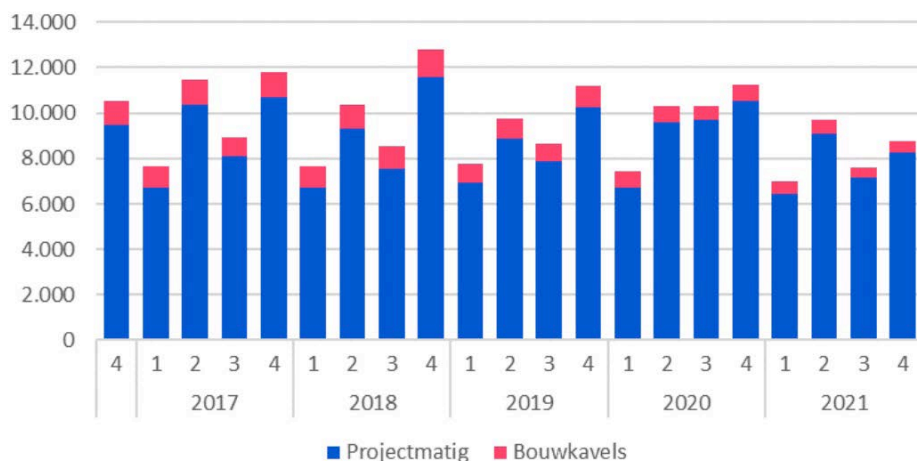
Het aanbod in het vierde kwartaal van 2021 is ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder met 22% gedaald naar 8.800 woningen en kavels.

³⁰Bron: CBS en NVM, bewerkt door CPB in het rapport Macro Economische Verkenning 2022, <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Macro-Economische-Verkenning-MEV-2022.pdf>, september 2021.

³¹Bron: NVM, marktcijfers koopwoningmarkt vierde kwartaal 2021, www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/.

³²Bron: CBS en NVM, bewerkt door CPB in het rapport Macro Economische Verkenning 2022, <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Macro-Economische-Verkenning-MEV-2022.pdf>, september 2021.

³³Bron: NVM, Kwartaalcijfers nieuwbouw vierde kwartaal 2021, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>.



Figuur 9: Aantal aangeboden nieuwbouwwoningen (periode van 4 kwartalen)³⁶

De verkoopprijs van de woningen is met 14% gestegen en ongeveer 40% van de woningen betreffen appartementen.

De doorstroming van woningeigenaren naar een nieuwe (grotere) woning stokt als er onvoldoende nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. Als gevolg van de stikstof- en PFAS-problematiek is het aantal afgegeven vergunningen in 2019 gedaald tot 58.000 (-17%). In de eerste 10 maanden van 2020 zijn ca. 65.000 vergunningen afgegeven. Het aantal ligt iets hoger van 2019, maar nog altijd lager dan 2018. De stikstof- en PFAS-problematiek zorgt er voorsnog voor dat het lastiger wordt om de beoogde doelen met betrekking tot de toevoeging van nieuwbouw tot de woningmarkt te behalen, hoewel het kabinet druk bezig is met het treffen van andere maatregelen om de plantontwikkeling en bouwproductie te stimuleren. De Tweede Kamer heeft eind 2020 de Wet Stikstofreductie en Natuurvervetering aangenomen. Zodra deze wet ook door de Eerste Kamer aangenomen wordt, wordt verwacht dat er ook weer makkelijker en meer bouwvergunningen afgegeven kunnen worden.

In de provincie Noord-Brabant bedroeg het aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2021 2.586. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2021 is dit een daling van 9% en ten opzichte van het eerste kwartaal 2021 is dit een daling van 17,9%. Ook wanneer het derde kwartaal 2021 vergeleken wordt met het derde kwartaal 2020 is een daling te zien van 10,1%. De gemeente Eindhoven heeft in het derde kwartaal van 2021 525 woningen bijgebouwd. Dit is respectievelijk 12,9% en 71% meer ten opzichte van het eerste en tweede kwartaal van 2021. Ook in vergelijking met het derde kwartaal van 2020 werden er 3,8% meer woningen gebouwd.³⁵

Prijzen en verkoopsnelheid

Nadat in 2020 de nieuwbouwprijzen enigszins tot rust gekomen waren, zijn de prijzen in 2021 weer fors gaan stijgen. Een gemiddelde nieuwbouwwoning in Nederland kostte in het vierde kwartaal van 2021 € 466.000. NVM-makelaars signaleren dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen niet meestijgt met de prijs.³⁷

4.4 Huurwoningmarkt

Prijzontwikkeling voor vrije sector huurwoningen³⁸

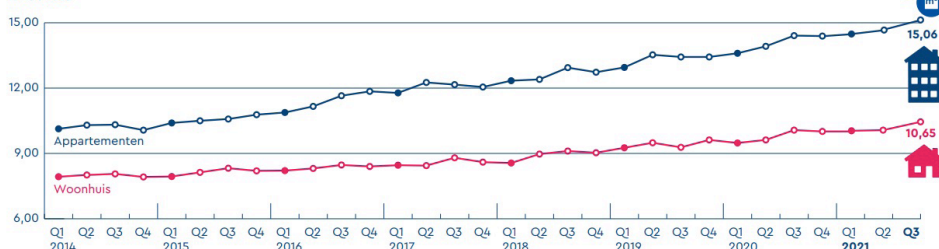
De Nederlandse huurwoningmarkt heeft te maken met een oplopende bezettingsgraad. Een gevolg hiervan is dat ook de huurprijzen onder druk staan. De huurprijzen stijgen in het derde kwartaal van 2021 ten opzichte van het derde kwartaal van 2020 gemiddeld met 5,8% voor woonhuizen en 4,5% voor appartementen. De huurprijzen stijgen echter niet in alle delen van Nederland. In de driehoek Amsterdam, Haarlem en Amstelveen en de omgeving Utrecht/Amersfoort laat een lichte huurprijsdaling zien in het tweede en derde kwartaal 2021.

Nieuwe huurders betalen gemiddeld in Nederland € 10,65 per m² voor woonhuizen en € 15,06 voor appartementen.

Regionale verschillen blijven groot. Zo lag de gemiddelde vierkante meter transactieprijs in Friesland op € 9,53, terwijl deze in Noord-Holland op € 17,66 ligt. In Noord-Brabant, de provincie van het Object Eindhoven, lag de gemiddelde vierkante meter transactieprijs op € 12,05 en in Eindhoven op € 12,70.⁴⁰

Ontwikkeling huurprijzen per m², Nederland, 2014-2021

in euro's



Figuur 10: Ontwikkeling van de huurprijs per m² in Nederland (2014-2021).³⁹

³⁴ Bron: NVM, Kwartaalcijfers nieuwbouw vierde kwartaal 2021, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>.

³⁵ Bron: NVM, Kwartaalcijfers nieuwbouw vierde kwartaal 2021, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>.

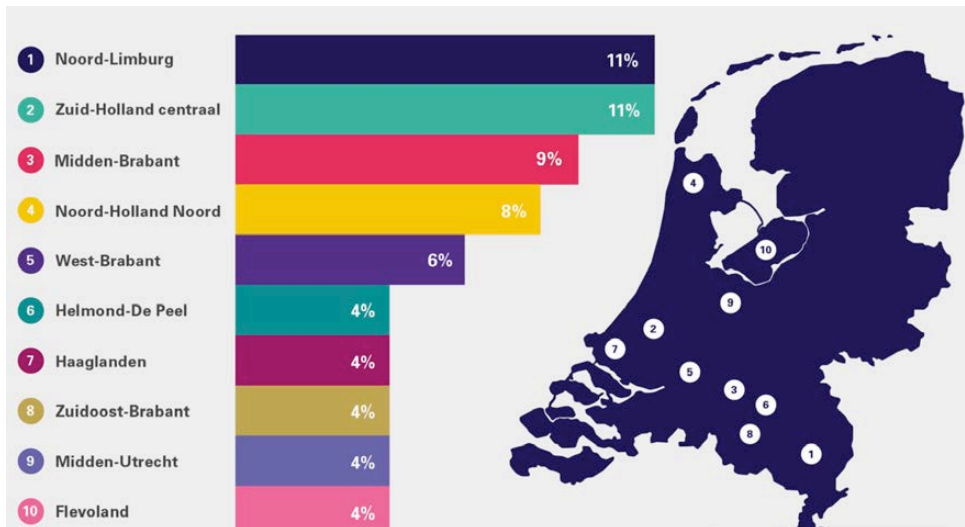
³⁶ Bron: CBS Statline, Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio, 29 oktober 2021.

³⁷ Bron: NVM, Kwartaalcijfers nieuwbouw vierde kwartaal 2021, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>.

³⁸ Bron: NVM, Kwartaalcijfers nieuwbouw vierde kwartaal 2021, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>.

³⁹ Bron: NVM en VGM NL, Huurwoningmarkt steeds verder onder druk, www.nvm.nl/media/g0ugmesl/persbericht-nvm-vgmnl-huurwoningmarkt-steeds-verder-onder-druk.pdf, 14 oktober 2021.

⁴⁰ Bron: NVM, Analyse van de dynamiek in de Nederlandse huurmarkt, <https://www.nvm.nl/media/cngah4mu/vgm-en-nvm-huurcijfers-q3-2021-factsheet.pdf>, Q3 2021.



Figuur 11: Top 10 huisvestingsregio's 2020.⁴¹

Short stay huisvesting

In figuur 11 is de top 10 huisvestingsregio's weergegeven. In de omgeving rondom Eindhoven was in 2020 ca. 17% (Midden-Brabant 9%, Helmond-De Peel 4% en Zuidoost-Brabant 4%) van de arbeidsmigranten in Nederland gevestigd.

Er ligt een grote huisvestingsvraag in het gebied voor (tijdelijke) arbeidsmigranten in Nederland. De rijksoverheid stelt dat arbeidsmigranten in Nederland nog in slechte omstandigheden wonen. De overheid neemt diverse maatregelen om de werk- en leefomstandigheden en de rechtspositie van arbeidsmigranten in Nederland te verbeteren en heeft daarom € 50 miljoen beschikbaar gesteld in 2020 en 2021 voor het realiseren van betere woonruimte voor kwetsbare groepen, zoals arbeidsmigranten. Gemeenten kunnen steun krijgen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) voor het maken van beleid of het realiseren van een huisvestingslocatie.⁴²

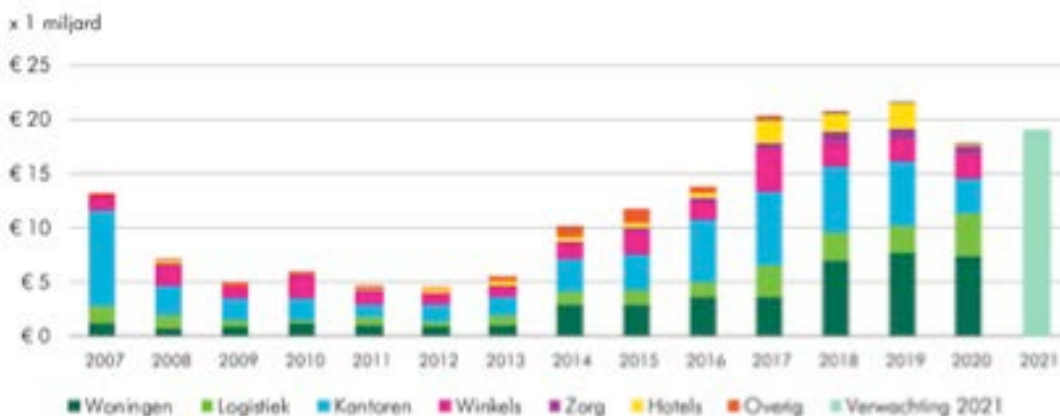
Het Stedelijk Gebied Eindhoven is op zoek naar specifieke oplossingen gericht op het tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten en heeft derhalve de ambitie uitgesproken om in de periode van 2021 tot en met 2024 in de regio 4.000 humane huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren. Zij zien dit als een realistische ambitie in combinatie met de druk op de woningmarkt die ook vraagt om te bouwen voor andere doelgroepen.⁴³

4.5 Woningbeleggersmarkt

Net als in 2018 en 2019, was de woningsector in 2020 de sector met het grootste transactievolume. CBRE verwacht een beleggingsvolume in de woningmarkt ter hoogte van € 7 miljard aan directe beleggingen in 2021. In 2020 was dit € 7,8 miljard. 2020 betrof een recordjaar in het beleggingsvolume van de woningmarkt. Zoals reeds aangegeven heeft dit vooral te maken met het vervroegen van transacties, zodat beleggers konden profiteren van de lagere overdrachtsbelasting.

Het zal in 2021 moeten blijken welke overige effecten de verhoging van de overdrachtsbelasting heeft. De vraag is nog of de hogere kosten er werkelijk toe zullen leiden dat veel beleggers minder woningen willen acquireren of dat de aantrekkelijke risico/rendementsverhouding en zekerheid van huurinkomsten belangrijker is voor beleggers. Een waardedaling van de woningportefeuilles kan optreden doordat er gerekend moet worden met een lagere eindwaarde. Tevens zal de voorraad van betaalbare huurwoningen verder dalen, omdat particulier beleggers het aantrekkelijker vinden om uit te ponden. De verkoop aan particulieren wordt aantrekkelijker, omdat hier natuurlijk de verhoogde overdrachtsbelasting niet voor geldt.

Ook buitenlandse beleggers voelen zich steeds vertrouwd met de Nederlandse woningmarkt. De verdeling tussen Nederlandse en buitenlandse investeerders is vrijwel gelijk. De interesse van buitenlandse partijen ontstaat



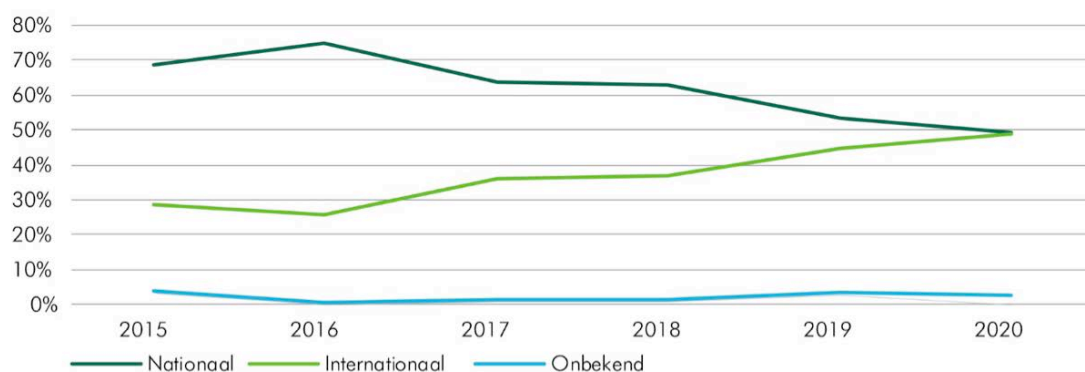
Figuur 12: Totaal beleggingsvolume per sector 2007-2020 en verwachting voor 2021.⁴⁴

⁴¹ Bron: ABU, Arbeidsmigranten in Nederland: de cijfers, www.abu.nl/arbeidsmigranten-in-nederland-de-cijfers/.

⁴² Bron: Rijksoverheid, Verbeteren positie arbeidsmigranten, www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/buitenlandse-werknemers/verbeteren-positie-arbeidsmigranten.

⁴³ Bron: Stedelijk Gebied Eindhoven, Afsprakenkader huisvesting van arbeidsmigranten, www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/fileadmin/user_upload/Afsprakenkader-huisvesting-arbeidsmigranten_def.pdf, november 2020.

⁴⁴ Bron: CBRE, Real Estate Market Outlook 2021, real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/beleggingen.



Figuur 13: Aandeel nationale en internationale partijen op de woningbeleggingsmarkt.⁴⁵

mede vanwege de zoektocht naar rendement als gevolg van de aanhoudende lage rente. De focus verschuift van het opkopen van portefeuilles om op te knappen en te verkopen naar een langjarige exploitatie.

In 2020 was er al een verhoogde interesse in woningen voor de verhuur in het middensegment. Door de coronasituatie, diverse andere kostenstijgingen en de krapte op de koopwoningmarkt namen de koopmogelijkheden voor particulieren af. Deze woningzoekers komen veelal niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, waardoor de vraag naar huurwoningen uit het middensegment steeg.

Er zijn verschillen zichtbaar in de interesse en beschikbaarheid van kapitaal van verschillende type beleggers. Beleggers in Nederlandse huurwoningen hebben een meer uitgesproken regionale focus dan in voorgaande jaren. De toegenomen regionale focus richt zich vooral op grote en middelgrote steden. Vooral de internationale beleggers hebben interesse in producten in grote en middelgrote steden, omdat dit de meeste zekerheid biedt. Nederlandse beleggers waaien verder uit naar markten en steden met een vergelijkbare zekerheid, maar met mindere mate van concurrentie.

Beleggen in short stay vastgoed⁴⁷

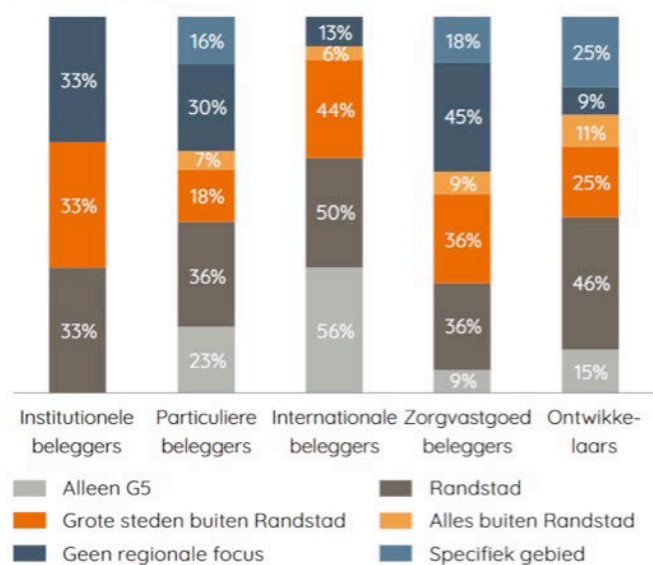
Short-stay appartementen zijn de afgelopen jaren over het algemeen succesvol geweest in het opvangen van een grotere vraag naar accommodaties voor korte termijn verblijf, waarbij de belangrijkste huurders in deze sector bedrijven zijn die voor een wat langere termijn huren en voor een hogere gemiddelde bezettingsgraad in de sector zorgen. Tijdens diverse lockdowns in de coronapandemie is de bezettingsgraad van accommodaties voor korte

termijn verblijf gedaald, waarbij opvalt dat de bezettingsgraad van short-stay appartementen het meest overeind gebleven is. In vergelijking met full-service hotels bieden short-stay appartementen in deze tijden van corona het voordeel dat ze kunnen beschikken over self-catering faciliteiten, minder sociale ruimten hebben en de huurders minimaal contact hebben met personeel. Bovendien blijft de winstgevendheid van short-stay appartementen op peil ten opzichte van full-service hotels door de doorgaans lagere exploitatiekosten van short-stay appartementen in combinatie met een langere gemiddelde verblijfsduur. De relatief betere prestatie van short-stay appartementen ten opzichte van hotels tijdens de coronapandemie is beperkt, maar het weerspiegelt wel een trend op de langere termijn die de anticyclische kenmerken van short-stay appartementen tijdens recessies benadrukt.

De vraag naar short-stay appartementen groeit al sinds de financiële crisis van 2008, omdat bedrijven deze verblijfsmogelijkheid zien als een goedkopere oplossing dan hotels. Sinds de financiële crisis is er een sterke groei te zien in de operationele prestaties van short-stay appartementen. Londen is de meest transparante markt op dit gebied en laat tussen 2014 en 2019 een omzetgroei zien van gemiddeld 3,9% per jaar, waarvan de stijging in 2017 tot en met 2019 gemiddeld 5,2% per jaar bedroeg.

In 2019 bereikte het totale investeringsvolume voor short-stay appartementen in heel Europa € 551,2 miljoen, wat het vijfjaarsgemiddelde met 16,6% overtrof. In 2020 zijn de investeringsvolumes afgenomen in het licht van de aarzelingen van investeerders door de coronapandemie. Deze afname ligt in lijn met de trend die wordt waargenomen op de bredere Europese vastgoedmarkt. De relatieve veerkracht en het voorspelde herstel voor short-stay appartementen steunt de verdere interesse van investeerders op de markt.

In % van responsgroep



Figuur 14: Regionale focus van partijen op de woningbeleggingsmarkt 2021.⁴⁶

⁴⁵ Bron: CBRE, Real Estate Market Outlook 2021, [real-estate-outlook.cbre.nl/2021-rapport-nl/beleggingen](https://www.cbre.nl/2021-rapport-nl/beleggingen).

⁴⁶ Bron: Capital Value, De woning(beleggingsmarkt) in beeld 2021.

⁴⁷ Bron: Savills, Spotlight: European Services Apartment Market, [en.savills.nl/research_articles/251487/301061-0](https://www.savills.nl/research_articles/251487/301061-0), 15 juni 2020.

Sectie 5 | Onroerendgoedportefeuille

Het Fonds belegt sinds 1 december 2021 in het Object Eindhoven dat is beschreven in deze sectie 5. Daarnaast streeft het Fonds ernaar om binnen 12 maanden na de goedkeuring van dit Prospectus een additioneel Object ter belegging te verwerven, dat past binnen het Beleggingsbeleid en met volstrekte meerderheid wordt goedgekeurd door de Vergadering van Participanten. Deze termijn van 12 maanden kan, met goedkeuring van de vergadering van Participanten, eenmaal met 12 maanden worden verlengd.

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in het Object Eindhoven en, eventueel, in het hiervoor bedoelde additionele Object.

5.1 Hoogwaardig short-stay wooncomplex aan de Vestdijk 4-10 in het centrum van Eindhoven, bestaande uit 57 appartementen die op de zakelijke markt verhuurd worden aan bedrijven binnen de Brainport Regio Eindhoven.

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Centraal gelegen in het centrum van Eindhoven
- 57 hoogwaardig afgewerkte appartementen
- Op 500 meter loopafstand van Eindhoven Centraal
- Karakteristiek object gebouwd in de jaren '60 en volledig gerenoveerd in 2019
- Duurzaam en gasloos object met een energielabel A en EPC < 0,6
- Volledig verhuurd aan short-stay specialist Residence 32 B.V. tot en met 28 februari 2024 met een optie om voor vijf jaar te verlengen

5.2 Beschrijving portefeuille

Eindhoven is de vijfde stad van Nederland qua inwonersaantal en gelegen in het zuidoosten van de provincie Noord-Brabant. De gemeente telt ruim 223.000 inwoners. Het Object Eindhoven is gevestigd aan de Vestdijk 4-10 en ligt aan de zuidkant van station Eindhoven Centraal, middenin het centrum van Eindhoven. In iedere richting ligt de stadsring op twee kilometer afstand waardoor de omliggende snelwegen goed bereikbaar zijn. Direct naast het Object is tevens een bushalte gesitueerd. In de directe omgeving zijn er verschillende openbare parkeergarages.

Het wooncomplex is in 2019 duurzaam getransformeerd van een bestaand appartementengebouw met oorspronkelijk vier verdiepingen naar een duurzaam en all-electric short-stay object waarbij er twee nieuwe verdiepingen en een fietsenberging in de kelder zijn toegevoegd. Bij de transformatie werden bestaande kwaliteiten en cultuurhistorische waarden van het gebouw gerespecteerd. Het complex is in mei 2019 opgeleverd en beschikt over een RVO groenlabel die een rentekorting van 0,30% op de bancaire financiering oplevert.

Het Object is volledig verhuurd aan Residence 32 B.V., die via Corporate Housing Solutions short-stay gemeubileerde appartementen verhuurt in de regio Eindhoven. Fabrikant van chipmachines ASML is één van de grote werkgevers in de Brainport Regio die appartementen huurt voor de huisvesting van hun (internationale) werknemers. Het Object heeft 57 hoogwaardig afgewerkte appartementen verdeeld over zes verdiepingen. De short-stay appartementen worden door Corporate Housing Solutions tussen de twee weken en zes maanden verhuurd, om op deze manier complementair te blijven en samen te kunnen werken met hotels. Het Object heeft geen receptionist of conciërge. Huurders krijgen via digitale inschrijving een code waarmee ze een kluis in het gebouw kunnen openen, waarin een sleutel ligt.

Van de 57 appartementen zijn er 44 ingericht als studio van circa 48 m² gebruiksoppervlak (GBO) en 13 ingericht als tweekamerappartementen met een maximale oppervlakte van 83 m² GBO. Elke woning beschikt over eigen voorzieningen, zoals een badkamer en installaties. Verder bestaat ieder appartement uit een woonkamer met open keuken. Centraal op de verdiepingen zijn er wasruimtes en bergingen gesitueerd. De woningen zijn kadastraal gesplitst waardoor als alternatief voor de huidige short-stay functie het Object kan worden verhuurd als regulier woonobject of kan worden uitgepand. Met dit scenario is door de Beheerder rekening gehouden bij de aankoop van het Object.

5.3 Huurder

Corporate Housing Solutions (Residence 32 B.V.)

Het Object is volledig verhuurd aan Residence 32 B.V. die via haar label Corporate Housing Solutions short-stay gemeubileerde appartementen verhuurt in de regio Eindhoven. Ook voor het Object zal Corporate Housing Solutions de 57 appartementen van het Object gemeubileerd voor short-stay te huur aanbieden. De huurovereenkomst tussen het Fonds en Residence 32 B.V. expireert per 28 februari 2024 en heeft een verlengingsoptie van vijf jaar tot en met 28 februari 2029. Residence 32 B.V. is 100% eigendom van Lighthouse Group B.V. Residence 32 is de 'preferred housing' partner voor veel van de grootste bedrijven in de Brainport regio in Eindhoven. Het biedt hoogwaardige huurappartementen voor short-stay klanten en heeft momenteel meer dan 150 short-stay appartementen in exploitatie. Voor de locatie aan de Vestdijk is ASML de grootste klant, waarmee een service level agreement is afgesloten. De laatst gedeponeerde balans van Residence 32 B.V. is van 31-12-2019 en laat een balanstotaal van € 1.287.887 en een eigen vermogen van € 159.070 zien. De laatst gedeponeerde vennootschappelijke balans van Lighthouse Group B.V. is van 31-12-2020 en laat een balanstotaal van € 2.794.295 en een eigen vermogen van € 2.105.476 zien.

Het huidige huurniveau bedraagt € 642.600 excl. BTW per jaar, die jaarlijks conform CPI wordt geïndexeerd. De hoogte en verschuldigheid van de huur is onafhankelijk van de mate waarin Corporate Housing Solutions succesvol is in het verhuren van de 57 appartementen en wordt per kwartaal vooruit door Residence 32 B.V. voldaan. De appartementen zijn kadastraal gesplitst waardoor individuele verhuur en verkoop (uitponing) als alternatieve strategie kan gelden indien huurder gebruik maakt van haar breakoptie. Met dit scenario is door de Beheerder rekening gehouden bij de aankoop van het Object. De jaarhuur van € 642.600 excl. BTW per jaar betekent een gemiddeld huurniveau van € 939 per maand excl. BTW per appartement. De huidige huurwaarde van het alternatieve scenario regulier wonen bedraagt volgens taxateur Jones Lang LaSalle Taxaties B.V. (JLL) € 587.070, een gemiddeld huurniveau van € 858,- per maand. In de rendementsprognose is de Beheerder ervan uitgegaan dat de huurovereenkomst met Residence 32 B.V. bij expiratie wordt verlengd voor een periode van vijf jaar tot en met 28 februari 2029 en het gebouw hierna zal worden verhuurd als regulier appartementencomplex, hoewel de Beheerder ernaar zal streven de verhuur aan Residence 32 B.V. te continueren of het Object Eindhoven te verhuren aan een (andere) short-stay exploitant. Voor de verhuur van Object Eindhoven als regulier appartementencomplex conform de rendementsprognose houdt de Beheerder rekening met een huidige huurwaarde van € 580.000, die jaarlijks wordt geïndexeerd. Voor de rendementsprognose wordt verwezen naar sectie 6.3.1.

Het hiervoor genoemde uitgangspunt voor de rendementsprognose, dat de huurovereenkomst met Residence 32 B.V. bij expiratie wordt verlengd voor een periode van vijf jaar tot en met 28 februari 2029, is gebaseerd op de volgende veronderstellingen:

- Residence 32 B.V. heeft bij het aangaan van het huurcontract in 2019 significante investeringen gedaan in het Object, die voor haar (vroegtijdig) verloren zouden gaan als zij de huurovereenkomst niet verlengt;
- de short-stay huurmarkt zal ten tijde van de break-optie nog steeds stabiel zijn, zodanig dat Residence 32 B.V. gebruik zal maken van haar verlengingsoptie; en
- de Beheerder heeft een financiële due diligence uitgevoerd op Residence 32 B.V. waaruit blijkt dat het Object een gezonde exploitatie draait. De uitkomst van deze due diligence is in een gesprek met Residence 32 B.V. door haar bevestigd.

5.4 Koopprijs, taxatie

Het Object is verworven voor € 13.600.000 kosten koper. JLL heeft de onderhandse verkoopwaarde ten tijde van de aankoop getaxeerd op € 14.800.000 kosten koper (zie sectie 15 voor de vindplaats van het taxatierapport). Het verschil tussen de koopsom en de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde is te verklaren doordat de Beheerder de koopsom heeft gebaseerd op het alternatieve scenario regulier wonen en JLL is uitgegaan

van de huidige short-stay functie. Op grond van de bevindingen van JLL en eigen marktverkenning door de Beheerder wordt de markt voor short-stay woningbeleggingen in Eindhoven positief ingeschat. De appartementen zijn courant qua woonoppervlak, indeling, kwaliteit, prijs en locatie. De verhuurmogelijkheden worden in de regionale / lokale markt als goed ingeschat.

5.5 Duurzaamheid en maatschappelijke impact

In het kader van duurzaamheid streeft Veststede Vastgoedfonds ernaar om alleen in woningen met minimaal energielabel C te beleggen. Het Object Eindhoven beschikt over energielabel A.

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

5.6 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed is verworven voor € 13.600.000 kosten koper. Taxateur JLL heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 14.800.000 kosten koper (zie Sectie 15 voor de vindplaats van de taxatierapporten). In het taxatierapport worden de beperkte parkeermogelijkheden en het ontbreken van buitenruimte bij een groot deel van de appartementen genoemd als zwaktes van het Object Eindhoven.

De Beheerder verklaart dat in de periode tussen de taxatie van het Object Eindhoven en de datum van goedkeuring van het Prospectus zich geen materiële wijzigingen met betrekking tot het Object Eindhoven hebben voorgedaan.

5.7 Aankoop additioneel Object

Het Fonds kan tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus een additioneel Object aankopen, waarvoor een Tweede Emissie zal worden georganiseerd. De Beheerder verwacht dat op grond van Verordening (EU) 2017/1129 daarvoor een supplement op het Prospectus moet worden gepubliceerd en zal daartoe alsdan ook overgaan. Indien het Fonds er niet in slaagt om tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus een additioneel Object aan te kopen en, met goedkeuring van de vergadering van Participanten, de termijn voor het aankopen met 12 maanden wordt verlengd zal, indien een additioneel Object wordt aangekocht in die verlengde periode, een nieuw prospectus worden gepubliceerd. Het supplement dan wel het nieuwe prospectus zal alle relevante informatie over de Tweede Emissie en het nieuwe Object beschrijven.

Sectie 6 | Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Het Fonds is recent aangegaan, op 1 december 2021. De gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 1 december 2021 tot en met 15 januari 2022 is via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie Sectie 15 voor de vindplaats). De Beheerder verklaart dat tussen 15 januari 2022 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van het Fonds.

Het Object Eindhoven is op 1 december 2021 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering is het Object Eindhoven op die datum door het Fonds gefinancierd met Beleggerskapitaal van S5 CRE Vastgoed BV die als enige Participant is toetreden tot het Fonds. Op de Eerste Emissiedatum zal S5 CRE Vastgoed BV uit het Fonds treden door diens 274 Participaties in te kopen. Tegelijkertijd zullen de Fondsvoorwaarden worden aangepast (conform bijlage 1) en 316 Participaties aan Participanten worden uitgegeven.

De aandelen S5 CRE Vastgoed BV zijn voor 100% in handen van de Initiatiefnemer Sectie5 Investments N.V. Sectie5 Investments N.V. is 100% aandeelhouder van Sectie5 Beheer B.V.

Het Fonds streeft ernaar om binnen 12 maanden na goedkeuring van het Prospectus een additioneel Object ter belegging te verwerven. Deze termijn van 12 maanden kan, met goedkeuring van de vergadering van Participanten, eenmaal met 12 maanden worden verlengd. Als het Fonds erin slaagt een additioneel Object aan te kopen, worden met de Tweede Emissie additionele Participaties uitgegeven, wordt een aanvullende hypothecaire financiering aangegaan, worden additionele inkomsten gegenereerd en additionele kosten gemaakt. Deze zijn in de financiële aspecten en rendementsberekeningen in deze sectie 6 buiten beschouwing gelaten. Indien het Fonds erin slaagt een additioneel Object ter belegging te verwerven en een Tweede Emissie wordt georganiseerd, kunnen de geprognosticeerde rendementen hoger of lager uitvallen. De hoogte van de Aankoopkosten, Initiatiekosten, Financieringskosten en Exploitiatiekosten in verband met een additioneel Object zullen worden vastgesteld overeenkomstig deze sectie 6. Op basis van de ervaringen van de Beheerder is de verwachting dat bij een eventuele Tweede Emissie de netto-opbrengst daarvan circa 73% van het additionele Beleggerskapitaal of circa 85% van de Verrijingsprijs van het aan te kopen Object zal bedragen. De Beheerder verwacht dat voor de Tweede Emissie een supplement op het Prospectus zal worden gepubliceerd, wat alle relevante informatie over de Tweede Emissie en het nieuwe Object zal beschrijven.

De reden van de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen de op 1 december 2021 aan S5 CRE Vastgoed BV 274 uitgegeven Participaties van elk € 25.000 tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs in te kopen, de met dit Prospectus aangeboden 316 Participaties uit te geven voor € 25.000 elk, de exploitatie van het Object Eindhoven door verhuur te continueren, eventueel een additioneel Object ter belegging aan te kopen en (eveneens) te exploiteren, en aan het einde van de looptijd van het Fonds de Objecten te verkopen.

Gecontroleerd financieel overzicht Fonds per 15 januari 2022

De onderstaande tabellen 1 tot en met 3 bevatten de financiële positie van het Fonds per 15 januari 2022. Het Fonds is op 1 december 2021 aangegaan waardoor er sprake is van een tussentijds resultaat en een tussentijdse balanspositie.

De Intrinsieke waarde per Participatie bedroeg op 15 januari 2022 € 25.004. De winst per Participatie over de periode 1 december 2021 tot 15 januari 2022 bedroeg € 193.

Balans

In tabel 1 is de balanspositie weergegeven per 15 januari 2022. De totale balanspositie bedraagt € 15.128.361. De activa zijde bestaat uit het Object Eindhoven gewaardeerd tegen € 14.847.205, bestaande uit de koopsom van € 13.600.000 aangevuld met de overdrachtsbelasting van € 1.088.000 en aankoopkosten van € 159.205. De activa zijde wordt aangevuld met overige vorderingen van in totaal € 65.043 en de geactiveerde Initiatie- en Financieringskosten van € 88.681. De liquiditeitspositie bedraagt € 127.432. Het eigen vermogen is opgebouwd uit de inleg van de Participant (interim belegger) S5 CRE Vastgoed BV, een wettelijke reserve van € 48.998 en overige reserves van – € 48.307. Onder langlopende schulden is de hypothecaire lening van € 8.140.000 opgenomen. De overige schulden en overlopende passiva bedragen € 137.400.

Tabel 1 Gecontroleerde balans per 15 januari 2022

(na resultaatbestemming)

alle bedragen in €

ACTIVA	
<i>Beleggingen</i>	
Terreinen en gebouwen	
Vastgoed	14.847.205
<i>Overige activa</i>	
Financiële vaste activa	
Geactiveerde initiatiekosten	48.998
Geactiveerde financieringskosten	39.683
	88.681
<i>Vorderingen</i>	
Huurdebiteur	37.980
Omzetbelasting	27.063
	65.043
Liquide middelen	127.432
Totaal activa	15.128.361
PASSIVA	
Eigen vermogen	
Inleg participanten	6.850.000
Wettelijke reserve	48.998
Overige reserves	-48.037
	6.850.961
Langlopende schulden	
Schulden aan kredietinstelling	8.140.000
Kortlopende schulden (< 1 jaar)	
Crediteuren	60.847
Overige schulden en overlopende passiva	76.553
	137.400
Totaal passiva	15.128.361

Tabel 2 Gecontroleerde winst- en verliesrekening over de periode 1 december 2021 tot en met 15 januari 2022

<i>alle bedragen in €</i>	
Opbrengsten uit beleggingen	
Huuropbrengsten	80.239
Lasten i.v.m. beheer van het vastgoed	
	5.617
Eigenaarslasten	
	1.680
Overige kosten	
	28
Afschrijvingen	
	1.017
Rente	
	19.138
Som der bedrijfslasten	27.480
Bedrijfsresultaat	52.759

Winst- en verlies & Kasstroomoverzicht

De huuropbrengsten in de periode 1 december 2021 tot en met 15 januari 2022 bedroegen € 80.239. Verminderd met de lasten van het beheer van het vastgoed, eigenaarslasten, afschrijvingen en rente, totaal € 27.480, bedraagt het bedrijfsresultaat € 52.759. Het Exploitatieresultaat tot en met 15 januari 2022, voor afschrijvingen (€ 1.017) en kortlopende schulden (€ 73.374) bedraagt € 126.133. Gedurende deze periode bedroeg de netto kasstroom € 127.432, welke is toegevoegd aan de liquiditeitsreserve.

Tabel 3 Gecontroleerd kasstroomoverzicht over de periode 1 december 2021 tot en met 15 januari 2022

<i>alle bedragen in €</i>	
Bedrijfsresultaat	52.759
Aanpassingen voor:	
- Afschrijvingen financieringskosten	1.017
Veranderingen in werkkapitaal:	
- Mutatie kortlopende vorderingen	-65.043
- Mutatie kortlopende schulden	137.400
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	73.374
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	126.133
Investeringen in vastgoed	
	-14.847.205
Mutatie initiatiekosten	
	-48.998
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.896.203
Ontvangsten uitgifte participaties	
	6.850.000
Uitkeringen aan de participant	
	-51.798
Mutatie langlopende bankschulden	
	8.140.000
Mutatie financieringskosten	
	-40.700
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.897.502
Mutatie geldmiddelen	127.432
Liquide middelen begin van het de periode	
	-
Netto kasstroom	127.432
Liquide middelen einde van de periode	127.432

Tabel 4 Niet door een accountant gecontroleerd kapitalisatie- en schuldenoverzicht

Kapitalisatie- en schuldenoverzicht per 15 januari 2022	
<i>alle bedragen in €</i>	
Totaal kortlopende schulden	137.400
Gegarandeerd	-
Met onderpand*	-
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	137.400
Totaal langlopende schulden	8.140.000
Gegarandeerd	-
Met onderpand*	8.140.000
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	-
Eigen vermogen van de participanten	6.850.961
Inleg participanten	6.850.000
Wettelijke reserve	48.998
Overige reserve	-48.037
Totaal	15.128.361
Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn**	
	15-01-22
A. Liquide middelen	127.432
B. Overige liquide equivalenten	-
C. Liquide effecten	-
D. Liquiditeit (A+B+C)	127.432
E. Kortlopende financiële vorderingen	65.043
F. Kortlopende bankschulden	-
G. Kortlopend deel langlopende schulden	-
H. Overige kortlopende schulden	137.400
I. Kortlopende financiële schulden	137.400
J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	-55.075
K. Langlopende bankleningen	8.140.000
L. Uitgegeven obligaties	-
M. Overige langlopende schulden	-
N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	8.140.000
O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	8.084.925

* Het vastgoedobject Vestdijk 4,6, 8,10 te Eindhoven dient als onderpand

** Er is geen sprake van niet uit de balans blijvende verplichtingen, indirecte schulden of voorwaardelijke schulden ('indirect indebtedness and contingent indebtedness'), die in bovenstaande overzicht niet zijn opgenomen.

De Beheerder verklaart dat tussen 15 januari 2022 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging in de kapitalisatie of schulden van het Fonds zoals opgenomen in bovenstaand overzicht.

6.1 Investing en kosten

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal met ingang van de Eerste Emissiedatum naar verwachting zeven tot tien jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van Object Eindhoven en een eventueel additioneel Object. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als waarschijnlijke Eerste Emissiedatum 1 april 2022.

De Fondsinvestering die het Fonds bij de Eerste Emissie doet (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 15.716.676 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van Object Eindhoven, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 5.

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties (Initiatiekosten) bedragen naar verwachting € 2.116.676 (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten). De netto-opbrengst van de uitgifte (Beleggerskapitaal verminderd met de Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten) bedraagt naar verwachting € 5.783.324 (inclusief liquiditeitsreserve).

Tabel 5 Fondsinvestering

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs		
	aankoopprijs	13.600.000
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	1.088.000
	makelaarskosten	136.000
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	19.250
	taxatiekosten	3.500
	notariskosten	12.500
Totaal Aankoopkosten		1.259.250
Totaal		14.859.250
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	40.719
	Selectie- en structureringsvergoeding	408.000
	marketing- en Prospectuskosten	45.000
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	237.000
	oprichtingskosten	5.465
	kosten Voorperiode	80.542
Totaal		816.726
Financieringskosten		40.700
Fondsinvestering		15.716.676

6.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs van het Object Eindhoven (€ 13.600.000) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

Het Object Eindhoven is kosten koper gekocht. Dit betekent dat het Fonds over de koopprijs van de woningen 8% overdrachtsbelasting verschuldigd is. De overdrachtsbelasting bedraagt € 1.088.000.

Makelaarskosten

Aan makelaar Zuiderlink Real Estate wordt 1% over de aankoopprijs van Object Eindhoven betaald. De makelaarskosten bedragen € 136.000 te vermeerderen met BTW.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence NV en CVS Management & Legal traden op als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van het Object Eindhoven. Hoen Vastgoedbeheer BV heeft een technische due diligence verricht en heeft tevens een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. De adviseurskosten bedragen € 19.250 te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Jones Lang LaSalle heeft het Object Eindhoven getaxeerd en brengt hiervoor in totaal € 3.500 in rekening, te vermeerderen met BTW.

Notariskosten

Voor de levering van Object Eindhoven trad Lexence NV op als notaris. De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakten en de hypotheekakten. Deze kosten bedragen € 12.500, te vermeerderen met BTW.

Het effect van de Aankoopkosten op het geprognosticeerde Totaalrendement op jaarbasis is 1,59%.

6.1.2 Initiatiekosten

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

Kosten Voorperiode

Zoals in de inleiding (Sectie 3) is vermeld, is het Object Eindhoven op 1 december 2021 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Op diezelfde datum is het Fonds aangegaan met behulp van een voorfinanciering. De totale (voor)financiering bestaat uit een hypothecaire financiering van € 8.140.000 (zie Sectie 6.2.2) en deelname aan het Fonds door S5 CRE Vastgoed BV die als enige Participant is toegetreden tot het Fonds. Deze voorfinanciering dient ter overbrugging van de Voorperiode.

De financiering gedurende de Voorperiode bestaat uit het vreemd vermogen zoals uiteengezet is in Sectie 6.2.2 hierna, aangevuld met de navolgende tijdelijke financiering die op de Eerste Emissiedatum wordt beëindigd:

Participaties S5 CRE Vastgoed BV	€ 6.850.000
----------------------------------	-------------

Voor de financiering van de Voorperiode zijn de volgende kosten gemaakt:

- voor de financiering van de Participaties die S5 CRE Vastgoed BV gedurende de Voorperiode houdt, heeft S5 CRE Vastgoed BV obligaties aan interim beleggers uitgegeven ter waarde van € 6.850.000. De looptijd van die obligaties eindigt op 1 april 2022, met de mogelijkheid van een eenmalige verlenging tot 1 juni 2022. Over het bedrag van de obligaties betaalt S5 CRE Vastgoed BV een rente van 6% op jaarbasis (zie tabel 6).
- voor het aanbrengen van de interim beleggers ontvangen Connect Invest BV en FTAC in totaal een vergoeding ter hoogte van € 68.500 exclusief BTW.

De kosten en baten over de Voorperiode zijn als volgt opgebouwd:

Tabel 6 Kosten voorperiode

alle bedragen in €

looptijd	geprognosticeerd	pessimistisch
begin Voorperiode	1-12-2021	1-12-2021
eind Voorperiode	1-4-2022	1-6-2022
kosten Voorperiode		
financiering		
rente obligaties interim beleggers	137.000-	205.500-
overig		
afsluitprovisie obligaties interim beleggers	-	-
vergoeding voorfinanciering Connect Invest/FTAC	68.500-	68.500-
subtotaal	205.500-	274.000-
opbrengsten Voorperiode		
exploitatieresultaat Voorperiode	124.958	187.438
subtotaal	124.958	187.438
totaal kosten Voorperiode	80.542-	86.562-

Gedurende de Voorperiode komt het volgende ten laste van het Fonds:
(c) het Exploitatieresultaat van € 80.542 (negatief).

De opbrengsten (€ 124.958) minus de kosten (€ 205.500) gedurende de Voorperiode leveren per saldo een kostenpost op van € 80.542 (€ 255 per Participatie). Met deze kosten is rekening gehouden in de rendementsprognose. Indien de Eerste Emissiedatum wordt uitgesteld tot 1 juni 2022, stijgt het verschil tussen de opbrengsten en de kosten gedurende de Voorperiode tot € 86.562 (€ 274 per Participatie). Daardoor zou voor het eerste jaar het Exploitatierendement gelijk blijven op 4,6% en in dat jaar de uitkering per Participatie dalen (van € 1.141) tot € 1.123. Met deze extra kosten in de (verlengde) Voorperiode is geen rekening gehouden in de rendementsprognose.

Adviseurskosten

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs adviseert op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt FMLaw als adviseur op. De totale adviseurskosten bedragen circa € 50.000, te vermeerderen met BTW.

Selectie- en structureringsvergoeding

De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van het Object Eindhoven (d.i. de Verkrijgingsprijs van het Object verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van het Object Eindhoven. De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt € 408.000, te vermeerderen met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM, alsmede alle marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing, het Prospectus, de goedkeuring van het Prospectus door de AFM en de registratie van het Fonds bij de AFM bedragen in totaal € 45.000 te vermeerderen met BTW. De kosten voor registratie van het Fonds

bij de AFM en de goedkeuring van het Prospectus zijn vrijgesteld van BTW.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Connect Invest BV en FTAC ontvangen van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van in totaal 3,0% (exclusief BTW) over het Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt in totaal € 237.000, te vermeerderen met BTW.

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten zijn juridische en notariële kosten voor het structureren en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster. Voorts behoren tot deze kosten de administratieve kosten die in verband met de oprichting in rekening worden gebracht door de bestuurder(s) van de Houdster. De verwachte oprichtingskosten bedragen € 5.465, te vermeerderen met BTW.

Het effect van de Initiatiekosten op het geprognosticeerde Totaalrendement op jaarbasis is 1,03%.

6.1.3 Financieringskosten

De Financieringskosten betreffen de afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier in rekening is gebracht. De Financieringskosten bedragen € 40.700.

Het effect van de Financieringskosten op het geprognosticeerde Totaalrendement op jaarbasis is 0,05%.

6.2 Vermogensstructuur

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

6.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in Veststede Vastgoedfonds leggen voor hun deelname in totaal € 7.900.000 in, verdeeld over 316 Participaties tegen een uitgifteprijs van € 25.000 elk.

Tabel 7 Vermogensstructuur

alle bedragen in €	
Verkrijgingsprijs	14.859.250
Initiatiekosten	816.726
kostprijs	15.675.976
Financieringskosten	40.700
Liquiditeitsreserve	323.324
Financieringsbehoefte	16.040.000
Hypothecaire lening	8.140.000
Beleggerskapitaal	7.900.000

Voor de Tweede Emissie wordt de uitgifteprijs van een Participatie bepaald door de Intrinsieke waarde op de Tweede Emissiedatum per Participatie te vermeerderen met (a) het per die datum nog niet (over vijf jaar) afgeschreven deel van de verwervingskosten van het Object Eindhoven en (b) het per de Tweede Emissiedatum behaalde resultaat over de periode vanaf de datum waarop de Intrinsieke waarde is berekend tot aan de Tweede Emissiedatum, en te verminderen met het per de Tweede Emissiedatum uitgekeerde resultaat.

6.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal is een 'non-recourse' hypothecaire financiering verschaft door een hypothecaire financier ter hoogte van in totaal € 8.140.000 voor het Object Eindhoven.⁴⁸ Dit is 50,7% van de Financieringsbehoefte en 55,0% van de waarde van het Object Eindhoven (k.k.) zoals getaxeerd door Jones Lang LaSalle.

De afgesloten hypothecaire financiering heeft een looptijd van bijna zeven jaar tot 1 december 2028. Van de € 8.140.000 wordt € 3.118.000 gefinancierd met een groenverklaring.

Leningdeel	Hoofdsom	Rente tot 31-12-2024	tot 31-3-2028	tot 1-12-2028
Regulier	€ 5.022.000	1,95%	2,65%	2,65%
Groenfinanciering	€ 3.118.000	1,65%	2,35%	2,65%
Gemiddelde rente		1,84%	2,54%	2,65%

Tijdens de looptijd van de hypothecaire financiering wordt (in beginsel) niet afgelost gedurende de gehele looptijd.

Financiële convenanten

Met de financier zijn vier convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cash sweep of opeising over kan gaan:

- een cash sweep covenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value, de verhouding tussen het bedrag van de hypothecaire lening en de waarde van de Objecten) tot 1 december 2026 niet meer dan 60% mag bedragen
- een cash sweep covenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de periode van 1 december 2026 tot 1 december 2028 niet meer dan 55% mag bedragen
- een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 70% mag bedragen
- een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de debt service coverage ratio (DSCR) gedurende de looptijd niet minder dan 1,80 mag bedragen. De DSCR wordt berekend door de netto huur (die door de hypothecaire financier worden berekend door de bruto huuropbrengsten te verminderen met de exploitatielasten) te delen door de som van de jaarlijkse rente en aflossingen. Voor de berekening van de exploitatielasten hanteert de bancaire financier het volgende:
 - (reserveringen voor) groot en klein (klachten-) onderhoud;
 - verschuldigde verzekeringspremies;

- (gemeentelijke) lasten (onder andere: verhuurdersheffing, onroerende zaakbelasting, erfpacht);
- overige beheerkosten waaronder (als dit van toepassing is) een managementfee.

De exploitatielasten moeten volgens de bancaire financier marktconform zijn.

De toetsing van de convenanten vindt jaarlijks plaats.

Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de hypothecaire financier waaraan dient te worden voldaan. Voor de toetsing van de LTV kan de hypothecaire financier om een externe taxatie vragen (de financier beslist of zij zelf intern een taxatie verricht of dat op kosten van het Fonds aan een externe taxateur opdracht wordt gegeven).

Zekerheden

Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurinkomsten en -vorderingen.

Na het verstrijken van de looptijd van de hypothecaire financieringen dient telkens een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. In de prognose is evenwel uitgegaan van herfinanciering bij dezelfde bank (zie ook de toelichting op de post 'overig' in Sectie 6.3.1).

De rente op de hypothecaire financiering bedraagt gemiddeld gewogen 2,22% per jaar. Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel het rentetarief bij aanvang van de financiering is gefixeerd, heeft de bank zich het recht voorbehouden om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden.

In geval er onder de hypothecaire financiering een verzuimsituatie ontstaat dan wel in geval een Object verkocht wordt binnen de rentevast periode (voor het Object Eindhoven van zeven jaar, te rekenen vanaf 1 december 2021), kan er sprake zijn van een boete. Deze boete bestaat uit het verschil tussen (a) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypothecaire financier op de financiële markten moet betalen voor het inkopen van het deel van de hypothecaire financiering dat vervroegd wordt terugbetaald en (b) het totaal van de contant gemaakte rentebedragen die de hypothecaire financier op de financiële markten zou kunnen ontvangen over de hypothecaire financiering waarvan de looptijd en het bedrag vergelijkbaar zijn met de periode en het bedrag die de hypothecaire financier gebruikt voor de berekening van het bedrag bedoeld onder (a). De hypothecaire financier berekent deze rentebedragen met het rentepercentage dat voor die leningen geldt op de financiële markten op het moment dat zij de vergoeding berekent.

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

⁴⁸ 'Non-recourse' houdt in dat de hypothecaire financier geen verhaal kan nemen op andere vermogensbestanddelen dan de Objecten, de huurinkomsten en de vorderingen van het Fonds op de huurders.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

Het huidige huurniveau van Object Eindhoven bedraagt € 642.600 excl. BTW per jaar. De appartementen zijn kadastraal gesplitst waardoor individuele verhuur en verkoop (uitponding) als alternatieve strategie kan gelden indien de huurder gebruik maakt van haar breakoptie. Met dit scenario is door de Beheerder rekening gehouden bij de aankoop van het Object Eindhoven. De jaarhuur van € 642.600 excl. BTW per jaar betekent een gemiddeld huurniveau van € 939 per maand excl. BTW per appartement. De huidige huurwaarde van het alternatieve scenario regulier wonen bedraagt volgens taxateur Jones Lang LaSalle Taxaties B.V. (JLL) € 587.070, een gemiddeld huurniveau van € 858,- per maand. In de rendementsprognose is de Beheerder ervan uitgegaan dat de huurovereenkomst met huurder Residence 32 B.V. bij expiratie wordt verlengd voor een periode van vijf jaar tot en met 28 februari 2029. Hierna wordt in de rendementsprognose ervan uitgegaan dat Object Eindhoven na 28 februari 2029 zal worden verhuurd als regulier appartementencomplex, hoewel de Beheerder ernaar zal streven de verhuur aan Residence 32 B.V. te continueren of het Object Eindhoven te verhuren aan een (andere) short-stay exploitant. Voor de verhuur van Object Eindhoven als regulier appartementencomplex conform de rendementsprognose houdt de Beheerder rekening met een huidige huurwaarde voor regulier wonen van € 580.000, die jaarlijks wordt geïndexeerd. Dit heeft tot gevolg dat het geprognosticeerde Exploitatie- en Direct rendement in jaar 8, 9 en 10 lager is dan in jaar 7.

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, eventueel verhoogd met een contractafhankelijke opslag dan wel volgens de daarvoor geldende wettelijke regels voor niet-geliberiseerde woningen. In januari 2022 bedroeg de inflatie 6,4%. In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 9. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Gekozen is voor een benadering van de inflatieontwikkeling in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank (ECB) en de Consensus Forecast van de IPD/ROZ van 2,0% per jaar voor de periode 2013 tot en met 2027. Voor de ECB is de hoogte van de inflatie in de eurozone een belangrijk richtsnoer bij het bepalen van het rentepeil. Volgens de ECB heerst er prijsstabiliteit als de inflatie in de eurozone in de buurt van 2% ligt.

Voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar wordt met 2,0% huurindexatie per jaar gerekend vanwege de contractafhankelijke opslag dan wel volgens de daarvoor geldende wettelijke regels voor niet-geliberiseerde woningen. In verband met de hogere inflatie in januari 2022 (6,4% in 2022) is gekozen om in jaar 1 en 2 respectievelijk een indexatie te hanteren van 2,5% en 2,25%.

Rentebaten

In verband met de zeer lage rentestand wordt in de prognoses geen rekening gehouden met eventuele rentebaten vanuit de cashposities in het Fonds.

Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
701.279	715.305	668.810	561.605	685.158	698.861
701.279	715.305	668.810	561.605	685.158	698.861
35.064-	35.765-	33.441-	28.080-	34.258-	34.943-
14.026-	14.306-	13.376-	11.232-	13.703-	13.977-
39.490-	40.280-	41.085-	41.907-	42.745-	43.600-
35.384-	36.092-	36.814-	37.550-	38.301-	39.067-
29.688-	32.809-	30.887-	125.472-	34.817-	32.778-
-	-	-	8.140-	-	-
198.616-	198.616-	204.585-	226.292-	226.292-	226.292-
			53.000-	34.403-	34.517-
349.012	357.437	308.622	29.931	260.638	273.687
4,4%	4,5%	3,9%	0,4%	3,3%	3,5%
-	-	-	-	-	-
-	-	-	323.324	-	-
349.012	357.437	308.622	353.255	260.639	273.687
1.104	1.131	977	1.118	825	866
4,4%	4,5%	3,9%	4,5%	3,3%	3,5%
323.324	323.324	323.324	323.324	-	-
-	-	-	323.324-	-	-
323.324	323.324	323.324	-	-	-

Beheervergoeding (vergoeding voor assetmanagement en propertymanagement)

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een beheervergoeding van 7% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van een Object. Dit is de per jaar aan huurders gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Het beheer bestaat uit alle handelingen om het Fonds naar behoren te laten functioneren zoals het factureren en incasseren van de huursommen, het voeren van de dagelijkse administratie en het doen van aangiften, het opstellen van de conceptjaarrekening, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer, het dagelijks commercieel beheer en de communicatie met Participanten, de Houdster, de Bewaarder en de huurders.

De Beheerder heeft het propertymanagement (het verzorgen van het dagelijks technisch beheer, het dagelijks commercieel beheer en de communicatie met huurders) uitbesteed aan Hoen Vastgoedbeheer BV. Hiervoor ontvangt Hoen Vastgoedbeheer BV (van de Beheerder, uit de beheervergoeding die de Beheerder van het Fonds ontvangt) een vergoeding van 2,0% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten.

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard beheeractiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreft onder andere werkzaamheden met betrekking tot grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, afhandeling van juridische geschillen en (her)financieringstrajecten. Hiervoor worden additionele vergoedingen gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden (artikel 13.3). In tabel 8 is een schatting van deze kosten opgenomen onder de beheervergoeding.

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

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maakt de Beheerder een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in tabel 8 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 € 32.477. De feitelijke kosten voor het onderhoud zullen jaarlijks voldaan worden uit deze voorziening.

Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs in verband met (weder-)verhuuractiviteiten, de controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied. Daarnaast vallen hieronder de jaarlijkse vergoedingen voor de Houdster (€ 6.500 exclusief BTW) en voor de Bewaarder (€ 10.000 exclusief BTW) en een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. De jaarlijkse bijdrage in de kosten van het toezicht van de AFM en DNB bedraagt circa € 840. De jaarlijkse

compliancekosten bedragen circa € 500 exclusief BTW. De kosten voor de bankrekening die de Houdster aanhoudt, bedragen € 1.500 per jaar. Onder deze post vallen tevens de kosten voor de waardering van de Objecten. Eens in de drie jaar zal een volledige taxatie plaatsvinden en in de overige jaren een desktoptaxatie.

Overig

Overige kosten hebben betrekking op de herfinancieringskosten, bestaande uit de herfinancieringsprovisie voor de financier van (naar verwachting) 0,10% van de hoofdsom. Indien de herfinanciering plaatsvindt bij een andere bancaire financier, kunnen deze kosten hoger uitvallen.

Het effect van de Exploitatiekosten exclusief de rente op de hypothecaire financiering (zie de hiernavolgende alinea) op het geprognosticeerde Totaalrendement op jaarbasis is 2,07%.

Rente

Over de hypothecaire financiering voor het Object Eindhoven is rente verschuldigd. In de prognose is gerekend met een gemiddeld gewogen hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,22% per jaar gedurende de looptijd van het Fonds. Bij herfinanciering of verlenging van deze lening is het mogelijk dat er een hogere rente dient te worden vergoed dan in de rendementsprognoses gehanteerd.

Het effect van de rente op de hypothecaire financiering op het geprognosticeerde Totaalrendement op jaarbasis is 2,41%.

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

Aflossingen

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van het Fonds niet wordt afgelost op de hypothecaire financiering.

Indien de loan-to-value-clausule (LTV) van maximaal 60% (tot 1 december 2026) of 55% tot 1 december 2028) zou worden geschonden (omdat de waarde van de Objecten onvoldoende is om aan de overeengekomen verhoudingen te voldoen), zal een cash sweep worden ingesteld. Bij een cash sweep ontvangen de Participanten geen uitkering meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder de loan to value-clausule wordt voldaan. Met deze eventuele aflossingen wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden.

Indien de LTV gedurende de looptijd van de financiering meer dan 70% bedraagt, kan de hypothecaire financier de hypothecaire financiering ineens opeisen en zal die volledig dienen te worden afgelost. Met deze situatie wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden.

Indien de debt service coverage ratio clause van minimaal 1,8 zou worden geschonden, kan de hypothecaire financier de hypothecaire financiering ineens opeisen en zal die volledig dienen te worden afgelost. Met deze situatie wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden.

Afschrijvingen Objecten

Bij de bepaling van de residuwaarde van een Object wordt een inschatting gemaakt van de actuele waarde van het Object indien de geschatte economische levensduur (die gelijkgesteld is aan de looptijd van het Fonds) is bereikt. Indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de aankoopprijs, zal de afschrijving nul bedragen.

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

Tabel 10 Gepronosticeerd verkoopresultaat

alle bedragen in €	
verkoopprijs	16.387.362
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	14.859.250-
brutoverkoopresultaat	1.528.112
Verkoopkosten	245.810-
verkoopresultaat voor Performance fee	1.282.302
Performance fee	
Verkoopprijs	16.387.362
Verkoopkosten	245.810-
Verkrijgingsprijs inclusief eventuele investeringen in Objecten	14.859.250-
Initiatiekosten	816.726-
Financieringskosten	40.700-
Gerealiseerde winst	424.876
Bevoorrechte opbrengst	-
onttrekkingen uit initiële Liquiditeitsreserve ten behoeve van onderhoud	-
onttrekkingen uit initiële Liquiditeitsreserve ten behoeve van uitkeringen	323.324-
Gerealiseerde winst na correcties	101.552
Performance fee (25% van de gerealiseerde winst na correcties)	25.388-
verkoopresultaat na Performance fee	1.256.914

Afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten

Indien de opbrengstwaarde hoger is dan de verkrijgingsprijs van een Object en de geactiveerde Aankoopkosten, wordt er niet afgeschreven. Aangezien dit het uitgangspunt is bij aanvang van het Fonds, is er geen afschrijvingslast opgenomen in het geprognosticeerd resultaat uit exploitatie van de Objecten.

Afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten

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

6.3.2 Prognose Indirect rendement

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

De volgende factoren bepalen het verkoopresultaat:

Verkoopprijs

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

In de prognose is rekening gehouden met een opbrengst van de appartementen die gelijk is aan de geprognosticeerde huur na tien jaar tegen een BAR van 4,24%. Het vastgoed is aangekocht tegen een BAR van 4,73% op basis van de huidige huuropbrengsten en 4,24% op basis van de door de Beheerder aangehouden huurwaarde van regulier wonen. In de rendementsprognose is uitgegaan dat de huidige huurovereenkomst per 28 februari 2029 expireert en het Object als regulier wonen wordt verhuurd. Hierdoor is de BAR bij verkoop gelijk aan de BAR bij aankoop uitgaande van een regulier wonen scenario.

Verkoopkosten

De verkoopkosten worden geprognosticeerd op 1,5% van de verkoopprijs van een Object (exclusief BTW) en bestaat uit het volgende:

De Beheerder brengt bij verkoop en levering een begeleidingsfee van 1,25% over de verkoopprijs van een Object (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien een Object wordt vervreemd door middel van de overdracht van de Participaties. Ook is de begeleidingsfee verschuldigd in geval van de verkoop en levering van een deel van een Object. Uit de begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,25% van de verkoopprijs van een Object (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Naast de begeleidingsfee komen eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en vervreemding (van een deel) van een Object en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering voor rekening van het Fonds. Deze zijn begroot op 0,25% van de verkoopprijs (exclusief BTW) maar kunnen afhankelijk van de omstandigheden hoger of lager uitvallen.

Het effect van de Verkoopkosten op het geprognosticeerde Totaalrendement op jaarbasis is 0,31%.

Eventuele additionele boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering komen ten laste van het vermogen van het Fonds.

Performance fee

Bij verkoop van een Object, of delen daarvan, ontvangt de Beheerder een Performance fee. Bij het bepalen van de Performance fee wordt rekening gehouden met de Bevoorrechte opbrengst. De Bevoorrechte opbrengst ziet op het voorrecht - van de Participanten - op de opbrengst bij de verkoop van een Object. Als het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement lager is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, hebben de Participanten (ten opzichte van het recht van de Beheerder op de Performance fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van een Object, zodanig dat de grondslag voor de Performance fee waartoe de Beheerder gerechtigd is, wordt verminderd totdat een Gemiddeld exploitatierendement is gerealiseerd dat gelijk is aan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke looptijd van het

Tabel 11 Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Exploitatieresultaat per Participatie	1.141	1.181	1.210	1.070	1.104	1.131	977	95	825	866
Exploitatierendement per Participatie	4,6%	4,7%	4,8%	4,3%	4,4%	4,5%	3,9%	0,4%	3,3%	3,5%
Uitkering per Participatie	1.141	1.181	1.210	1.070	1.104	1.131	977	1.118	825	866
Direct rendement per Participatie	4,6%	4,7%	4,8%	4,3%	4,4%	4,5%	3,9%	4,5%	3,3%	3,5%
Einduitkering per Participatie (exclusief inleg)										241
Indirect rendement per Participatie										1,0%

Gemiddeld exploitatierendement	3,84%
Gemiddeld direct rendement	4,25%
Gemiddeld indirect rendement	0,10%
Gemiddeld totaalrendement	4,35%

Fonds. Indien het gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement hoger is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, heeft de Beheerder (voor het berekenen van de Performance fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van een Object. De Performance fee wordt niet aan de Beheerder uitgekeerd indien en voor zover het Beleggerskapitaal dat voor de Participaties is ingelegd (d.i. € 25.000 per Participatie in de Eerste Emissie) niet uit de bij de verkoop en vervreemding van een Object gerealiseerde netto-opbrengst (verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten) aan de Participanten kan worden terugbetaald.

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

Het effect van de Performance fee op het geprognosticeerde Totaalrendement op jaarbasis is 0,03%.

6.3.3 Prognose Gemiddeld totaalrendement

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 4,35% (enkelvoudig) per jaar. Zie tabel 11.

6.3.4 Uitkeringen

Periodieke uitkeringen

Het streven is dat het Fonds eens per kwartaal overtollige liquiditeiten uitkeert. Naar verwachting bedraagt deze uitkering in het eerste jaar 4,6%. 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.

Tabel 12 Geprognosticeerde einduitkering

alle bedragen in €	
verkoopprijs	16.387.362
Performance fee	25.388-
Verkoopkosten	245.810-
restschuld hypotheek	8.140.000-
nettokasstroom uit verkoop	7.976.164
saldo Liquiditeitsreserve	-
beschikbaar voor einduitkering	7.976.164
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	25.241
terugbetaling inleg per Participatie	25.000
einduitkering per Participatie (exclusief inleg)	241
einduitkering per Participatie (inclusief inleg)	25.241

Einduitkering

De einduitkering vindt plaats nadat alle Objecten en/of Participaties zijn verkocht en het Fonds is vereffend. Voor verdere informatie omtrent de einduitkering wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 20). Zie tabel 12.

6.3.5 Geprognosticeerde IRR

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 4,4%.

6.3.6 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 13 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven. Deze rendementen zijn relatief laag voor een belegging met maar één huurder. Dit komt voort uit enkele oorzaken:

- door de beperkte omvang van het Fonds hebben de vaste kosten (o.a. de compliance-, bewaarder- en accountantskosten) een drukkend effect op het rendement. Mede hierom is ook de optie opgenomen om met een Tweede Emissie de omvang van het Fonds te vergroten;
- het Object is technisch en bouwkundig hoogwaardig door significante investeringen tijdens de verbouwing in 2019. Daarnaast betreft het een centrumlocatie in een G5-stad (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven) met een zeer goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, hetgeen in de huidige markt leidt tot een relatief hoge aankoopprijs. De visie van de Beheerder is dat de prijzen in Eindhoven, de economisch snelst groeiende stad van Nederland, zich op termijn positief zullen ontwikkelen.

Tabel 13 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	3,84%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	4,25%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	4,35%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	4,38%
uitkeringsniveau jaar 1	4,56%

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

6.4 Scenarioanalyse

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

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van een Object, de aankoopprijs, adviseurskosten,

Tabel 14 Scenario's gemiddelde financieringsrente

	gemiddelde financieringsrente	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
financieringsrente lager dan prognose	2,07%	4,41%	0,10%	4,50%
gemiddelde financieringsrente in prognose	2,22%	4,25%	0,10%	4,35%
financieringsrente hoger dan prognose	2,37%	4,10%	0,10%	4,19%

Tabel 15 Scenario's inflatie

	gemiddeld inflatiepercentage	Geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
inflatie hoger dan prognose	3,0%	4,51%	1,52%	6,02%
inflatie in prognose	2,0%	4,25%	0,10%	4,35%
inflatie lager dan prognose	1,0%	4,01%	-1,22%	2,79%

Tabel 16 Scenario's verkoopprijs

	BAR	kapitalisatiefactor	Geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement	Geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement
verkoopprijs bij lagere BAR dan prognose	3,99%	25,1	1,06%	5,31%
verkoopprijs bij kapitalisatiefactor in prognose	4,24%	23,6	0,10%	4,35%
verkoopprijs bij hogere BAR dan prognose	4,49%	22,3	-0,76%	3,49%

taxatiekosten, notariskosten en de kosten voor de financiering voor de Voorperiode, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, Selectie- en structureringsvergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en de oprichtingskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de huuropbrengsten, de kosten van leegstand, de beheervergoeding, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypotheaire rente en de overige kosten en, tot slot met betrekking tot de verkoop van de Objecten, de verkoopprijs, de Verkoopkosten en de Performance fee.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed kunnen uitoefenen. Dat betreffen de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder of zijn bestuurders liggen, zoals wijzigingen in de wet- en regelgeving, de solvabiliteit van huurders (die tot huurdering of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypotheaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die de hypotheicaire financier bovenop de hypotheaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en verkoopopbrengsten van een Object en waar tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken van afhankelijk is), belastingen (zoals met betrekking tot de verkrijging van een Object, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van een Object, de niet-verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

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

kosten zodanig hoog of de inkomsten zodanig laag zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd en het rendement aanzienlijk lager zal zijn dan verwacht op grond van de prognose, is niet uit te sluiten.

Om inzage te geven in de wijze waarop het geprognosticeerd Gemiddeld direct rendement, geprognosticeerd Gemiddeld indirect rendement en geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement afhankelijk zijn van enkele belangrijke aannames, wordt de invloed van veranderende omstandigheden in onderstaande figuren weergegeven. Onderstaand wordt een drietal scenario's beschreven waarin per scenario voor meerdere factoren andere uitgangswaarden zijn gehanteerd die tegelijkertijd optreden.

Gemiddelde financieringsrente

In de rendementsprognose wordt uitgegaan van een gemiddelde financieringsrente van 2,22% per jaar. In tabel 14 wordt weergegeven wat het effect is als de rekenrente (de rente die in de prognose wordt gebruikt na het aflopen van de afgesloten hypotheaire financiering) 0,5% hoger of lager uitvalt.

Gemiddelde inflatie

In de rendementsprognose wordt uitgegaan van een inflatie van 2,0% per jaar. In tabel 15 wordt weergegeven wat het effect is als de inflatie 1,0% hoger of lager uitvalt.

Verkoopprijs

In tabel 16 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende verkoopprijzen na tien jaar. In de rendementsprognose wordt bij een verkoop van het Object Eindhoven uitgegaan van een verkoopprijs op basis van een Bruto Aanvangs Rendement oftewel BAR.

De kapitalisatiefactor is het omgekeerde van de BAR (teller en noemer van de breuk worden omgewisseld). In het geprognosticeerde scenario gaat de Beheerder ervan uit dat de verkoop van Object Eindhoven geschiedt tegen een BAR van 4,24% ofwel een kapitalisatiefactor van 23,6. In tabel 16 zijn de verschillende BAR scenario's weergegeven en het individuele effect van de verschillende scenario's op het geprognosticeerde Indirect rendement en het geprognosticeerde Totaalrendement weergegeven.

Tabel 17 Gecombineerde scenario's inzake financieringsrente en inflatie (geprognosticeerd totaal rendement)

	hogere inflatie	geprognosticeerde inflatie	lagere inflatie
hogere financieringsrente	5,87%	4,19%	2,64%*
geprognosticeerde financieringsrente	6,02%	4,35%	2,79%
lagere financieringsrente	6,18%**	4,50%	2,95%

* Dit geprognosticeerde rendement (gemiddelde inflatie 1% per jaar en financieringsrente van gemiddeld 2,37% per jaar) komt overeen met het ongunstige scenario uit het essentiële informatiedocument (zie sectie 1.3 van dit Prospectus)

** Dit geprognosticeerde rendement (gemiddelde inflatie 3% per jaar en financieringsrente van gemiddeld 2,07% per jaar) komt overeen met het gunstige scenario uit het essentiële informatiedocument (zie sectie 1.3 van dit Prospectus)

Gecombineerde scenario's inzake financieringsrente en inflatie

De beleggingsscenario's in Sectie 1.3 komen overeen met de scenario's in tabel 17. Het ongunstig scenario in Sectie 1.3 komt overeen met het pessimistisch scenario in tabel 17 bij een hogere financieringsrente van 2,37% en een inflatie van 1%, het gematigd scenario in Sectie 1.3 met het bovenstaande geprognosticeerd scenario met een financieringsrente van 2,22% en een inflatie van 2% en het gunstig scenario in Sectie 1.3 met het optimistisch scenario in tabel 17 met een financieringsrente van 2,07% en een inflatie van 3%. De scenario's in tabel 17 gaan uit van de verkoop van Object Eindhoven na 10 jaar tegen een BAR van 4,24%.

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

Sectie 7 | Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 27 januari 2022 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

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

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

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

7.1 Belastingpositie van Veststede Vastgoedfonds

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

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

7.2 Fiscale behandeling van de Participanten

7.2.1 Participanten / natuurlijke personen

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

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

7.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement over de waarde in het economische verkeer van het pro rata toegerekende vastgoed alsook van de overige activa dat de Participatie vertegenwoordigt aan het begin van het betreffende kalenderjaar. Op deze waarde mogen de samenhangende schulden met de Participatie zelve (financieringsschuld Participant) en binnen het Fonds, met de activiteiten van de exploitatie van het vastgoed (o.a. hypotheekschuld), in mindering worden

gebracht op basis van de omvang van dergelijke schulden aan het begin van het kalenderjaar.⁴⁹

Het forfaitaire rendement wordt bepaald over drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Het tarief per schijf is gebaseerd op het veronderstelde werkelijke rendement over een periode van vijf jaar. Voor 2022 zijn de schijven met bijbehorende percentages als volgt:

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Percentage	Effectieve belastingdruk
1	Tot en met € 50.650	1,82%	0,56%
2	Vanaf € 50.651 t/m € 962.350	4,37%	1,35%
3	Vanaf € 962.351	5,53%	1,71%

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 31% (2022) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de Participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 50.650 per belastingplichtige ofwel voor partners € 101.300 (2022). Per saldo bedraagt de belastingdruk tussen de 0,56% en 1,71%.

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

Nu de Participanten in het jaar 2022 zullen toetreden 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).

Aangegeven is dat nader onderzoek zal worden gedaan naar het Box 3 systeem waarbij meer aansluiting wordt gezocht voor een heffing op basis van werkelijk rendement. De eerste resultaten van dit onderzoek zijn op 21 juni 2021 bekend gemaakt. Hierbij is aangegeven dat het onderzoek een goede basis geeft waarmee het volgende kabinet een stelsel van belastingheffing over het werkelijke rendement verder kan uitwerken. Als reactie is hierop door het kabinet aangegeven tot invoering over te gaan van een box 3-stelsel waarbij belasting wordt geheven over het werkelijke rendement met een beoogde inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2025.

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat het sinds 2017 geldende box 3-stelsel in strijd is met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en Fundamentele Vrijheden (EVRM) en biedt de betrokken burger rechtsherstel. Uit een reactie van de staatssecretaris van Financiën (24 januari 2022) op dit arrest blijkt dat als gevolg van dit arrest onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn om de wetgeving (box 3) eerder aan te passen.

7.2.1.2 Box 1 inkomen

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

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

⁴⁹ Van het totaalbedrag aan schulden in Box 3 komt een bedrag van € 3.200 (2022) niet in aftrek. Voor natuurlijke personen die een fiscaal partner hebben geldt een drempel van € 6.400 (2022).

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.

2) de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1-vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen of herontwikkelen, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/ werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake hetgeen de Belastingdienst gevraagd is te bevestigen.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van een Object, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs van de gehouden Participaties door de participerende ondernemer/resultaatgenieter.

7.2.2 Participanten/rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) geldt naar huidig recht (2022) een vennootschapsbelastingtarief van 15% over de eerste € 395.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere.

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

Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

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

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

Fiscale afschrijving

Voor participerende ondernemers/rechtspersonen bestaat de mogelijkheid om af te schrijven op de fiscale verkrijgingsprijs van een Object en de direct

met de verkrijging daarvan samenhangende kosten, zoals notariskosten en due diligence kosten. Na afboeking van een herinvesteringsreserve geldt een lagere afschrijvingsbasis en lagere fiscale boekwaarde.

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

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 resultaatgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden doteren aan een herinvesteringsreserve en daarmee de heffing uitstellen. Hiermee wordt een liquiditeits- en dus rentevoordeel behaald.

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

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

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

Herinvesteringsvoornemen

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

Boekwaarde-eis

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

Vervangingseis

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

Termijn

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

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

7.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

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

7.3 Invulinstructie

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

7.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2022.

7.5 Omzetbelasting

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

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

7.6 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed onderworpen aan 8% overdrachtsbelasting. Bij een opvolgende verkrijging binnen zes maanden van hetzelfde vastgoed is in beginsel slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardestijging. Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van het Fonds en latere verkrijgingen van Objecten door het Fonds overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is.

Een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden ook belast met overdrachtsbelasting. Iedere verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen in een fonds en het fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen ons inziens bij het Fonds het geval is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. De huidige Fondsvoorwaarden zijn er op ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen.

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

7.7 Dividendbelasting

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

Amsterdam, 27 januari 2022

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr L.A. van Dijk

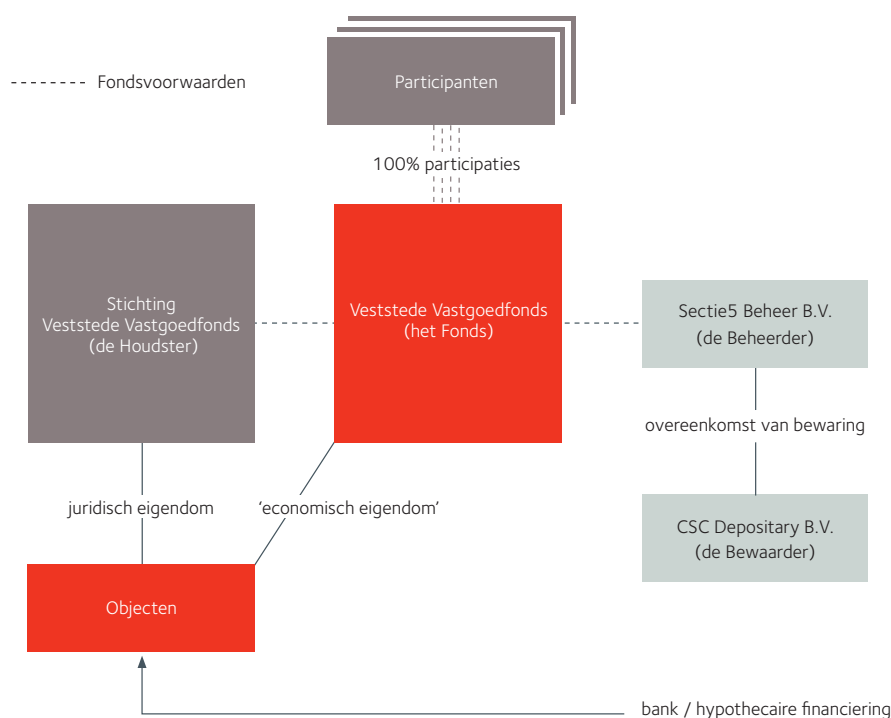
mr L.M.T. Borkes MRE⁵⁰

⁴⁹ De heren Van Dijk en Borkes zijn beiden lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

Sectie 8 | Structuur Fonds en rechten van Participanten

8.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



8.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht, met een onbepaalde looptijd. De verwachte looptijd van het Fonds is zeven tot tien jaar, wat door (markt) omstandigheden langer of korter kan zijn.

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

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

Met ingang van de Eerste Emissiedatum, met terugwerkende kracht vanaf 1 december 2021 (de datum waarop het Fonds is aangegaan met S5 CRE Vastgoed BV), wordt het Object Eindhoven geëxploiteerd voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. Op de Eerste Emissiedatum komt derhalve het resultaat over de Voorperiode voor rekening en risico van de Participanten (geprognosticeerd op een verlies van € 80.542 als de Eerste Emissiedatum 1 april 2022 is, dan wel een verlies van € 86.562 als de Eerste Emissiedatum 1 juni 2022 is).

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

8.3 Participaties

8.3.1 Gelijke rechten

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

8.3.2 Register van Participaties

De Beheerder houdt een register aan van Participaties waarin onder meer de naam, het adres en de bankrekening van iedere Participant, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt, wordt aangetekend. Iedere Participant is gerechtigd tot inzage in dit register met betrekking tot zijn Participatie(s). Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat nalaat, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Op of omstreeks de Emissie Datum ontvangt elke Participant kosteloos een bevestiging van zijn inschrijving in het register van Participanten. Op verzoek kan de Participant nadien een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

8.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

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

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

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

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

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

De Beheerder beslist binnen 4 weken na ontvangst over het verzoek tot inkoop en uitgifte van Participaties en deelt dat besluit schriftelijk mee. Indien toestemming (geheel of gedeeltelijk) wordt verleend, deelt de Beheerder tevens de datum mee waarop de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden.

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

Zowel de Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen als de (aspirant) Participant waaraan gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven, is hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met deze inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fonds mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

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

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

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

8.3.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

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

8.3.5 Historie van het aantal uitstaande Participaties

Bij het aangaan van het Fonds op 1 december 2021 zijn aan S5 CRE Vastgoed BV, als enige belegger, 274 Participaties uitgegeven tegen € 25.000 per Participatie. Sindsdien staan er in totaal 274 Participaties uit.

8.4 (Jaar)vergadering van Participanten

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

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

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

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

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst (zie artikel 16 van de Fondsvoorwaarden), (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te verwerken (zie de artikelen 4 lid 5 en 12 lid 5 van de Fondsvoorwaarden), in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Houdster waarvoor een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- wijziging van het Beleggingsbeleid;
- verlenging van de termijn waarbinnen de Tweede Emissie kan plaatsvinden van 12 maanden naar 24 maanden na de datum van het Prospectus;
- aankoop van een additioneel Object (in het kader van de Tweede Emissie);
- de verkoop van een Object;
- ontbinding van het Fonds;
- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;

- opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- aangaan van een andere financiering dan de hypothecaire financiering waarmee de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd; en
- het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

Besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid, verlenging van de termijn waarbinnen de Tweede Emissie kan plaatsvinden, aankoop van een additioneel Object (in het kader van de Tweede Emissie), tot verkoop van een Object, besluiten tot ontbinding van het Fonds, besluiten tot het aangaan van andere financieringen dan de hypothecaire (her)financiering waarmee de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd en besluiten tot het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd, kunnen slechts worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster.

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

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

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

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

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

8.5 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat

Vanaf de Eerste Emissiedatum, met terugwerkende kracht vanaf 1 december 2021, komt het jaarlijkse Exploitatieresultaat – indien positief – verminderd met de (eventuele) verplichte aflossingen op de hypothecaire financiering toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen.

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

8.6 Ontbinding en vereffening van het Fonds

Het Fonds is ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Voorts kan het Fonds worden ontbonden door een besluit van de vergadering van Participanten, op gezamenlijk voorstel hiertoe van de Beheerder en de Houdster.

Een voorstel tot ontbinding van het Fonds zal kenbaar worden gemaakt aan de vergadering van Participanten bij de oproeping tot die vergadering. Bij ontbinding dient een besluit genomen te worden over het vermogen van het Fonds, in het bijzonder omtrent de Objecten indien die nog niet zijn vervreemd. Na het besluit tot ontbinding van het Fonds vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. Een eventueel resterend liquidatieoverschot komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 20).

8.7 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden of in het Beleggingsbeleid

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

Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de AFM. Elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt eveneens op de website van de Beheerder

(www.sectie5.nl) geplaatst, vergezeld van een toelichting van de Beheerder, en toegezonden aan de AFM.

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

8.8 Klachtenregeling

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

Klachten kunt u telefonisch, schriftelijk of via e-mail indienen bij de Beheerder. Voor het telefoonnummer, postadres en e-mailadres wordt verwezen naar bijlage 5 bij het Prospectus.

8.9 Billijke behandeling van de Participanten

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

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd;
- in de Fondsvoorwaarden is vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de activa van het Fonds wordt gehouden door de Houdster en dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdster.
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdster, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed Sectie 8.4). Ook in het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook Sectie 13.18 van het Prospectus).

8.10 Beschikbare informatie

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

- de Fondsvoorwaarden (tevens via [sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/16087/Fondsvoorwaarden_Veststede.pdf](http://www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/16087/Fondsvoorwaarden_Veststede.pdf));
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Houdster;
- klachtenregeling van de Beheerder; en
- de taxatierapporten van de Objecten, de (half)jaarcijfers van de Beheerder, de historische financiële informatie van het Fonds, alsmede

marktrapporten waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst (tevens via www.sectie5.nl).

De Beheerder heeft het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl):

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

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

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

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

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

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

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

Sectie 9 | Initiatiefnemer en Beheerder

9.1 Initiatiefnemer

Sectie5 is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen met een sterke focus op supermarkten- en wijkwinkelcentra en zorgvastgoed, voor particuliere en institutionele beleggers. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 achtendertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,3 miljard en een ingelegd vermogen van circa € 430 miljoen. De huidige beheerde portefeuille bedraagt circa € 480 miljoen, na enkele verkopen. Sectie5 heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 20 professionals.

9.2 Beheerder

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

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 4 bij het Prospectus.

9.3 Beleggers

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

9.4 Waarde

Voor optimale waardeontwikkeling benadert de Beheerder de vermogensbestanddelen van de beleggingsportefeuille niet statisch, maar dynamisch:

- de gebouwen worden effectief technisch onderhouden door intensief samen te werken met professionele vastgoedpartijen. Door de kritische allocatie van middelen wordt een goede staat van de gebouwen en technische installaties nagestreefd; en
- de Beheerder streeft naar waardemaximalisatie door in te spelen op de actuele marktsituatie. Op woning- en complexniveau wordt een afweging gemaakt of een leeggekomen woning wordt verhuurd of verkocht.

9.5 Directie

Sectie5 Investments NV

De directie over Sectie5 Investments NV wordt middellijk gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Zij hebben de volledige zeggenschap over Sectie5 Investments NV.

drs. Jeroen H. van Valen

Na zijn studie Bedrijfskunde aan de Vrije Universiteit in Amsterdam was de heer Van Valen als directeur-eigenaar van Bleijenburg Vastgoed Management betrokken bij de oprichting en het management van diverse closed-end funds.

In de periode oktober 2002 tot en met juni 2007 was hij betrokken bij de Akron Group. Vanaf juli 2005 trad hij voor de Akron Group op als Managing Director van fondsenaanbieder Akron Vastgoed Nederland. In deze hoedanigheid initieerde, exploiteerde en verkocht hij diverse AKRONned-fondsen.

De heer Van Valen is bestuurder en enig aandeelhouder van Palladian Bridge Investment & Management BV en aandeelhouder van Sectie5 Management BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Kensington Capital BV, Mackinac BV, S5 CRE Vastgoed BV, Onorthodox BV, Vincent Vega en Mia Wallace BV, Annastede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Bussum. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Zilverstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Stichting S5 Support en VVE Egelantiersgracht 76.

drs. Bart U. Bearda Bakker

De heer Bearda Bakker studeerde aan de Hanzehogeschool Groningen en aan de Universiteit Nyenrode. Hij is verder opgeleid als trainee bij de Fortis Bank.

Bij Westland Utrecht Hypotheekbank werkte hij voor het eerst met commercieel onroerend goed, alwaar hij complexe vastgoedtransacties structureerde en nieuwe producten ontwikkelde. Na de fusie met ING Real Estate financierde hij internationale vastgoedprojecten. Van 2004 tot en met oktober 2007 werkte hij voor Akron Management Nederland, eerst als Investment Manager en vanaf 2006 tot aan zijn vertrek als Managing Director.

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV gevestigd te Amsterdam en aandeelhouder van Sectie5 Management BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Kensington Capital BV, Mackinac BV, S5 CRE Vastgoed BV, Onorthodox BV, Vincent Vega en Mia Wallace BV, Annastede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Bussum. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Zilverstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV en Stichting S5 Support.

drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

De heer Van Ommeren studeerde bedrijfseconomie en postdoctoraal accountancy aan de Universiteit Tilburg en behaalde een executive MBA aan de Warwick University (UK). Hij werkte als registeraccountant bij Arthur Andersen en Deloitte in Rotterdam, Parijs en Amsterdam, waar hij in 2011 partner werd en verantwoordelijk was voor de afdeling audit - investment management en real estate. Vanaf 2014 vervulde hij (interim) CFO functies bij de vastgoedorganisaties Geneba, Meijer Realty Partners en CBRE Global Investors Nordics in Stockholm. Daarnaast is hij docent externe verslaggeving aan de Amsterdam School of Real Estate. Sinds mei 2017 is de heer van Ommeren bestuurder (CFRO) bij Sectie5 Beheer BV en middellijk bestuurder bij Sectie5 Management BV en sinds juni 2019 aandeelhouder en middellijk bestuurder bij Sectie5 Investments NV en aandeelhouder en middellijk bestuurder bij Sectie5 Management BV.

De heer van Ommeren is bestuurder en enig aandeelhouder van WVO Services BV, WVO Financial Services BV en WVO Holding BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, S5 CRE Vastgoed BV, Onorthodox BV, Vincent Vega en Mia Wallace BV, Annastede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Bussum. Tenslotte is hij (middellijk) bestuurder van Zilverstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV en Stichting S5 Support.

Sectie5 Beheer BV

Sinds het aangaan van het Fonds op 1 december 2021 wordt de directie over de Beheerder gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Sectie5 Beheer is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

De drie directieleden ontvangen van de Beheerder een vergoeding voor hun werkzaamheden van € 12.600 per jaar. De directieleden delen in de winst van Sectie5 Investments en haar dochtervennootschappen, waaronder de Beheerder, naar rato van hun aandeelhoudersbelang in de onderneming. De winst wordt mede gevormd door de vergoedingen die de Beheerder van het Fonds ontvangt, zoals de beheervergoeding, de Performance fee of een andere vergoeding als bedoeld in Sectie 6.

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

9.6 Duurzaamheid en de Beheerder en de Initiatiefnemer

De speerpunten van onze duurzaamheidsambitie zijn samengevat in de thema's people, planet en prosperity. Hierbij kijken we bijvoorbeeld naar onze eigen werkomgeving, de CO2 uitstoot van onze organisatie, de energielabels van onze portefeuilles en het onderhoud aan onze gebouwen. Voor deze onderwerpen hebben we KPI's opgesteld om er doelstellingen aan te koppelen en om onze voortgang op het gebied van duurzaamheid te monitoren. In 2020 heeft Sectie5 daarom haar eerste stappen gezet om deel te nemen aan de GRESB benchmark. Sectie5 profileert zich al enkele jaren als een duurzame organisatie en wil nu de stap zetten om deze ambities te vatten in een internationale benchmark. De grootste duurzaamheidsbenchmark in de mondiale vastgoedsector is GRESB: de Global Real Estate Sustainability Benchmark, oorspronkelijk opgezet door enkele institutionele partijen met het doel om hun managers beter te betrekken bij het duurzaamheidsthema. Momenteel heeft GRESB een coverage van circa 5.300 miljard dollar en wordt gebruikt door meer dan 100 institutionele partijen.

GRESB beoordeelt fondsen op de zogeheten ESG-variabelen: Environmental, Social & Governance. De Environmental variabele is het meest op het Fonds gericht en baseert zich vooral op rapportage over de assets: de grootte van de assets, het risicomanagement, het energie-/waterverbruik en de energielabels. De Social en Governance variabelen worden vooral gebaseerd op de sociale activiteiten en interne structuur van Sectie5.

Sectie 10 | Deelname

10.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in Veststede Vastgoedfonds' aanmelden voor deelname in Veststede Vastgoedfonds. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in appartementen of woningen. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens zeven tot tien jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Voor de Eerste Emissie zijn in totaal 316 Participaties beschikbaar. Voor de Tweede Emissie, indien die plaatsvindt, zullen minimaal 100 en maximaal 1.000 Participaties beschikbaar zijn.

Deelname in Veststede Vastgoedfonds vanaf de Eerste Emissiedatum is mogelijk met een of meerdere Participaties van € 25.000. Voor het vaststellen van de uitgifteprijs van Participaties voor de Tweede Emissie wordt verwezen naar sectie 6.2.1. Voor de bepaling van de hoogte van de deelname geldt ieder individueel inschrijvingsformulier.

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl).

De inschrijving voor de Eerste Emissie start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 1 april 2022 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties voor de Eerste Emissie zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 1 april 2022 niet alle beschikbare Participaties voor de Eerste Emissie zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 1 juni 2022. Bij eerdere of latere sluiting van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl). Bij de aankondiging van de (eventuele) Tweede Emissie zullen de details omtrent de inschrijving worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl). De inschrijving voor de Tweede Emissie sluit uiterlijk op 9 maart 2023, 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus of, indien eerder, op het moment dat alle voor de Tweede Emissie beschikbare Participaties zijn toegewezen. Zo nodig zal voor de Tweede Emissie een addendum op dit Prospectus worden gepubliceerd.

Beleggers kunnen tijdens de gehele geldigheidsduur van het Prospectus inschrijven voor deelname aan het Fonds. Indien inschrijving plaatsvindt na sluiting van de inschrijving voor de Eerste Emissie en het Fonds op het moment van inschrijven nog geen aankondiging heeft gedaan van de Tweede Emissie, kan een inschrijving worden aangehouden. Toewijzing van Participaties zal dan plaatshebben zoals is beschreven in sectie 10.2. Van het aanhouden van een inschrijving als hier bedoeld, ontvangt u een schriftelijke bevestiging van de Beheerder.

Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk - behoudens het zich voordoen van de situatie als beschreven in Sectie 10.3 - volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en u tot het Fonds te laten toetreden als Participant. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan op de hierna vermelde wijze.

U kunt deelnemen door het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met aanvullende stukken in te sturen naar het kantooradres van de Beheerder. Natuurlijke personen dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te

sluiten. In het geval van deelname door middel van een rechtspersoon dient, naast een geldig legitimatiebewijs van de tot vertegenwoordiging bevoegde persoon of personen, een recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd.

10.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en 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 aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal op de Eerste Emissiedatum worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties voor de Eerste Emissie worden uitgegeven is 1 juni 2022 (in het geval de beoogde Eerste Emissiedatum van 1 april 2022 wordt uitgesteld). De uiterste datum waarop Participaties voor de Tweede Emissie worden uitgegeven is 8 maart 2023, 12 maanden na de datum van goedkeuring door de AFM van het Prospectus.

Een inschrijving voor deelname aan de Tweede Emissie die de Beheerder ontvangt op een moment dat het Fonds nog geen Tweede Emissie heeft aangekondigd, wordt aangehouden totdat de Tweede Emissie is aangekondigd. Deze inschrijvingen worden op volgorde van binnenkomst toegewezen zodra de Tweede Emissie is aangekondigd. Van de aankondiging van de Tweede Emissie en van deze toewijzing ontvangt u een schriftelijke bevestiging van de Beheerder met hierin het aantal toegewezen Participaties tezamen met een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd, dan wel op een latere datum, wordt u geïnformeerd over de Tweede Emissiedatum en hoeveel Participaties in totaal op de Tweede Emissiedatum worden uitgegeven en zullen uitstaan.

De Beheerder houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. Voorts zal de Beheerder, voor de Eerste Emissie uiterlijk op 1 juni 2022, besluiten het aanbod tot het nemen van Participaties in te trekken indien niet alle voor de betreffende Emissie beschikbare Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen worden alsdan - en niet eerder - onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

10.3 Het herroepelijk worden van een inschrijving

Reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de Emissie Datum te herroepen indien:

- a in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus (of een supplement op het Prospectus) en de Emissie Datum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verrijingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huurprijzen van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- b na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld direct rendement over een veronderstelde looptijd van het Fonds van tien jaar minder dan 3,5% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de betreffende Emissie Datum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld direct rendement als bedoeld onder b dan minder dan 3,5% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten.

Als na herberekening het Gemiddeld direct rendement minder dan 3,5% blijkt te bedragen, zal voorts een supplement op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.

Daarnaast kunt u een inschrijving op de Tweede Emissie binnen twee werkdagen na ontvangst van het bericht van de Beheerder hoeveel Participaties in de Tweede Emissie worden uitgegeven, intrekken.

Bij het herroepen of intrekken van een inschrijving worden eventuele ontvangen bedragen onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Sectie5 Investments NV

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

Connect Invest BV

Straatweg 90
3621 BS Breukelen
Telefoon: 085 - 047 7553
E-mail: info@connectinvest.nl
Website: www.connectinvest.nl

FTAC BV

Tielweg 16
2803 PK Gouda
Telefoon: 088 - 778 8400
E-mail: info@ftac.nl
Website: www.ftac.nl

Sectie 11 | Definities

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

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van de Objecten worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten, notariskosten, het negatieve resultaat over de Voorperiode en niet-verrekenbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in Sectie 6.1.1.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Afschrijvingen

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

BAR

Het bruto-aanvangsrendement, dat wordt uitgedrukt in procenten en bij aankoop van de Objecten wordt berekend als: (initiële huur / aankoopprijs van de Objecten) x 100; en bij verkoop van de Objecten wordt berekend als: (huuropbrengst jaar van verkoop / verkoopprijs van de Objecten) x 100.

Beheerder

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

Beleggerskapitaal

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen, verminderd met terugbetaald Beleggerskapitaal.

Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van het Fonds waaraan het additionele Object, wat op de eventuele Tweede Emissiedatum ter belang zal worden verworven, dient te voldoen en dat de volgende criteria kent:

- het Object dient in Nederland te zijn gelegen;
- de huursituatie van het Object dient vergelijkbaar te zijn aan Object Eindhoven door middel van een "master lease" constructie;
- het Gemiddeld direct rendement van het Fonds dient, na aankoop van dit additionele Object en berekend aan de hand van het rendementsmodel als opgenomen in sectie 6, minimaal 3,5% per jaar te bedragen, tenzij de vergadering van Participanten met meerderheid van stemmen de aankoop van een additioneel Object dat zou leiden tot een lager Gemiddeld direct rendement dan 3,5% per jaar, goedkeurt;
- huurdersprofiel: de belangrijkste huurder(s) dient (dienen) volgens de algemene geldende opvattingen solvabel te zijn;
- hypothecaire financiering tot maximaal 65% van de totale Financieringsbehoefte voor de Tweede Emissie, waarbij zoveel mogelijk tegen een vaste rente zal worden gefinancierd.
- Objecten worden voorafgaand aan de belegging onafhankelijk getaxeerd. De getaxeerde waarde mag maximaal 10% minder bedragen dan de koopsom.

Bevoorrechte opbrengst

De Bevoorrechte opbrengst ziet op het voorrecht op de opbrengst bij de verkoop van de Objecten. Als het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement lager is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, hebben de Participanten (ten opzichte van het recht van de Beheerder op de Performance fee) een voorrecht op de opbrengst bij

verkoop van de Objecten, zodanig dat de grondslag voor de Performance fee waartoe de Beheerder gerechtigd is, wordt verminderd totdat een Gemiddeld exploitatierendement is gerealiseerd dat gelijk is aan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds. Indien het gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement hoger is dan het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement, heeft de Beheerder (voor het berekenen van de Performance fee) een voorrecht op de opbrengst bij verkoop van de Objecten. Het bedrag van de Bevoorrechte opbrengst - in euro - wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule: $[(A - B) \times C \times (D / E)]$, waarin:

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

B voorstelt:

het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Gemiddeld exploitatierendement;

C voorstelt:

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

D voorstelt:

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

E voorstelt:

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

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

Bewaarder

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

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

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

Direct rendement

Het enkelvoudige rendement over een bepaalde periode uit de exploitatie van het Fonds en de Objecten, berekend door het Exploitatie resultaat gecorrigeerd met de Afschrijvingen minus - indien van toepassing - aflossingen op de hypothecaire financiering over die periode te delen door het gemiddelde Beleggerskapitaal over de betreffende periode, uitgedrukt in een percentage.

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Eerste Emissie

De eerste uitgifte van Participaties aan de Participanten op de Eerste Emissiedatum.

Eerste Emissiedatum

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds en de Eerste Emissie plaatsvindt, naar verwachting op 1 april 2022 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn en uiterlijk op 1 juni 2022.

Emissie

De Eerste Emissie of de Tweede Emissie.

Emissie Datum

De Eerste Emissiedatum of de Tweede Emissiedatum

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding, eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting, bijdragen aan vereniging van eigenaren), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in Sectie 6.3.1.

Exploitatierendement

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

Exploitatieresultaat

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

Financieringsbehoefte

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

Financieringskosten

De afsluitprovisie van 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die door de hypothecair financier in rekening is gebracht.

Fonds

Veststede Vastgoedfonds, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, aangegaan te Amsterdam (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster en dat kantoor houdt aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

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

Fondsvoorwaarden

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

Gemiddeld direct rendement

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

Gemiddeld exploitatierendement

Het Exploitatierendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het

Exploitatierendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld indirect rendement

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

Gemiddeld totaalrendement

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

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

Houdster

Stichting Veststede Vastgoedfonds, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan Woudebergweg 11, (3953 ME) Maarsbergen. Stichting Veststede Vastgoedfonds is in Nederland opgericht op 5 november 2021 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 84419547. Stichting Veststede Vastgoedfonds treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft.

Indirect rendement

Het enkelvoudig rendement over een bepaalde periode dat wordt berekend door de verkoopprijs van het in die periode verkochte Object te verminderen met de (aan het Object toe te rekenen) Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Verkoopkosten en Performance fee, gedeeld door het gemiddelde Beleggerskapitaal over de betreffende periode, uitgedrukt in een percentage.

Initiatiefnemer

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

Initiatiekosten

De kosten die ten behoeve van het Fonds bij het aangaan en bij elke Emissie zijn of worden gemaakt, zijnde: adviseurskosten, Selectie- en structureringsvergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de AFM van het Prospectus alsmede marketingkosten, Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding, oprichtingskosten, eventuele niet-verrekenbare BTW en - voor de Eerste Emissie - de kosten van de Voorperiode. Deze kosten zijn nader beschreven in Sectie 6.1.2.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde wordt bepaald door het eigen vermogen op de betreffende datum te delen door het aantal uitstaande Participaties op die datum. Het bedoelde eigen vermogen wordt bepaald volgens de in sectie 13.11 bedoelde algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds waarbij de vastgoedbeleggingen gewaardeerd worden tegen de reële waarde op basis van het meest recente taxatierapport opgesteld door een externe taxateur. Het taxatierapport wordt ten minste eenmaal per jaar per 31 december opgesteld. De externe taxateur dient onder toezicht te staan van RICS en ingeschreven te zijn in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en de taxatie dient te voldoen aan de richtlijnen van de RICS Taxatiestandaarden

inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Objecten

De door de Houdster – voor rekening en risico van de Participanten – in juridische eigendom gehouden registergoederen.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

De vergoeding waartoe Connect Invest en First Table Asset Consultants ten laste van het vermogen van het Fonds zijn gerechtigd, ter grootte van 3,0% (exclusief BTW) van het Beleggerskapitaal dat op een Emissie Datum bijeen wordt gebracht, voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van het Fonds of een Emissie.

Participant

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

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op een Emissie Datum, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. De ISIN-code van de Participaties is NL0015000001.

Performance fee

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

F voorstelt:

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

G voorstelt:

de Bevoorrechte opbrengst;

H voorstelt:

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

Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. De Performance fee wordt geacht nooit kleiner dan € 0,00 (nul euro) te bedragen en wordt niet uitgekeerd indien en voor zover het Beleggerskapitaal dat voor de Participaties is ingelegd (d.i. € 25.000 per Participatie op de Eerste Emissiedatum) niet uit de bij de verkoop en vervreemding van de Objecten gerealiseerde netto-opbrengst (verkoopprijs (exclusief BTW) minus de Verkoopkosten) aan de Participanten kan worden terugbetaald.

Prospectus

Dit Prospectus, de bijlagen en de via verwijzing in het prospectus opgenomen informatie.

Selectie- en structureringsvergoeding

De vergoeding waartoe de Initiatiefnemer is gerechtigd voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van een Object, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het begeleiden van de structurering en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met een Emissie en compliance werkzaamheden. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs

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

Tweede Emissie

De tweede uitgifte van Participaties, waarmee additioneel Beleggerskapitaal wordt aangetrokken voor de (gedeeltelijke) financiering van een additioneel Object dat het Fonds ter belegging kan kopen, die uiterlijk 12 maanden na de datum van goedkeuring van het Prospectus zal plaatsvinden of, met goedkeuring van de vergadering van Participanten, uiterlijk 24 maanden na de goedkeuringsdatum van het Prospectus zal plaatsvinden.

Tweede Emissiedatum

De datum waarop de Tweede Emissie plaatsvindt.

Verkoopkosten

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

Verkrijgingsprijs

De aankoopprijs voor een Object verhoogd met de Aankoopkosten in verband met de koop en verwerving van dat Object.

Voorperiode

De periode vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan (1 december 2021) tot de Eerste Emissiedatum.

Wft

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

Sectie 12 | Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding van Sectie 7 en bijlage 2 van het Prospectus bepaald en Jones Lang LaSalle (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleiding van het via verwijzing in het Prospectus opgenomen taxatierapport bepaald (zie Sectie 15 voor de vindplaats). RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV respectievelijk Jones Lang LaSalle hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van Sectie 7 en bijlage 2 respectievelijk de taxatierapporten in het Prospectus, waarin hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV of Jones Lang LaSalle houden enig wezenlijk belang – of zullen voorzienbaar enig wezenlijk belang houden – in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder verleent toestemming aan Connect Invest BV en First Table Asset Consultants (FTAC) voor het gebruik van het Prospectus bij haar activiteiten in het onder de aandacht brengen van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt uiterlijk op 9 maart 2023 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen dan wel op het moment waarop de Beheerder op zijn website (www.sectie5.nl) kenbaar heeft gemaakt af te zien van de Emissie. Gedurende de voormelde periode kunnen Connect Invest BV en FTAC de Participaties onder de aandacht brengen van potentiële beleggers. **Connect Invest BV en FTAC zijn verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.**

Indien nieuwe, bij de goedkeuring van het Prospectus onbekende informatie met betrekking tot Connect Invest BV of FTAC (of eventuele andere financiële intermediairs) bekend wordt, zal dat worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

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

Het Prospectus is geldig tot het sluiten van de inschrijving en uiterlijk tot 9 maart 2023, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is.

Bussum, 9 maart 2022

Sectie 13 | Juridische aspecten

13.1 Prospectus

Dit Prospectus is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar vanaf de datum van dit Prospectus via Connect Invest en FTAC en wordt gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De via verwijzing opgenomen informatie en de bijlagen 1 tot en met 5 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

13.2 Rechtsvorm en totstandkoming Fonds

Het Fonds is met één belegger (S5 CRE Vastgoed BV, gelieerd aan de Beheerder en de Initiatiefnemer) aangegaan op 1 december 2021 en is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Participanten treden toe tot het Fonds door het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten, zie bijlage 1 bij het Prospectus) door of namens elk van de Participanten individueel. Het Fonds is geen gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, geen personenvenootschap en evenmin een rechtspersoon. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard.

De Participanten treden toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. Het Object Eindhoven is op 1 december 2021 aangekocht door het Fonds en de kosten en baten van het Fonds komen met ingang van de Eerste Emissiedatum met terugwerkende kracht vanaf 1 december 2021 voor rekening en risico van de Participanten. De geprognosticeerde opbrengsten en kosten gedurende deze Voorperiode leveren naar verwachting per saldo een kostenpost op van (afgerond) € 80.542 (€ 255 per Participatie). Met deze kosten is rekening gehouden in de rendementsprognose. Indien de Eerste Emissiedatum wordt uitgesteld tot 1 juni 2022 stijgt het verschil tussen de opbrengsten en de kosten gedurende de Voorperiode tot (afgerond) € 86.562 (€ 274 per Participatie). Met deze extra kosten in de (verlengde) Voorperiode is geen rekening gehouden in de rendementsprognose.

13.3 Toepasselijk recht en geschillen

De Fondsvoorwaarden – en daarmee het Fonds – worden beheerd door Nederlands recht.

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

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

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd.⁵¹

13.4 Aansprakelijkheid Participanten

De Participanten zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het Fonds. De Participanten kunnen niet meer verliezen dan het bedrag dat zij bij de uitgifte van hun Participaties daarvoor moeten betalen.

13.5 Looptijd Fonds

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

13.6 Doel van het Fonds

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

13.7 Adres en LEI-code van het Fonds

Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder (Bussum). De LEI-code van het Fonds is 2221000XBE8CA7EVGW71.

13.8 Participaties en deelname

De Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op elke Emissie Datum, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden.

Een Participant kan op de Eerste Emissiedatum in het Fonds participeren door in te schrijven op een of meerdere Participaties tegen een uitgifteprijs van € 25.000 elk. Het aantal beschikbare Participaties op de Eerste Emissiedatum bedraagt 316.

Het Fonds streeft ernaar om binnen 12 maanden na de goedkeuring van het Prospectus een additioneel Object ter belegging te verwerven. Als het Fonds slaagt in dat streven, worden additionele Participaties uitgegeven en wordt een aanvullende hypothecaire financiering aangegaan. Deze termijn van 12 maanden kan, met goedkeuring van de vergadering van Participanten, eenmaal met 12 maanden worden verlengd. Bij de aankondiging van de (eventuele) Tweede Emissie zullen de details omtrent de inschrijving worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl). De Beheerder verwacht dat voor de Tweede Emissie een supplement op dit Prospectus (of een nieuw prospectus) zal worden gepubliceerd, wat alle relevante informatie over de Tweede Emissie en het nieuwe Object zal beschrijven.

13.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

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

13.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar, met een verlengd eerste boekjaar dat eindigt op 31 december 2022. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd (Deloitte Accountants BV), tezamen met het jaarverslag met de

⁵¹ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke – of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en de accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de Intrinsieke waarde van het Fonds. Telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), wordt de Intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de Intrinsieke waarde plaatsvond. Voor de taxatiebeginselen en -methode aan de hand waarvan de Intrinsieke waarde van het Fonds – en daarmee van de Participaties – zal worden bepaald, wordt verwezen naar de taxatiebeginselen en -methode die in de taxatierapporten zijn beschreven (zie Sectie 15 voor de vindplaats van de taxatierapporten).

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

De controlerende accountant is Deloitte Accountants BV. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

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

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

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de toelichting van het tussentijds financieel verslag van het Fonds (zie Sectie 15 voor de vindplaats van het tussentijds financieel verslag).

13.12 Houdster

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

Alle kosten en baten die de Houdster als juridisch eigenaar in rekening brengt of worden gebracht dan wel ontvangt ter zake van de verwerving en financiering van de Objecten, het beheer en exploitatie van het Fonds en van de Objecten alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder uitdrukkelijk begrepen de rente op bedoelde hypothecaire financiering) in verband met de Objecten komen ten

laste dan wel ten gunste van het vermogen van het Fonds.

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

De Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting Veststede Vastgoedfonds. De Houdster is op 5 november 2021 bij notariële akte opgericht. De statuten van de Houdster zijn vanaf de datum van dit Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Het bestuur van de Houdster wordt gevormd door mevrouw B.H.W.M. van den Broek, mevrouw I.E.D.H.J. Baars en mevrouw A.W. Tjiptowardojo van CSC Governance BV. CSC Governance BV is gevestigd aan de Woudenbergseweg 11 te (3953 ME) Maarsbergen en verzorgt voor ondernemende investeerders met uiteenlopende investeringen en groepen investeerders die een gezamenlijke investering doen, de financiële administratie, jaarrekeningen en andere rapportages, fiscaliteit, secretariaat en overige administratie. CSC Governance BV is gelieerd aan de Bewaarder.

De Houdster zal overeenkomstig haar doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden zorgdragen voor onder andere het volgende:

- het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve (van het vermogen) van het Fonds waarop alle ten gunste (van het vermogen) van het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
- het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten, voor rekening en risico van de Participanten;
- het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
- het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden van (delen van) de vermogensbestanddelen van het Fonds, waaronder (delen van) de Objecten.

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

De LEI-code van de Houdster is 724500E97PJ2ANOF0F23.

13.13 Beheerder

Sinds het aangaan van het Fonds (1 december 2021) treedt Sectie5 Beheer BV op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Brinklaan 134, 1404 GV Bussum. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Objecten zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdster en – maar wel onder toezicht van – de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de Houdster te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn

gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van – en het vestigen van een beperkt recht op – de Objecten.

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

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

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren. Hun curricula vitae zijn opgenomen in Sectie 9 – Initiatiefnemer.

De Beheerder voert tevens het beheer over Superstede Vastgoedfonds, Hoogestede Vastgoedfonds, Rijenstede Vastgoedfonds, S5 Forum Fonds, S5 Vitae Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds en Zilverstede Vastgoed B.V. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

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

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2018 tot en met 2020 en de niet-gecontroleerde halfjaarcijfers over de eerste helft van 2021 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie Sectie 15). In de controleverklaring van de onafhankelijke accountant op de jaarrekening over 2020 van de Beheerder is de volgende paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19 opgenomen:

In toelichting paragraaf 1.3 – Coronavirus in de jaarrekening heeft de directie de huidige impact van het coronavirus op de vennootschap, en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan, toegelicht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De Beheerder verklaart dat tussen 30 juni 2021 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder. De controlerende accountant van de Beheerder is Deloitte Accountants BV. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De Beheerder heeft geen beleid ten aanzien van dividenuitkeringen. In 2018 en 2019 is geen dividend uitgekeerd. In 2020 is er € 50.000 aan dividend uitgekeerd.

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

krachtens de wet gestelde regels.

De LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYN0R5ND83.

13.14 Bewaarder

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

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

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

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

en meer in het algemeen:

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

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

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

De LEI-code van de Bewaarder is 724500AOKSE3J5WPUV41.

13.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdster

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

Met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kunnen de Beheerder en/of de Houdster in hun functie worden opgezegd bij besluit van

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

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

13.16 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

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

13.17 Wft

Vergunningplicht

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

Prospectusplicht

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

Het Prospectus is op 9 maart 2022 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling of de Participaties waarop dit Prospectus betrekking heeft. De belegger moet zelf beoordelen of het aangewezen is in de Participaties te beleggen.

13.18 Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

S5 CRE Vastgoed BV houdt sinds 1 december 2021 alle Participaties in het Fonds. S5 CRE Vastgoed BV is gelieerd aan de Beheerder en Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV. S5 CRE Vastgoed wordt uitgekocht op de Eerste Emissiedatum. S5 CRE Vastgoed BV, de gelieerde Beheerder en Sectie5 Investments NV hebben dan ook belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus, omdat S5 CRE Vastgoed BV met de opbrengst van de aanbidding haar in het Fonds belegde gelden terug ontvangt. S5 CRE Vastgoed BV heeft belang bij het ontvangen van een zo hoog mogelijke prijs voor de door haar gehouden Participaties, terwijl de Participanten belang hebben bij het betalen van een zo laag mogelijke prijs voor de aan hen uit te geven Participaties. Deze conflicterende belangen worden beheerst door de inkoop van de Participaties van S5 CRE Vastgoed en de uitgifte van de Participaties aan de Participanten te laten plaatsvinden tegen de oorspronkelijke prijs die S5 CRE Vastgoed BV op 1 december 2021 daarvoor betaalde.

Verder heeft de Initiatiefnemer belang bij de aanbidding als beschreven in het Prospectus, omdat zij een Selectie- en structureringsvergoeding van het Fonds ontvangt van 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten. De Beheerder heeft belang bij de aanbidding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Deze partijen hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding.

Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte ervan op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau. De Selectie- en structureringsvergoeding en de vergoedingen voor de Beheerder zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

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

De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds (de Objecten) geen onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de Beheerder of van aan haar gelieerde partijen. Mocht zich een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat een transactie in onroerend goed, waarbij de Beheerder of een aan de Beheerder gelieerde partij wederpartij is van het Fonds, in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal die transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot de Objecten zal altijd een waardebepaling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen. Bovendien is voor een dergelijke transactie de toestemming vereist van de vergadering van Participanten.

13.19 Corporate Governance Code

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

13.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening Intrinsieke waarde

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

13.21 Belangrijke mededelingen

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

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

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

Met betrekking tot de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Beheerder (d.i. heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren) zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en

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

Sectie 14 | Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer, werkkapitaal en verwatering

14.1 Risicobeheer

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

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

14.2 Hefboomfinanciering

Het Object Eindhoven waarin het Fonds belegt, is voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor 50,7% van de Financieringsbehoefte. Verder zal het Fonds een additionele hypothecaire financiering aangaan indien een additioneel Object in het kader van de (eventuele) Tweede Emissie door het Fonds ter belegging wordt aangekocht, voor maximaal 65% van de Financieringsbehoefte in verband met die Tweede Emissie. Verder kan de Beheerder besluiten tot het hypothecair herfinancieren van een Object, bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Bij een hypothecaire herfinanciering mag de financiering niet meer bedragen dan 65% van de meest recente getaxeerde waarde (Kosten Koper) van het betreffende Object.

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

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

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

14.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook Sectie 6.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor de beoogde looptijd van het Fonds (zeven tot tien jaar), mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligenceonderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een zekere marge. Bij de (eventuele) Tweede Emissie zal de Beheerder opnieuw een verantwoorde omvang van de liquiditeitsreserve vaststellen.

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of

terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van de Objecten en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds voorspelbaar.

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

Indien:

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

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

14.4 Werkkapitaal

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste 12 maanden, vanaf de datum van het Prospectus, toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen.

14.5 Verwatering

Voor Participanten die deelnamen aan de Eerste Emissie van het Fonds en niet deelnemen aan de Tweede Emissie, of voor een lager aantal Participaties deelnemen dan hun procentuele belang in het Fonds vanaf de Eerste Emissie, heeft de Tweede Emissie een verwatering tot gevolg. Eén Participatie vanaf de Eerste Emissie vertegenwoordigt een belang van 0,316% in het Fonds. Dit belang zou verwateren tot een belang van 0,240% bij een uitgifte van 100 en een belang van 0,076% bij een uitgifte van 1.000 Participaties in de Tweede Emissie. Ingeval van verwatering ziet de verwatering op zowel het stemrecht van de Participant in de vergadering van Participanten alsook op de gerechtigdheid van de Participant tot het vermogen van het Fonds, die beide in relatieve zin en in gelijke mate afnemen overeenkomstig de hiervoor gegeven voorbeelden.

Sectie 15 | In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

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

- in verband met de vereisten van items 18.1.1, 18.1.5, 18.3.1 en 18.3.2 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:
- Gecontroleerd jaarverslag 2018 Sectie5 Beheer BV:
 - www.sectie5.nl/home/filedownload/27
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 12 - 13
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 14
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 20
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 15
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 16 - 26
 - voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 30 - 33 van dit jaarverslag.
- Gecontroleerd jaarverslag 2019 Sectie5 Beheer BV:
 - www.sectie5.nl/home/filedownload/25
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 10 - 11
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 12
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 18
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 13
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 14 - 24
 - voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 29 - 31 van dit jaarverslag.
- Gecontroleerd jaarverslag 2020 Sectie5 Beheer B.V.:
 - www.sectie5.nl/home/filedownload/23
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 10
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 11
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina's 17 - 19
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 12
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 15 - 16
 - voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 - 29 van dit jaarverslag.
- Gecontroleerd tussentijds financieel verslag Veststede Vastgoedfonds (over de periode 1 december 2021 tot en met 15 januari 2022)
 - sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/16142/Veststede___Tussentijds_Financieel_Verslag_Veststede_v1.pdf
 - voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 6
 - voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 7
 - voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 16
 - voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 8
 - voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 9 - 22
 - voor item 18.3.2 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 23 - 25 van dit tussentijds financieel verslag.
- in verband met het vereiste van item 18.2.1 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:
 - Niet-gecontroleerd halfjaarverslag 2021 Sectie5 Beheer B.V.:
 - www.sectie5.nl/home/filedownload/45
- in verband met het vereiste van item 2.7(d) van bijlage 4 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:
 - Taxatierapport Object Eindhoven
 - sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/16058/Taxatierapport_Vestdijk.pdf
- in verband met de vereisten van items 8.2(a) en 8.3(a) van bijlage 4 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:
 - Gecontroleerd tussentijds financieel verslag Veststede Vastgoedfonds (over de periode 1 december 2021 tot en met 15 januari 2022)
 - sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/16142/Veststede___Tussentijds_Financieel_Verslag_Veststede_v1.pdf
 - voor item 8.2(a) van deze bijlage (analyse van het Object Eindhoven): zie pagina's 6 - 21
 - voor item 8.3(a) van deze bijlage (intrinsieke waarde): zie pagina 21 van dit tussentijds financieel verslag.

Bijlage 1 | Fondsvoorwaarden van Veststede Vastgoedfonds tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten

DEFINITIES

1. Tenzij nadrukkelijk anders is bepaald, hebben de navolgende begrippen de betekenis als hierna is bepaald:

Aankoopkosten:

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van een Object worden gemaakt (als bedoeld in Sectie 6.1.1 van het Prospectus), zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten.

Afschrijvingen:

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

Begroting:

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

Beheerder:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Brinklaan 134, 1404 GV Bussum) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sectie5 Beheer BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal:

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen.

Beleggingsbeleid:

Het beleid waar de beleggingen van het Fonds in beginsel, onverminderd het bepaalde in artikel 6 lid 2 onder (i), in dienen te passen en de criteria waaraan die beleggingen dienen te voldoen. Op de Eerste Emissiedatum is dat het 'Beleggingsbeleid' als gedefinieerd in het Prospectus.

Bevoorrechte Opbrengst:

Het bedrag in euro dat wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule: $[(A - B) \times C \times (D / E)]$, waarin:

A gelijk is aan het 'geprognosticeerd Gemiddeld exploitatierendement' als weergegeven in tabel 8, sectie 6.3 van het Prospectus, over de daadwerkelijke looptijd van het Fonds;

B voorstelt:

het tijdens de looptijd van het Fonds gerealiseerde Exploitatierendement, teruggerekend naar een gemiddeld Exploitatierendement per jaar;

C voorstelt:

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

D voorstelt:

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

E voorstelt:

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

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

Bewaarder:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid CSC Depository BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW:

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

Direct rendement:

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

Eerste Emissiedatum:

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds en de Eerste Emissie

plaatsvindt, naar verwachting op 1 april 2022 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn en uiterlijk op 1 juni 2022.

Emissie:

De Eerste Emissie of de Tweede Emissie.

Emissiedatum

De Eerste Emissiedatum of de Tweede Emissiedatum.

Exploitatiekosten:

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten (als bedoeld in Sectie 6.3 van het Prospectus zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding (als bedoeld in artikel 13 lid 1), de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting kosten van een externe VVE beheerder), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente).

Exploitatierendement:

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

Exploitatieresultaat:

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

Financieringsbehoefte:

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

Financieringskosten:

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

Fonds:

Het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 1, dat het Fondsvermogen vormt.

Fondsactiva:

De goederen waarvan de Houdster de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten.

Fondsinvestering:

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

Fondspassiva:

De verplichtingen die de Houdster op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, voor rekening en risico van de Participanten is aangegaan.

Fondsvermogen:

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.

Fondsvoorwaarden:

Deze fondsvoorwaarden van Veststede Vastgoedfonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en de eigendom van de Objecten.

Gerealiseerde Winst:

Onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 4 onder (i), het positieve verschil tussen de bij de verkoop en vervreemding van een Object gerealiseerde netto-opbrengst en de Fondsinvestering, vermeerderd met de geactiveerde investeringen. Hierbij wordt de netto-opbrengst bepaald als de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) minus de Verkoopkosten.

Houdster:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen), gevestigde stichting Stichting Veststede Vastgoedfonds, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84419547.

Initiatiefnemer:

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

Initiatiekosten:

De eenmalige kosten die ten behoeve van het Fonds voor en op een Emissiedatum zijn of worden gemaakt (als bedoeld in Sectie 6.1.2 van het Prospectus), zijnde adviseurskosten, de selectie- en structuringsvergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de Autoriteit Financiële Markten van het Prospectus alsmede marketingkosten, de onderzoeks- en begeleidingsvergoeding, oprichtingskosten, eventuele niet-verrekenbare BTW en - voor de Eerste Emissie - de kosten van de Voorperiode.

Objecten:

De – voor rekening en risico van de Participanten – door de Houdster in juridische eigendom:

(a) op de Eerste Emissiedatum gehouden registergoederen die zijn beschreven in sectie 5 van het Prospectus; en

(b) de op de Tweede Emissiedatum te verwerven registergoederen die op het moment van verwerving passen in het Beleggingsbeleid, een en ander zo lang als het registergoed niet is vervreemd.

Participatant:

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die deelneemt in het Fonds met een of meer Participaties (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in Sectie 10 van het Prospectus).

Participatie:

Het recht van deelname in het Fonds, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 20 lid 2.

Performance fee:

De vergoeding waartoe de Beheerder bij de verkoop en vervreemding van een Object ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van vijftienvijftig procent (25%) exclusief BTW over de uitkomst van de volgende formule: $[F - G - H]$, waarin:

F voorstelt:

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

G voorstelt:

de Bevoorrechte opbrengst;

H voorstelt:

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

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

Prospectus:

Het prospectus van het Fonds dat is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in de Wft.

Tweede Emissie

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

Tweede Emissiedatum

De datum waarop de Tweede Emissie plaatsvindt.

Verkoopkosten:

De ten laste van het Fondsvermogen (a) aan de Beheerder te betalen begeleidingsfee van één en vijftienvijftig/honderdste procent (1,25%) over de verkoopprijs van (een deel van) een Object (exclusief omzetbelasting (BTW)) en (b) mogelijke additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van een Object en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en) (als bedoeld in sectie 6.2.2 van het Prospectus). De begeleidingsfee is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval een Object wordt vervreemd door middel van overdracht van de Participaties. De Beheerder zal uit de begeleidingsfee de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan de begeleidingsfee.

Verkrijgingsprijs:

De aankooprijs van een Object vermeerderd met de Aankoopkosten van het desbetreffende Object.

Voorperiode:

De periode vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan (1 december 2021) tot de Eerste Emissiedatum.

Wft:

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

- In de Fondsvoorwaarden worden verwijzingen naar het betreffende begrip in meervoud, tevens geacht verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te omvatten en vice versa.
- De opschriften boven de verschillende bepalingen in de Fondsvoorwaarden dienen uitsluitend voor het gemak en hebben geen zelfstandige betekenis bij de uitleg van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden.

NAAM, ZETEL EN RECHTSVORM**ARTIKEL 1**

- Het Fonds draagt de naam: **Veststede Vastgoedfonds**.
- Het Fonds houdt kantoor op het adres van de Beheerder, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.
- Het is uitdrukkelijk de intentie van ieder van de Participanten, de Beheerder en de Houdster dat het Fonds kwalificeert en zal kwalificeren als een (a) volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting, en (b) overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participatant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden.
- Onverminderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering van Participanten, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.

DOEL**ARTIKEL 2**

Het Fonds heeft ten doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het Fondsvermogen in de Objecten teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin.

DUUR**ARTIKEL 3**

- Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- Het Fonds zal eindigen indien en zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd, en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 20. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel is het de verwachting van de Beheerder dat (de belangen in) alle Objecten zeven tot tien jaar na de Eerste Emissiedatum zijn vervreemd.
- Het Fonds zal voorts eindigen indien en zodra de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 20.

FONDSVERMOGEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES OP EEN EMISSIEDATUM, REGISTER VAN PARTICIPANTEN**ARTIKEL 4**

- Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Houdster zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten, andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.
- Op de Eerste Emissiedatum worden driehonderdzestien (316) Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 25.000 (vijftienvijftigduizend euro) per Participatie. Nadien is de Beheerder zelfstandig bevoegd om een Tweede Emissie te schrijven, mits de Tweede Emissie (a) tot doel heeft een Object ter belegging te verwerven, (b) dat Object past binnen het Beleggingsbeleid en (c)(1) de Tweede Emissie plaatsvindt binnen 12 maanden na de datum van het Prospectus of (c) (2) binnen 24 maanden na de datum van het Prospectus indien de vergadering van Participanten goedkeuring heeft verleend de termijn van 12 maanden las bedoeld in (c)(1) hiervoor met 12 maanden te verlengen.
- Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
- Onder de voorwaarden dat (a) de (aspirant) Participatant een inschrijvingsformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus heeft ingediend, (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participatant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften, (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard en (d) de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan de Houdster, wordt aan de (aspirant) Participatant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de betreffende Emissiedatum uitgegeven.
- De Participatant die Participaties houdt waarvan de uitgifteprijs, als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel, is voldaan kan niet worden gedwongen verder bij te dragen aan het Fondsvermogen.
- De Beheerder houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging en het bankrekeningnummer. De Beheerder legt het register te zijnen kantore ter inzage van de Participanten. Iedere Participatant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in zijn gegevens die zijn opgenomen in het register. In geval een Participatant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties op te geven voor opname in het register, komt dat

voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.

7. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het register, als bedoeld in het voorgaande lid, met betrekking tot zijn rechten tot Participaties. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit dit register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
8. Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle aangelegenheden die verband houden met hun Participaties. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde register.

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK

ARTIKEL 5

1. Met uitzondering van de vertegenwoordiging in de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 17 lid 2 is de Beheerder noch de Houdster bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
3. Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 10 is de Beheerder bevoegd om de Houdster te vertegenwoordigen, zulks met het recht van substitutie, bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede bij het verrichten van beschikkings- en rechtshandelingen ter zake, waaronder mede begrepen het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'. De Beheerder zal alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op een Object.

BEHEERDER EN BEHEER

ARTIKEL 6

1. De Beheerder treedt op als beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds en is belast met het beheer van het Fondsvermogen, zulks voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, hetgeen de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor het beheer onverlet laat.
 2. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Beheerder zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het beleggen van de Fondsactiva conform het Prospectus, in het bijzonder met betrekking tot het Object dat ter belegging (eventueel) wordt verworven op de Tweede Emissiedatum conform het Beleggingsbeleid, door de aan- en verkoop van Objecten;
 - (ii) het eventueel organiseren van de Tweede Emissie;
 - (iii) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (iv) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster beschikken over de Objecten alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van de Objecten (voor 53,3% van de Financieringsbehoefte voor de Eerste Emissie en voor maximaal 65% (zestig procent) van de Financieringsbehoefte voor de (eventuele) Tweede Emissie) en (zo nodig) het hypothecair herfinancieren van de Objecten (waarvoor geen limiet geldt);
 - (v) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (vi) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten inkomsten uit de Fondsactiva alsmede de te verwachten Exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur uit de Objecten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met betrekking tot de Objecten met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.
 Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;
 - (vii) het aan de Participanten, de Houdster en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (viii) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (ix) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
 - (x) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan (toezichhoudende) instanties die al dan niet met het toezicht op beleggingsinstellingen zijn belast;
 - (xi) in overeenstemming met het bepaalde in het Prospectus, het vaststellen en publiceren van de intrinsieke waarde; en
 - (xii) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:
 - (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen; en
 - (iii) het namens de Houdster sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van de) individuele Objecten en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen - waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Houdster.
4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot een Object betreft, zal een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.
5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
 - a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
 - d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
6. De Beheerder zal aan de Bewaarder en de Houdster alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opzegt of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.
10. Onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Houdster af te geven.

HOUDSTER EN EIGENDOM OBJECTEN

ARTIKEL 7

1. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft).
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdster; de Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles – onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 – voor rekening en risico van de Participanten.
3. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Houdster zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
 - (ii) het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten en overige Fondsactiva, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - (iii) het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) een Object, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
 - (iv) het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden (van delen) van het Fondsvermogen, waaronder (delen van) de Objecten.
4. Bij het houden van de Fondsactiva treedt de Houdster op in het belang van de Participanten.
5. De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op de Objecten. Het beschikken als hiervoor bedoeld geschiedt dientengevolge uitsluitend (a) door de Beheerder onder zijn bevoegdheid de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 5 lid 3 en artikel 10 en waarbij de Beheerder optreedt 'namens de Houdster inzake het Fonds' en (b) nadat de Houdster heeft medegedeeld – onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel onder (iv) – akkoord te zijn met de voorgenomen beschikkingshandeling.
6. De Houdster zal aan de Beheerder alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om de Beheerder in staat te stellen zijn taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Houdster is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover die de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.
8. Indien de Houdster te kennen geeft haar functie neer te willen leggen, niet meer in staat is haar functie te vervullen, haar functie als houdster van het Fondsvermogen opzegt of door de vergadering van Participanten of de Beheerder wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe houdster van de activa van het Fonds te voorzien.
9. De Houdster is verplicht bij het beëindigen van haar functie het Fondsvermogen onvervuld over te dragen aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij alsmede de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Beheerder af te geven.

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

1. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).
2. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder
 - (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (iii) monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - (iv) verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - (vi) verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Houdster;
 - (vii) toezien dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt volgens de juiste procedure; en
 - (viii) meer in het algemeen: verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat

naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.

3. Het bepaalde in het voorgaande leden van dit artikel is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten met de Bewaarder is aangegaan. Aan de voorgaande leden van dit artikel kunnen dan ook geen rechten worden ontleend; uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.
4. In de overeenkomst van bewaring is ten behoeve van het Fonds en de Participanten een beding opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 9

1. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat in voor de deskundige vervulling van zijn taken in overeenstemming met de eisen die daaraan bij of krachtens de Wft en de Fondsvoorwaarden zijn gesteld.
2. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat er voor in dat al degenen die voor de vervulling van zijn taken uit hoofde van de Fondsvoorwaarden opdrachten geeft of namens hem in dat verband handelingen verrichten, deze taken zullen uitvoeren in overeenstemming met toepasselijke eisen als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. Voor aangelegenheden die het Fonds(vermogen) betreffen en die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Houdster zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Houdster.
4. Behoudens en voor zover artikel 19.10 of 20.3 van de AIFM-richtlijn (2011/61/EU) vrijwaring niet toestaan en behoudens aansprakelijkheid die te wijten is aan de opzet of grove schuld van de Beheerder, vrijwaart de Houdster de Beheerder tegen alle aanspraken van derden in verband met de Fondsvoorwaarden. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Beheerder in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt.
5. De vrijwaring als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel geldt slechts indien:
 - a. de Beheerder, wanneer hij door een derde in of buiten rechte is aangesproken, dat onvervuld meedeelt aan de Houdster;
 - b. de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Houdster zijn aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en ter zake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
 - c. de Beheerder het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan de Houdster en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voor zover nodig in naam van de Beheerder, te voeren.

VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

1. De Houdster verleent aan de Beheerder een volmacht, met het recht van substitutie, om namens de Houdster alle rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen alsmede het verrichten van – met inachtneming van de beperkingen als bedoeld in artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 – beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
2. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in lid 1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Houdster of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.
3. Bij de uitoefening van de in lid 1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'.
4. Van de in lid 1 bedoelde rechtshandelingen zijn uitgezonderd de rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.
5. De in lid 1 van dit artikel bedoelde volmacht eindigt:
 - a. zodra de Beheerder is ontheven uit zijn functie van beheerder van het Fonds; of
 - b. door schriftelijke herroeping door de Houdster in het geval dat de Beheerder ernstig toerekenbaar tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op 31 december 2022.
2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
3. De jaarrekening wordt door de vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.

4. De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
6. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder.
7. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
8. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.
11. De Fondsactiva en Fondspassiva worden in euro gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderinggrondslagen voor de financiële verslaglegging. De Objecten worden gewaardeerd op aankooprij inclusief Aankoopkosten, dan wel op lagere marktwaarde en worden indien van toepassing afgewaardeerd met bijzondere waardeverminderingen.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 12

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit – naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder – toelaat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande lid en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
3. De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering, aan de Participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
4. De opbrengst uit de verkoop van een Object zal, na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering, als volgt ten laste komen van het Fondsvermogen en ten goede komen aan:
 - a. de Beheerder, de Performance fee;
 - b. de Participanten, voor elke Participatie tot een bedrag gelijk aan de uitgifteprijs ervan die van toepassing was op de Emissiedatum; en
 - c. de Participanten voor het daarna resterende saldo.
- In het geval dat niet alle Objecten ineens voor het geheel worden verkocht, wordt:
 - (i) de Gerealiseerde Winst (in verband met de Performance fee als bedoeld onder a hiervoor) van het desbetreffende deel van het Object of van de Objecten bepaald aan de hand van:
 - aa. de Fondsinvestering die is toe te rekenen aan bedoeld deel van het Object of van de Objecten (d.i. de Fondsinvestering gedeeld door de Verrijgingsprijs van bedoeld deel van het Object of van de Objecten); en
 - bb. de geactiveerde investeringen die zijn verricht met betrekking tot bedoeld deel van het Object of van de Objecten; en
 - (ii) het hiervoor onder b bedoelde bedrag voor elke Participatie vermenigvuldigd met de breuk waarvan de teller wordt gevormd door de Verrijgingsprijs van het desbetreffende deel van het Object of van de Objecten en de noemer wordt gevormd door de Verrijgingsprijs van het (gehele) Object of van alle (gehele) Objecten.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de verkoopopbrengst van het Object als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, niet zal worden uitgekeerd door de Houdster indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.

8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

VERGOEDINGEN EN KOSTEN BEHEERDER, HOUDSTER, BEWAARDER EN

INITIATIEFNEMER

ARTIKEL 13

1. Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een beheervergoeding. Als jaarlijkse beheervergoeding ontvangt de Beheerder zeven procent (7,0%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief omzetbelasting (BTW), exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen). De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende beheervergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (viii) en (ix) bedoelde jaarstukken. De beheervergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
 2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een woning, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding van € 500 (vijfhonderd euro) exclusief BTW per woning of retailunit. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
 3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (als bedoeld in Sectie 6.3.1 van het Prospectus):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder – bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel – gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijfentwintig/honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.
- De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
4. De Exploitatiekosten, anders dan de beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed.

5. De Verkoopkosten (d.i. de kosten verbonden aan de verkoop en vervreemding van (een of meer delen) van een Object zoals nader omschreven in Sectie 6.3.2 van het Prospectus), vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te vermeerderen met omzetbelasting (BTW)) in verband met bedoelde verkoop en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en) komen ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsfee, onderdeel van de Verkoopkosten, wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
 6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de Houdster bedraagt € 6.500 (zesduizend vijfhonderd euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 10.000 (tienduizend euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 8. Als vergoeding voor door de Initiatiefnemer te maken of gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van een Object, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het begeleiden van de structurering en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met een Emissie en compliance werkzaamheden ontvangt de Initiatiefnemer op elke Emissiedatum ten laste van het Fondsvermogen een selectie- en structureringvergoeding gelijk aan in totaal drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) van de aankoopprijs van een Object (d.i. de Verrijingsprijs van het Object (zonder eventuele BTW) verminderd met de Aankoopkosten). De selectie- en structureringvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.
 9. De kosten anders dan bedoeld in het voorgaande lid ter zake van de koop, verwerving en financiering van de Objecten (zoals bedoeld in Sectie 6.1 van het Prospectus, de Aankoopkosten, de (overige) Initiatiekosten) en de Financieringskosten komen op elke Emissiedatum ten laste van het Fondsvermogen.
 10. De bij de structurering van elke Emissie (waaronder de eerste Emissie) betrokken begeleidende partijen ontvangen op elke Emissiedatum ten laste van het Fondsvermogen een onderzoeks- en plaatsingsvergoeding van drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) over het Beleggerskapitaal dat op de betreffende Emissiedatum bijeen wordt gebracht, als vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor het begeleiden bij de structurering van het Fonds of een Emissie.
 11. De kosten voor door de Beheerder uitbestede werkzaamheden, zoals het propertymanagement, alsook de kosten voor externe adviseurs die adviseren over onderwerpen die tot de beheertaken van de Beheerder horen, zoals (advisering over) assetmanagement, komen voor rekening van de Beheerder (en niet ten laste van het Fondsvermogen), tenzij en voor zover in de Fondsvoorwaarden of het Prospectus expliciet is bepaald dat dergelijke kosten ten laste van het Fondsvermogen komen.
 12. In verband met de mogelijke Tweede Emissie kan de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden en diensten van de Houdster en de Bewaarder toenemen. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de vergoedingen voor de Houdster en de Bewaarder (als bedoeld in leden 6 en 7 van dit artikel) opnieuw vast te stellen (op basis van marktconformiteit), indien de werkzaamheden en diensten van de Houdster of de Bewaarder dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder rechtvaardigen.
 13. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.
- bedoelde inkoop en uitgifte wordt medegegeeld aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop en aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de inkoop- en uitgifteprijs ervan als bedoeld in lid 6 van dit artikel. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) een ordelijke Emissie zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (d) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (e) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
3. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.
 4. Na ontvangst door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en uitgifte als bedoeld in lid 2 van dit artikel, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering als toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering voor zowel de inkoop als de uitgifte van de Participatie(s) die het verzoek betreffen.
 5. De levering van een Participatie – zowel bij inkoop als uitgifte ervan – geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Houdster partij is. 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 medegegeeld aan de Beheerder.
 6. De Participant van wie Participaties worden ingekocht en de partij aan wie gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven bepalen in onderling overleg de prijs voor de inkoop en de uitgifte van de desbetreffende Participaties. Bedoelde prijs voor inkoop en voor de uitgifte zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. De betaling daarvan:
 - a. verloopt via het Fonds. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt op de dag van overdracht van de Houdster de inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij waar de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk aan worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de uitgifteprijs voor bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegegeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin; of
 - b. indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familierelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling van de uitgifteprijs en ontvangst van de inkoopprijs in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster – in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) – verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster aan bedoelde Participant – ter voldoening van de inkoopprijs voor de in te kopen Participaties – is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de voorgaande volzin bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.

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

7. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
8. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.
9. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren. Het slot van de eerste volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
10. De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 (tweehonderdvijftig euro) exclusief omzetbelasting (BTW) in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

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

ARTIKEL 14

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een verzoek tot

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 15

1. Binnen de termijn als bedoeld in artikel 11 lid 3 wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verlenen van decharge aan de Beheerder ter zake van het gevoerde beheer.
2. Elke vergadering van Participanten wordt in Nederland gehouden. In een elders gehouden vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Iedere Participant is bevoegd de vergadering van Participanten bij te wonen en daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder alsmede degene die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten.
4. De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Houdster de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Houdster wijst de vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur, bestuurder of vennoot daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst een secretaris aan.
5. In de jaarlijkse vergadering van Participanten:
 - a. brengt de Beheerder schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van het Fonds;
 - b. wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
 - c. worden overige agendapunten behandeld.
6. Van het verhandelde in elke vergadering van Participanten worden notulen bijgehouden door de secretaris, tenzij een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt van het ter vergadering verhandelde op verzoek van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder of op verzoek van een of meer van de Participanten. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen getekend, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van Participanten.
7. Overige (anders dan de jaarlijkse) vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, alsook in het geval de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder alsdan de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

OPROEPING, AGENDA

ARTIKEL 16

1. De vergadering van Participanten wordt bijeengeroepen door de Beheerder, door middel van oproeping van de Participanten, de Houdster en de Bewaarder. De oproeping wordt tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder.
2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) dag vóór die van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld alsmede het tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering van Participanten wordt gehouden. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
3. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet conform het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is aangekondigd, kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
4. In het geval als bedoeld in de laatste volzin van artikel 15 lid 7 waarin de verzoeker(s) zelf overgaat (overgaan) tot bijeenroeping van de vergadering van Participanten, is die (zijn zij) gehouden (ook) de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder op te roepen.

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

1. Elke Participant heeft in de vergadering van Participanten een zodanig aantal stemmen als het totaal aantal door hem gehouden Participaties. Geen van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder heeft stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.
2. Participanten kunnen zich ter vergadering door een andere Participant of door de Beheerder doen vertegenwoordigen, mits bij schriftelijke volmacht.
3. Tenzij expliciet anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden worden alle besluiten van de vergadering van Participanten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. De voorzitter van de vergadering van Participanten bepaalt de wijze van stemming.
4. Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
5. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
6. Uitgezonderd de besluiten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder g en h kunnen besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits deze schriftelijk - hieronder begrepen per telefax, e-mailbericht of elk

- ander gangbaar communicatiemiddel overgebracht en op schrift ontvangen bericht - plaatsvindt. Tenzij een besluit als bedoeld in dit lid (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daaromtrent advies uit te brengen. Degene die buiten vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder. Van het besluit dat buiten vergadering is genomen maakt de Beheerder in het notulenregister van de vergadering van Participanten melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van Participanten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van het besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van Participanten bewaard en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.
7. Besluiten van de vergadering van Participanten - ook die zijn bedoeld in het voorgaande lid - zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Houdster.

BESLUITEN TOT WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN OF HET BELEGGINGSBELEID, TERMIJN TWEDE EMISSIE, KOOP ADDITIONEEL OBJECT, VERKOOP OBJECTEN, OPZEGGING BEHEERDER OF HOUDSTER, ONTBINDING FONDS

ARTIKEL 18

1. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
2. De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:
 - a. wijziging van de Fondsvoorwaarden;
 - b. wijziging van het Beleggingsbeleid;
 - c. verlenging van de termijn waarbinnen de Tweede Emissie kan plaatsvinden van 12 maanden naar 24 maanden na de datum van het Prospectus;
 - d. aankoop van een additioneel Object (in het kader van de Tweede Emissie);
 - e. verkoop van een Object;
 - f. ontbinding van het Fonds;
 - g. opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - h. opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - i. het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 4 (tegenstrijdig belang);
 - j. het aangaan van andere financieringen dan een (hypotheaire) (her)financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (iv); en
 - k. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen - die niet zijn geprognoseerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van een Object) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten toekennen van een vergoeding aan de Beheerder.
3. Besluiten als bedoeld onder a, b, d tot en met f, j en k van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster worden genomen.
4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel maar in afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, waarbij de Beheerder gehouden is om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
5. Besluiten als bedoeld onder g en h van lid 2 kunnen slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of ontslag van de bestuurders van de Houdster aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een

besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

6. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij:
 - a. de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd; of
 - b. het Beleggingsbeleid wordt gewijzigd, worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in lid 1 van dit artikel. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).
7. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel tot stand komt en elke wijziging van het Beleggingsbeleid is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Houdster.

BEËINDIGING BEHEERTAAK OF TAAK VAN DE HOUDSTER

ARTIKEL 19

1. Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie neer te willen leggen, neemt de Beheerder respectievelijk de Houdster een opzegtermijn in acht van drie (3) maanden. In een dergelijk geval alsook in het geval dat de Beheerder of de Houdster niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk houdster van het Fondsvermogen wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt.
2. In het geval dat de Houdster ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is de Beheerder bevoegd de Houdster op te zeggen in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of de bestuurders van de Houdster te ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.
3. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Houdster een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Houdster het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten (uitgezonderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent het gezamenlijk door de Beheerder en de Houdster beschikken over het Fondsvermogen), wordt de Beheerder respectievelijk de Houdster geacht niet langer in staat te zijn om zijn/haar functie te vervullen en is van rechtswege ontheven uit zijn functie.
4. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.
5. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie, ongeacht de reden daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Houdster zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de Houdster in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende) Houdster respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel laat onverlet dat de Beheerder respectievelijk de Houdster gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 9.

EINDE VAN HET FONDS

ARTIKEL 20

1. Naast ontbinding van het Fonds door een besluit van de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder f is het Fonds voortvondend zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd. Zodra het Fonds is ontbonden zal het Fondsvermogen zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.
2. Hetgeen in het kader van de vereffening, derhalve na het voldoen van alle verplichtingen die ten laste komen van het Fondsvermogen, van het Fondsvermogen resteert, nadat de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, wordt uitgekeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.
3. Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van toepassing.
4. De boeken en bescheiden van het Fonds worden gedurende zeven (7) jaren nadat het Fondsvermogen is vereffend bewaard door de Beheerder.

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

ARTIKEL 21

1. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen worden per elektronische post of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploijt gedaan. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen aan Participanten worden gedaan aan de in het register van Participanten opgenomen adressen; aan de Beheerder of de Houdster worden deze gedaan aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van de stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploijt.
3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de vergadering van Participanten moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.
4. Indien een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling een Participant niet bereikt vanwege het nalaten van die Participant zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het register van Participanten, wordt die oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geacht te zijn ontvangen door, conform het bepaalde in artikel 4 lid 6, de Beheerder.

TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door uitsluitend het Nederlands recht.
2. Alle geschillen welke mochten rijzen ter zake van de Fondsvoorwaarden, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Een geschil is aanwezig zodra één (1) Participant, de Beheerder of de Houdster de aanwezigheid hiervan heeft aangenomen.
4. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
 - a. het scheidsgerecht uit drie (3) arbiters bestaan, tenzij alle bij het geschil betrokken partijen na het ontstaan van het geschil het er over eens zijn dat één (1) arbiter toereikend is; en
 - b. het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts.
5. De plaats van arbitrage is Amsterdam.

Bijlage 2 | Mededeling belastingadviseur

Wij hebben Sectie 7 “Fiscale aspecten” van het Prospectus opgesteld.

Benadrukt wordt, dat wij hiermee niet beogen een oordeel te geven over enig commercieel of enig ander niet-fiscaal risico dat mogelijk verbonden is aan het participeren als Participant in Veststede Vastgoedfonds.

Sectie 7 “Fiscale aspecten” beoogt een algemeen fiscaal kader te schetsen en is gebaseerd op de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie zoals deze ten tijde van de dagtekening van deze paragraaf redelijkerwijs geacht kan worden ons bekend te zijn en geldt derhalve onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. Wij hebben geen verplichting tot het actualiseren van de inhoud van Sectie 7 wanneer wetgeving of rechtspraak wijzigt, tenzij wij hiertoe expliciet worden verzocht door de Beheerder van Veststede Vastgoedfonds.

Gezien het algemene karakter en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van elke potentiële Participant wordt ten sterkste aanbevolen om de individuele (fiscale) positie door de eigen fiscaal adviseur te laten beoordelen.

Wij verklaren dat, voor zover ons bekend, de in Sectie 7 “Fiscale aspecten” opgenomen gegevens in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten, waarvan vermelding de strekking van Sectie 7 zou wijzigen.

Amsterdam, 27 januari 2022

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV

Bijlage 3 | Nadere informatie omtrent taxateur

Jones Lang LaSalle BV (JLL) is de Nederlandse vestiging van één van de grootste beursgenoteerde vastgoed services firma's ter wereld en behoort wereldwijd tot de top 3 van vastgoedadviseurs. JLL heeft 286 kantoren in 60 landen met meer dan 82.000 professionals. De LEI-code van JLL is 724500S8G1YZGY7TUU58.

In Nederland heeft JLL drie kantoren en telt circa 250 medewerkers. JLL assisteert cliënten in iedere fase van het vastgoedproces en adviseert bij het kopen, verkopen, financieren, huren, verhuren, beheren en taxeren van vastgoed. Daarnaast biedt de onderneming strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en vele andere diensten. Cliënten van JLL zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

JLL waardeert het hele spectrum van de onroerendgoedmarkt: kantoren, woningen, retail, leisure, industrie en logistiek, hotels en self-storage. Zij taxeren en adviseren van individuele objecten tot uitgebreide portefeuilles door heel Nederland. JLL coördineert ook cross border taxatieopdrachten voor internationale bedrijven gevestigd in Nederland met onroerendgoedbelangen in heel Europa. Daarnaast geven zij adviezen over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures.

Jones Lang LaSalle BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, is in Nederland opgericht op 4 december 2007, houdt zetel te Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34288231. JLL staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder. Het registratienummer bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de taxateur is RT417097073.

De samenvatting van de door JLL opgestelde taxatierapporten met betrekking tot het Object Eindhoven zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus. Zie Sectie 15 voor de vindplaats.

JLL kwalificeert het Object Eindhoven als gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoedcategorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object. Voor een dergelijk gangbaar object is het volgens JLL in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door JLL van het Object Eindhoven tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.⁵²

⁵² Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Jones Lang LaSalle.

Bijlage 4 | Door de Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV geïnitieerde fondsen

Veststede Vastgoedfondsen is het 38e vastgoedfonds dat initiatiefnemer Sectie5 Investments introduceert. Hiervoor initieerde Sectie5 Investments NV met succes Superstede Vastgoedfondsen, Hoogstede Vastgoedfondsen, NL Woningfondsen 2, NL Woningfondsen 3, Rijenstede Vastgoedfondsen, NL Woningfondsen 1, Molenstede Vastgoedfondsen, S5 Vitae Fondsen, S5 Forum Fondsen, Gelderstede Vastgoedfondsen, Hovelstede Vastgoedfondsen, Hofstede Vastgoedfondsen, Heijdestede Vastgoedfondsen, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfondsen, Vaartstede Vastgoedfondsen, Emmastede Vastgoedfondsen, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfondsen, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

Superstede Vastgoedfondsen is op 7 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 49.920.000. Het fonds belegt in vijf winkelcentra te Drachten, Malden, Goirle, Bodegraven en Roelofarendsveen.

Hoogstede Vastgoedfondsen is op 24 maart 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 10.375.000. Het fonds belegt in een winkelcentrum te Hoogeveen.

Rijenstede Vastgoedfondsen is opgericht op 20 maart 2020 met een fondsomvang van € 19.675.000 en een eigen vermogen van € 8.675.000. Het fonds belegt in winkelcentrum De Laverije in Rijen.

NL Woningfondsen 3 is opgericht op 31 maart 2020 met een fondsomvang van € 21.775.000 en een eigen vermogen van € 10.275.000. Het fonds belegt in 54 appartementen, 45 eengezinswoningen, drie winkels en 39 parkeerplaatsen te Apeldoorn, Beuningen en Valkenswaard.

NL Woningfondsen 2 is opgericht op 15 juli 2019 met een fondsomvang van € 10.900.000 en een eigen vermogen van € 4.900.000. Het fonds belegt in 60 appartementen, verspreid over Goor en Tubbergen.

NL Woningfondsen 1 is opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.550.000 en een eigen vermogen van € 9.250.000. Het fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, verspreid over Drachten, Hoogeveen, Oldenzaal, Lochem en Didam.

Molenstede Vastgoedfondsen is opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.450.000 en een eigen vermogen € 5.700.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt als voornaamste huurders.

S5 Vitae Fondsen werd opgericht op 1 december 2017 met een fondsomvang van € 14.367.500. Het fonds is een groeifonds met een doelstelling om te groeien naar een fondsomvang van € 200 miljoen. De eerste emissie betreft een belegging in een zorgcomplex in Zwolle met een 15-jarige huurovereenkomst alsmede een zorgcomplex in Gorinchem met een 20-jarige huurovereenkomst. De tweede en derde emissie betreffen additionele beleggingen in zorgcomplexen in Dordrecht, Rotterdam en Almere. Met de vierde emissie zijn objecten te Breda, Den Bosch, Haarlem, Hengelo, Maassluis en Rotterdam Prinsenland aangekocht. Het fonds heeft na de vierde emissie een omvang van € 47.820.000.

S5 Forum Fondsen is een groeifonds gericht op beleggingen in supermarkten en wijkwinkelcentra. Het fonds is op 7 maart 2019 aangegaan en belegt momenteel in elf objecten. Het fonds heeft een actuele omvang van € 79.900.000.

Gelderstede Vastgoedfondsen werd opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.650.000 en een eigen vermogen van € 8.300.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen met onder meer twee supermarkten, beide

met 10-jarige huurovereenkomsten, alsmede het vastgoed van een AH-supermarkt en twee winkels in het stadscentrum van Geldrop.

Hovelstede Vastgoedfondsen werd opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 4.850.000. Het fonds belegt in het vastgoed van winkelcentrum De Hovel in Goirle, gedomineerd door twee langjarige supermarkthuurovereenkomsten met Albert Heijn en Jumbo. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfondsen.

Hofstede Vastgoedfondsen werd opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.340.000 en een eigen vermogen van € 6.840.000. Het fonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte met drie supermarkthuurovereenkomsten met Jumbo en Dirk.

Heijdestede Vastgoedfondsen werd opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.530.000 en een eigen vermogen van € 4.030.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met Mediq-apotheek in Terheijden en een PLUS-supermarkt in Uden.

S5 Armando Vastgoed belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille met vijftien winkelcomplexen in Nederland.

S5 SPF Retailfondsen werd opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op vijf locaties met in totaal zes supermarkten. De fondsomvang bedraagt € 35.600.000 met een eigen vermogen van € 12.900.000.

Vaartstede Vastgoedfondsen werd opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.300.000 en een eigen vermogen van € 5.450.000. Het supermarktfonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt en Action als voornaamste huurders.

Emmastede Vastgoedfondsen werd opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.300.000 en een eigen vermogen van € 4.150.000. Het supermarktfonds belegt in een Albert Heijn-supermarkt in Zeist en een PLUS-supermarkt met Trekpleister-drogisterij in Borne.

S5 CRE Vastgoedfondsen CV werd opgericht op 13 mei 2014 met een eigen vermogen van € 3.500.000. Het fonds belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf en inmiddels vijf winkelcomplexen in Nederland.

Willemstede Vastgoedfondsen werd opgericht op 5 oktober 2013 met een fondsomvang van € 12.700.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met vier dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle.

Beekstede Vastgoed CV werd opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.450.000 en een eigen vermogen van € 4.650.000. Het supermarktfonds belegt in twee moderne supermarkten, te weten een Jumbo-supermarkt in Meppel en een Supercoop-supermarkt in Groesbeek. Boven beide supermarkten zijn in totaliteit veertien appartementen en maisonnettes verworven. Het vastgoed is in 2019 met een positief resultaat verkocht.

Poortstede Vastgoed CV werd opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.300.000 en een eigen vermogen van € 3.700.000. Het supermarktfonds belegt in drie winkels, te weten een ruime, moderne, langjarig verhuurde Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij op een goede locatie in Sneek alsmede een nieuwe (2010) en langjarig verhuurde Coop-supermarkt in het centrum van Varsseveld. Deze laatste supermarkt is uitgeroepen tot supermarkt van het jaar 2012 binnen de Coop-supermarktketen. Het vastgoed is in 2017 met een positief resultaat verkocht.

Elzenstede Vastgoed CV werd opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.450.000 en een eigen vermogen van € 3.650.000. Het winkelfonds belegt in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden (Noord-Brabant). Het winkelcentrum heeft

naast een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt (negen jaar) van bijna 2.000 m² een mooie mix van dagwinkels, waaronder een drogist, een slager, een viswinkel, een bakker en een bloemist. Het fonds is in 2018 met een positief resultaat verkocht.

Zilverstede Vastgoed BV werd opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.200.000 en een eigen vermogen van € 5.200.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Zilverkamp, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met veertien huurders in Huissen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Jumbo-supermarkten, Aldi, Etos en Mitra, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Warnsstede Vastgoed CV werd opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.850.000 en een eigen vermogen van € 4.750.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Dreiumme, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in Warnsveld. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Albert Heijn, HEMA, Kruidvat en Blokker, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen. Het vastgoed is in 2018 met een positief resultaat verkocht.

Roelofstede Vastgoed CV werd opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.700.000 en een eigen vermogen van € 3.000.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Noordplein, dat in 2006 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in het centrum van Roelofarendsveen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals PLUS Supermarkt, Kruidvat en Zeeman, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Bergstede Vastgoed CV werd opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.750.000 en een eigen vermogen van € 5.250.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Vlashoek uit 2004 met twaalf winkels in het centrum van Bergschenhoek, nabij Rotterdam. Het object huisvest onder andere een grote PLUS Supermarkt, een Kruidvat-drogisterij en een DA-drogisterij aangevuld met winkels voor de dagelijkse boodschappen en modewinkels. Onderdeel van het winkelcentrum is een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen. Het vastgoed is per 1 december 2021 met een positief resultaat verkocht.

Forumstede Vastgoed CV werd opgericht in oktober 2010 met een fondsomvang van € 12.850.000 en een eigen vermogen van € 5.000.000. Het winkelfonds belegt in een viertal moderne winkels, een PLUS Supermarkt en een Kruidvat-drogisterij in het stadshart van Malden en een Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij in Drachten. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds

Volkerstede Vastgoed CV werd opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.100.000 en een eigen vermogen van € 3.900.000. Het winkelfonds belegt in een binnenstedelijk winkelcentrum met negen winkels in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther met een gemiddelde resterende huurtermijn van 9,6 jaar. Het Object huisvesten vooral bekende landelijke retailketens, zoals: Etos, Super de Boer, Bart Smit, DA Drogisterijen, Jumbo, Action, Eye Wish Groeneveld, HEMA, Etos en Landgraaf Mode. Het vastgoed is per 1 december 2021 verkocht.

Merwestede Vastgoed CV werd opgericht in april 2010 met een fondsomvang van € 7.620.000 en een eigen vermogen van € 2.900.000. Het winkelfonds belegt in een winkelcomplex aan de Merwedestraat 50-54 te Dordrecht met als gebruikers een Jumbo, een Aldi, een Mitra en een kringloopwinkel.

Annastede Vastgoed CV werd opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.750.000 en een eigen vermogen van € 1.850.000. Het winkelfonds belegt in een kleinschalig winkelcentrum in IJsselstein en heeft als huurder Ahold Vastgoed. Ahold exploiteert in het winkelcentrum een Albert Heijn, een Gall&Gall en een Etos. Het fonds is in 2019 met succes omgezet in S5 Forum Fonds.

Raadstede Vastgoed CV werd opgericht in december 2009 met een fondsomvang van € 9.900.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000. Het winkelfonds belegt in negen winkels in Alblasserdam en Hengelo. Onder de huurders bevinden zich

grote filiaalbedrijven als PLUS (PLUS Vastgoed BV), Kruidvat (A.S. Watson Property Continental Europe BV), Intertoys (Intertoys Holland BV), Zeeman (Zeeman textielSupers BV) en Action (Action Non Food BV).

Meerstede Vastgoed CV werd opgericht in oktober 2009 met een fondsomvang van € 25.825.000 en een eigen vermogen van € 8.800.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het winkelcentrum heeft meer dan 30 huurders, waaronder grote landelijke labels als Albert Heijn, C1000, Gall&Gall, Blokker, Dio en ABN AMRO. Het vastgoed is in 2019 met een positief resultaat verkocht.

Rijnstede Vastgoed CV werd opgericht in mei 2009 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 5.100.000. Het winkelfonds belegt in acht winkels, een kantoor-unit en een parkeergarage (112 parkeerplaatsen) in het centrum van Bodegraven. Het winkelcentrum heeft grote landelijke labels als Jumbo, Gall&Gall, ABN AMRO en Trekpleister. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds

Mauritsstede Vastgoed CV werd in december 2008 opgericht. De fondsomvang bedroeg € 14.400.000 met een eigen vermogen van € 5.600.000. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord. De objecten in Den Haag en Emmeloord zijn inmiddels verkocht.

Laurensstede Vastgoed CV werd opgericht in juli 2008 en heeft een fondsomvang van circa € 10.100.000 en een eigen vermogen van € 1.885.000 en heeft geïnvesteerd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam. Het vastgoed is inmiddels verkocht en het fonds opgeheven.

Floorstede Vastgoed CV werd opgericht in juni 2008 en heeft een fondsomvang van circa € 11.400.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000 en kocht voor beleggingsdoeleinden een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam. Het vastgoed is inmiddels verkocht en het fonds opgeheven.

Oirstede Vastgoed CV werd opgericht in november 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 12.500.000 en een eigen vermogen van € 3.750.000. Er is geïnvesteerd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren. Het fonds is inmiddels verkocht.

Maatschap Schansstede werd opgericht in juni 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 20.500.000 en een eigen vermogen van € 6.000.000. Er is belegd in zes kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk. De objecten in Enschede zijn inmiddels verkocht.

Bijlage 5 | Betrokken partijen

Initiatiefnemer

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

Beheerder

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

Propertymanager

Hoen Vastgoedbeheer BV
Cronenburg 154
1081 GN Amsterdam
Telefoon: 020 - 305 4477
E-mail: beheer@hoen.nl
Website: www.hoen.nl

Houdster

Stichting Veststede Vastgoedfonds
Woudenbergsesweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 0343 - 430 303
Website: www.teslincs.nl

Bewaarder

CSC Depository B.V.
Woudenbergsesweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 0343 - 430 303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 - 288 2888
Fax: 088 - 288 9747

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten
& belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 - 573 03 60
Fax: 020 - 570 96 70
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivollaan 205
6824 BV Arnhem
Telefoon: 026 - 445 2085

Juridisch Adviseur (vastgoed)

Lexence NV
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 - 5736 736
Website: www.lexence.com

CVS Management & Legal

Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Notaris

Lexence NV
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 - 5736 736
Website: www.lexence.com

Taxateur

Jones Lang LaSalle
Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam
Telefoon: 020 - 540 54 05
Website: www.jll.nl

Begeleiding van de structurering van het Fonds en tevens financieel intermediairs die het Prospectus mogen gebruiken

Connect Invest BV

Straatweg 90
3621 BS Breukelen
Telefoon: 085 - 047 75 53
E-mail: info@connectinvest.nl
Website: www.connectinvest.nl

First Table Asset Consultants BV (FTAC)

Tielweg 16
2803 PK Gouda
Telefoon: 088 - 778 8400
Website: www.ftac.nl

De informatie op de hierboven bedoelde websites vormt geen onderdeel van het Prospectus en is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

Veststede Vastgoedfonds is een initiatief van
Sectie5 Investments NV
Brinklaan 134 | 1404 GV Bussum
T 088 - 204 1500
E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl



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