

Informatiememorandum

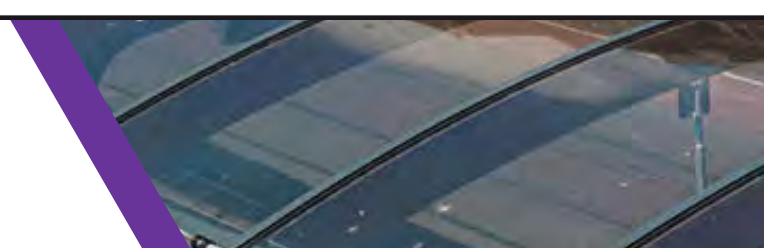
Corner Lofts Holland Spoor

Beheerder: Connect Invest B.V.

**CORNER
LOFTS**
HOLLAND SPOOR



**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.**



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	P.04
Samenvatting	
Hoofdstuk 2	P.06
Risico factoren	
Hoofdstuk 3	P.14
Inleiding	
Hoofdstuk 4	P.16
Belegging in het Registergoed Corner Lofts Holland Spoor	
Hoofdstuk 5	P.20
Financiële aspecten en rendementsberekeningen	
Hoofdstuk 6	P.28
Fiscale aspecten	
Hoofdstuk 7	P.31
Structuur fonds en rechten van participanten	
Hoofdstuk 8	P.37
Beheerder	
Hoofdstuk 9	P.38
Deelname	
Hoofdstuk 10	P.40
Definities	
Hoofdstuk 11	P.43
Mededeling beheerder	
Hoofdstuk 12	P.44
Juridische aspecten	
Betrokken partijen	P.49



Hoofdstuk 1

Samenvatting

Begrippen in het Informatiememorandum die beginnen met een hoofdletter, hebben de betekenis die daaraan is gegeven in Hoofdstuk 10 - Definities.

Corner Lofts Holland Spoor (het Fonds)

Coöperatie Corner Lofts Holland Spoor U.A. is een initiatief van Arkensteen PURPLE B.V. en is een coöperatie die belegt in 109 logiesstudio's en tien parkeerplaatsen, gelegen op het Stationsplein 75 bij Station Hollands Spoor in Den Haag.

Kerngegevens

De volgende kerngegevens zijn van toepassing op het Fonds:

- Ledenkapitaal € 9.500.000,- dat is verdeeld over de 380 Participaties van € 25.000,- per stuk;
- De minimale kapitaalbreng per Participant is € 125.000,-, of een hoger bedrag, steeds verhoogd met € 25.000,- of een veelvoud daarvan, zoals door de Participant is aangegeven in het Inschrijfformulier;
- Verwacht Beleggingsrendement voor belasting (over een periode van tien jaar) van 8,8% per jaar;
- Verwacht gemiddeld totaal rendement voor belasting (over een periode van tien jaar) van 13,7% per jaar;
- Uitkering rendement per kwartaal achteraf;
- Geen uitgiftekosten verschuldigd;
- De looptijd van het Fonds is bepaald op tien jaar met optie tot verlenging en een periode van vijf tot zeven jaar vanaf de aanvangsdatum is voorzien voor een verkoopstrategie;
- Participaties zijn overdraagbaar volgens de daarvoor geldende voorwaarden.

Risico's

Het Fonds belegt in vastgoed. Zowel op het Registergoed als op het Fonds zijn risico's van toepassing voor het Fonds die uiteindelijk ook hun weerslag kunnen hebben op het rendement van de Participanten. Deze risico's zijn beschreven in Hoofdstuk 2.

Economische vooruitzichten

De Beheerder van het Fonds beoordeelt de economische vooruitzichten. De Beheerder stelt zich ten doel om haar belegging namens het Fonds zodanig te positioneren dat het effect van recessies of crises zo klein mogelijk zal zijn op de prestaties van het Fonds.

Rendementsberekeningen

De financiële prognoses zijn door de Initiatiefnemer opgesteld met een beschouwingsperiode van tien jaar. De verwachte looptijd van de belegging is vijf tot zeven jaar en de looptijd van het Fonds is tien jaar. De aannames bij de prognoses zijn toegelicht in Hoofdstuk 5. Het verwacht Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement voor belasting bedraagt in de prognose 8,8% per jaar.

Juridische structuur

De rechtsvorm van het Fonds is een coöperatie met uitzondering van aansprakelijkheid (een coöperatie U.A.). De leden (en oud-leden) (zijnde de Participanten en de voormalige Participanten) zijn niet aansprakelijk voor de schulden van de coöperatie en zijn niet verplicht om in enig bij de ontbinding van de coöperatie blijvend tekort bij te dragen. De afspraken tussen de leden van de het Fonds zijn vastgelegd in de Ledenovereenkomst (die tevens de Lidmaatschapsvoorwaarden bevat die als bijlage 1 zijn toegevoegd aan dit Informatiememorandum).

Fiscale positie

Het Fonds is een coöperatie U.A. en is zodoende zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Het wettelijke systeem van belastingheffing is daarbij in hoofdlijnen gelijk aan het systeem dat geldt voor de besloten vennootschap. De resultaten na belastingen van het Fonds worden in principe onbelast uitgekeerd aan de Participant. De deelnemingsvrijstelling is in principe van toepassing voor iedere deelname in het Fonds door een besloten vennootschap. Er geldt daarbij geen ondergrens van 5%.

Beheerder

Connect Invest B.V. treedt op als de Beheerder van het Fonds. Connect Invest is opgericht op 2 maart 2018. De directie van de Beheerder heeft meerdere decennia ervaring in de vastgoedmarkt. Haar kernactiviteit kan worden omschreven als: “Het selecteren van kwalitatief hoogwaardige niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen en deze onder de aandacht brengen van beleggers”.

Deelname

Participanten nemen deel door middel van Participaties ter waarde van €25.000,- per Participatie met een minimale totale kapitaalbreng per Participant van €125.000,-, of een hoger bedrag, steeds verhoogd met € 25.000,- of een veelvoud daarvan. Elke deelname in het Fonds bedraagt derhalve minimaal € 125.000,- per Participant.

Verslaglegging

Het Fonds communiceert via de Beheerder open en transparant naar de Participanten. Alle communicatie met Participanten is vertrouwelijk en niet publiekelijk toegankelijk, tenzij wet- of regelgeving anders vereist. Verslagleggingen worden met de Participanten gedeeld en zijn slechts toegankelijk via een beveiligde en afgeschermd omgeving op de website van de Beheerder. De identiteit van de Participanten wordt niet bekend gemaakt tenzij wet- of regelgeving bekendmaking vereisen.

Geen toezicht

Omdat een Participatie slechts wordt verworven tegen een tegenwaarde van ten minste € 125.000,- per Participant, is de zogenoemde prospectusplicht als bedoeld in de artikelen 3 lid 1 van de Prospectusverordening (Verordening (EU) 2017/1129) niet van toepassing. Dit Informatiememorandum betreft niet een door de AFM goedgekeurd prospectus noch een prospectus als bedoeld in artikel 4:371 Wft. Op de Beheerder wordt geen toezicht uitgeoefend op grond van het Deel Prudentieel toezicht financiële ondernemingen en het Deel Gedragstoezicht financiële ondernemingen van de Wft. Dit brengt bijvoorbeeld mee dat de Beheerder niet onderworpen is aan uit de Wft voortvloeiende eisen die aan beheerders worden gesteld inzake bijvoorbeeld de geschiktheid en betrouwbaarheid van de beleidsbepalers, informatievoorziening aan beleggers, beheerste en integere bedrijfsvoering, beheerste beloningen, adequaat risico- en liquiditeitsbeheer, delegatie en het aanhouden van voldoende eigen vermogen.

Verwachtingen en aannames

Potentiële investeerders dienen zich te realiseren dat dit Informatiememorandum op diverse plaatsen verwachtingen en aannames bevat over toekomstige ontwikkelingen en gebeurtenissen die invloed hebben op de resultaten en liquiditeiten van het Fonds. Deze toekomstverwachtingen en aannames brengen risico's en onzekerheden met zich mee, omdat niet met zekerheid kan worden gesteld dat de verwachtingen daadwerkelijk uitkomen of de aannames juist zijn. Ze bieden geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan dit Informatiememorandum 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 Informatiememorandum zijn opgenomen. Het Informatiememorandum 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.

Hoofdstuk 2 Risicofactoren

2.1 Algemeen

Het Fonds belegt in vastgoed met als omschrijving: 109 logiesstudio's en tien parkeerplaatsen bij Station Hollands Spoor in Den Haag.

Aan het beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. Het zich voordoen van bepaalde risico's kan een nadelige invloed hebben op het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of zelfs hun gehele kapitaal inbreng in het Fonds kunnen verliezen.

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

Risico's van toepassing op het beleggen in vastgoed

Risico's die zijn verbonden aan het rechtstreeks beleggen in het Registergoed en de Ontwikkeling (vastgoed) zijn onverkort van toepassing op het beleggen in het Fonds. Deze risico's zijn hierna beschreven in de Hoofdstukken 2.2 tot en met 2.6.

2.2 Marktrisico's

2.2.1 Het rendement op de belegging kan dalen door negatieve ontwikkelingen in de waarde van vastgoed

Het rendement op een belegging in vastgoed wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling ervan. De prijzen van vastgoed kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod in het betreffende type vastgoed. Doorgaans financieren vastgoedbeleggingsinstellingen en -ontwikkelaars hun vastgoed voor een wezenlijk deel met een hypothecaire financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van de vastgoedbeleggingsinstelling en -ontwikkelaar en daarmee in de resultaten van het Fonds. Bij waardedaling van vastgoed ontstaat het risico dat de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkelaar haar verplichtingen aan - bijvoorbeeld - de hypothecaire financier niet kan nakomen. Bij een lagere verkoopopbrengst dan het bedrag dat de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkelaar bij een verkoop van het vastgoed of van de vastgoedontwikkeling op de hypothecaire financiering moet aflossen, kan die vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkelaar mogelijk dat deel van de financiering niet (volledig) aflossen en kan de hypothecaire financier de aflossing van de volledige hypothecaire financiering afdwingen. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging in de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkeling. Bij een negatieve waardeontwikkeling van vastgoed ontstaat verder het risico dat de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkelaar 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 door de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkelaar geen of alleen lagere uitkeringen aan het Fonds worden gedaan, waardoor het Fonds minder kan uitkeren aan de Participanten.

2.2.2 Als de verhuurprijzen dalen, daalt het rendement op vastgoed

Er bestaat een risico dat de verhuurprijzen van vastgoed door overschot aan het betreffende type van vastgoed, krimp van de doelgroep aan huurders, daling van de inkomens of winstgevendheid van de doelgroep of andere markt-, politieke of demografische omstandigheden dalen in plaats van stijgen, zoals verondersteld in de prognoses. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen die worden ontvangen. 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 vastgoed. Een (potentiële) koper van vastgoed die eenzelfde rendement op het vastgoed wil behalen als het Fonds, zal de dalende huurinkomsten willen compenseren met een lagere koopprijs om tot het gewenste rendement te komen. Ook een lagere verkoopopbrengst kan leiden tot een lager rendement voor de Participanten.

2.2.3 Een stijging van de rente op hypothecaire financieringen leidt tot hogere kosten, tot dalende onroerendgoedprijzen en een lager rendement

De hypothecaire financieringen, die veelal voor rekening en risico zijn van vastgoedbeleggingsinstellingen of -ontwikkelaars en worden aangegaan en waarmee de betreffende vastgoedbeleggingsinstellingen of -ontwikkelaars hun vastgoed financieren, worden tegen een variabele rente of tegen een vaste rente voor een bepaalde tijd aangegaan. Bij een variabele rente wordt normaliter op kwartaalbasis en bij een vaste rente na afloop van de rentevaste periode van een hypothecaire financiering, een (nieuw) rentepercentage vastgesteld. De hoogte van dat nieuwe rentepercentage is afhankelijk van de op die respectievelijke momenten geldende marktrente die hoger kan zijn dan de in de prognose opgenomen rentepercentages. 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 bijgesteld. Bij een hogere hypothecaire rente of een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten toenemen als het vastgoed, zoals gebruikelijk het geval is, gedeeltelijk met vreemd vermogen is gefinancierd. Het exploitatieresultaat van de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkeling zal bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Bovendien 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 en geneigd zal zijn een lagere koopprijs te betalen omdat anders zijn rendement lager wordt. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de resultaten van de vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkeling, wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Bij een vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering door een vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkeling, bijvoorbeeld bij verkoop van een registergoed eerder dan de afloop van de rentevaste periode, kan die vastgoedbeleggingsinstelling mogelijk een boete verschuldigd worden aan de hypothecaire financier. In dat geval kan er sprake zijn van een afkoopverlies. Dit afkoopverlies bestaat doorgaans uit (a) een bedrag gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen:

- de rente-inkomsten die de financier zou ontvangen als er niet voortijdig was afgelost en de lening ten aanzien van het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou zijn voortgezet op basis van de rente van de betreffende lening en;
- de rente-inkomsten die de bank zou ontvangen als de financier het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van de rente die geldt op het moment van de vervroegde aflossing, alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van doorgaans 1% tot 2,25% aan de hypothecaire financier te betalen (vaak geldt hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is). Deze vervroegde aflossingen zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkeling en daarmee voor het rendement dat de Participanten genieten.

2.2.4 Ontwikkelingen in de vastgoedsector kunnen een grote nadelige impact hebben op het rendement

Nadelige ontwikkelingen op het gebied van demografie, nieuwbouw, economie of politiek kunnen grote nadelige gevolgen hebben voor het Fonds. Als de politiek bijvoorbeeld zou besluiten op grote schaal woningbouw toe te staan of zou stimuleren kan dat leiden tot huurderving, lagere huurprijzen en lagere verkoopopbrengsten voor vastgoedbeleggingsinstellingen of -ontwikkelingen, wat tot een lager rendement voor de Participanten zal leiden.

2.2.5 Huurinkomsten zijn een belangrijke bron voor het rendement van het Fonds. Leegstand betekent lagere inkomsten en een lager rendement

Een belangrijk risico bij het beleggen in vastgoed is leegstand. Huurinkomsten vormen de belangrijkste factor voor het rendement. In de periode tussen de datum van opzegging door een huurder en de datum van wederverhuur of verkoop kan zich leegstand voordoen. Langdurige leegstand zal een negatief effect hebben op het rendement uit de vastgoedbeleggingstellingen waarin het Fonds belegt en daarmee een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

2.2.6 Huurinkomsten zijn gerelateerd aan de inflatie. Een lagere inflatie kan tot een lager rendement leiden

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De indexering van huurprijzen voor vastgoed zijn gebruikelijk gerelateerd aan de inflatie. Bij een lagere inflatie stijgen de huurprijzen minder snel, wat negatieve gevolgen kan hebben op het rendement uit de vastgoedbeleggingstellingen en daarmee een negatief effect kan hebben op het rendement voor de Participanten.

2.3 Tegenpartijrisico's

2.3.1 Huurders zijn de belangrijkste debiteuren van de vastgoedbeleggingstellingen waarin het Fonds belegt. Als een huurder de huur niet betaalt, dalen de inkomsten van het Fonds

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan de vastgoedbeleggingstelling 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 de betreffende vastgoedbeleggingstelling als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat de betreffende vastgoedbeleggingstelling en daarmee de Participaties in waarde dalen en/of dat uitkeringen aan het Fonds en de Participanten niet kunnen plaatsvinden dan wel dat slechts lagere uitkeringen kunnen worden gedaan. Datzelfde risico kan zich onder die omstandigheden ook voordoen als een huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door de betreffende vastgoedbeleggingstelling als verhuurder wordt geaccepteerd. Dit kan een nadelige invloed hebben op het rendement voor de Participanten.

2.4 Operationele risico's

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

De kosten van onderhoud van vastgoed kunnen hoger of lager uitvallen dan voorzien. Indien vastgoed niet goed wordt onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van vastgoed bij het niet goed onderhouden daarvan komen ten laste van het vermogen van de vastgoedbeleggingstelling. Die kosten en/of negatieve gevolgen hebben een negatief effect op het rendement voor het Fonds en daarmee voor de Participanten.

2.4.2 Vastgoed kan schade oplopen of schade veroorzaken. Hoewel vastgoed gebruikelijk is verzekerd, zijn niet alle voorvallen te verzekeren

Het Fonds belegt in fysiek vastgoed. In tegenstelling tot vele andere beleggingscategorieën als aandelen en obligaties, bestaat bij vastgoed het risico dat er schade ontstaat of wordt veroorzaakt die niet onder de dekking valt van een verzekering. Gebruikelijk is dat door middel van opstal- en aansprakelijkheidsverzekeringen het vastgoed van de vastgoedbeleggingstellingen, verzekerd is tegen brand- en waterschade en (voor een beperkte periode) de daaruit voortvloeiende huurderging. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog is echter niet te verzekeren en komt derhalve voor rekening en risico van de betreffende vastgoedbeleggingstelling. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadeval voor doet dat niet verzekerd is, waarvoor de betreffende vastgoedbeleggingstelling de premie niet heeft betaald of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten voor de betreffende vastgoedbeleggingstelling wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.



2.4.3 Kosten en schade in verband met milieurisico's kunnen bij vastgoed aanzienlijk zijn

Ook in het geval een vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkelaar milieu(schade)onderzoek heeft verricht en uit dat onderzoek geen (ernstige) vervuiling is gebleken en er geen asbest is aangetroffen, is niet uit te sluiten dat toch sprake blijkt te zijn van vervuiling of asbest.

Kosten van sanering bij gebleken vervuiling of aanwezigheid van asbest kunnen aanzienlijk zijn. Zelfs hoger dan de waarde van het vastgoed. Bovendien kan bij sanering blijken dat het vastgoed ontruimd moet worden waardoor er gedurende de sanering geen huurinkomsten zullen zijn of de ontwikkeling vertraging oploopt. Na de levering van vastgoed aan de koper kunnen eventuele kosten van sanering en daarmee verband houdende schade in beginsel niet worden verhaald op de verkoper zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten in beginsel ten laste komen van de vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkeling. Dat zal leiden tot een lager rendement voor de Participanten.

2.4.4 Gedurende de looptijd van een vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkeling kunnen wet- en regelgeving wijzigen. Zulke wijzigingen kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten

Gedurende de looptijd van het Fonds kan de lokale, landelijke of Europese politiek wijzigingen in wet- en regelgeving doorvoeren die kunnen leiden tot onvoorziene kosten, waaronder tevens begrepen belastingen, voor de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling, wat ten nadele kan komen van het rendement voor de Participanten.

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wet- en regelgeving en de hiervoor bedoelde politieke risico's. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de fiscaliteit, de Wft, de Prospectusverordening, huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, stikstof/PFAS, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften alsmede bedoelde politieke risico's kunnen directe invloed hebben op het functioneren van vastgoedbeleggingsinstellingen, -ontwikkelingen en hun beheerders en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van hun vastgoed en daarmee op hun rendementen en de kosten die zij moeten maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo kan een wijziging in het vestigingsbeleid voor een bepaalde vastgoedcategorie voor een vastgoedbeleggingsinstelling extra kosten of lagere inkomsten opleveren. Als bijvoorbeeld het vestigingsbeleid voor een bepaalde vastgoedcategorie wordt verruimd waardoor er meer van dat type vastgoed beschikbaar komt, moet de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling mogelijk kosten maken om het betreffende vastgoed te verbouwen of aan te passen om het aantrekkelijker te maken voor huurders of tegen een lagere prijs verhuren om de concurrentie van nieuw vastgoed voor te blijven of te neutraliseren. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling en daarmee voor het Fonds en haar Participanten.

2.5 Liquiditeitsrisico's

2.5.1 Vastgoedbeleggingsinstellingen moeten voortdurend beschikken over liquide middelen om de korte termijnverplichtingen te kunnen voldoen. Bij een tekort aan liquide middelen kan een vastgoedbeleggingsinstelling failliet gaan

Tegenvallers in de exploitatie van vastgoed die groter zijn dan de liquiditeitsreserve van een vastgoedbeleggingsinstelling of zodanig in omvang zijn dat het voor die vastgoedbeleggingsinstelling niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan het Fonds, komen ten nadele van het rendement voor de Participanten. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkeling in gevaar brengen. In het laatste geval kan de inleg van het Fonds in die betreffende vastgoedbeleggingsinstelling of -ontwikkeling geheel of gedeeltelijk verloren gaan, wat ten koste gaat van het rendement voor de Participanten.

Het liquiditeitsrisico kan zich verder voordoen als een convenant dat het Fonds met de hypothecaire financier is overeengekomen, wordt geschonden. Met hypothecaire financiers worden doorgaans de volgende twee convenanten overeengekomen:

- de LTV (Loan to Value) mag gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering niet meer dan een bepaald percentage, bijvoorbeeld 70% bedragen. Loan to Value geeft de verhouding weer tussen enerzijds de hoogte van de lening en anderzijds de waarde van het onderpand zoals het Registergoed. De Loan to Value wordt berekend door de hoogte van de lening te delen door de waarde van het onderpand en het resultaat te vermenigvuldigen met 100; en
- de DSCR die gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering een minimaal verhoudingsgetal, bijvoorbeeld 2,20 bedraagt. DSCR staat voor debt service coverage ratio en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van de vastgoedbeleggingsinstelling en anderzijds de verplichtingen van die vastgoedbeleggingsinstelling onder de hypothecaire financiering (rente en aflossing). De DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten verminderd met de exploitatiekosten, te delen door de som van de jaarlijkse rentelasten en de jaarlijkse aflossingsverplichting indien daar sprake van is.

De toetsing van een overeengekomen convenant vindt periodiek, bijvoorbeeld één tot twee keer per jaar plaats. Bij een overtreding van een convenant ontvangen de Participanten in principe geen uitkering van de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder het betreffende convenant (loan to value of DSCR) wordt voldaan omdat alle beschikbare liquide middelen van de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling op dat moment moeten worden aangewend voor extra aflossing op de hypothecaire financiering. Dat zal leiden tot een lager dan verwacht rendement. Indien dit voor een langere periode geldt en er niet na een bepaalde periode weer aan de convenanten wordt voldaan, kan de hypothecaire financier alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen. Dan ontstaat het risico dat de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling vastgoed gedwongen moet verkopen. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement van de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling en daarmee voor de Participanten. Het kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging in de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling.

2.6 Kredietrisico's

2.6.1 Doorgaans financieren vastgoedbeleggingsinstellingen hun vastgoed voor een groot deel met hypothecaire financieringen. Als een lopende financiering eindigt, ontstaan er risico's die het rendement kunnen drukken

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van een hypothecaire financiering de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling niet voldoende vastgoed heeft verkocht om de aflopende financiering af te lossen en daarvoor geen nieuwe financiering(en) met een hypothecaire financier kan (kunnen) afsluiten of alleen kan afsluiten tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een hoger rentetarief. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecaire financier kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat de betreffende vastgoedbeleggingsinstelling vastgoed gedwongen moet verkopen. 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 betreffende vastgoedbeleggingsinstelling en daarmee 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.

2.7 Risico's van het beleggen in het Fonds

2.7.1 De Participaties kunnen in de praktijk niet of lastig worden verkocht. Dat levert niet alleen het risico op dat ze niet verkocht kunnen worden maar ook dat ze minder opbrengen dan verwacht

De Participaties zijn overdraagbaar, maar overdracht van Participaties geschiedt enkel onder de voorwaarden dat:

1. De Beheerder en het bestuur van het Fonds unaniem voorafgaande toestemming hebben gegeven voor de overdracht;
2. Een nieuwe Participant in het Fonds altijd voor minimaal € 125.000 aan Participaties zal houden en een overdragende Participant, voor zover deze nog Participant is na de overdracht, voor minimaal € 125.000 aan Participaties zal houden;
3. De (aspirant) participant een inschrijvingsformulier heeft ingediend bij de Beheerder,
4. de Beheerder de identiteit van de (aspirant) participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften,
5. De overdracht niet resulteert in een overtreding van toepasselijk recht of een bepaling van de Ledenovereenkomst; en
6. De overdracht geen wezenlijk nadelige fiscale gevolgen heeft voor bestaande Participanten en/of het Fonds.

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 niet genoteerd aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) of multilaterale handelsfaciliteit (MTF) en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden. Deze beperkingen op de vrije handelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Lidmaatschapsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient daarom rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt.

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

2.7.2 De looptijd van het Fonds is bepaald op een periode van tien jaar met optie tot verlenging. De Participant kan dan ook langer gebonden zijn aan de belegging in het Fonds dan gewenst of verwacht.

In het verlengde van het risico van beperkte handelbaarheid van de Participaties wordt het risico genoemd dat de looptijd van het Fonds bepaald is, maar verlengd kan worden. Het Fonds eindigt niet eerder dan nadat alle beleggingen zijn verkocht. Als door marktomstandigheden de looptijd van een vastgoedbelegging waarin het Fonds belegt, langer is dan voorzien of beoogd en de verkoop van die belegging tegen (ten minste) het geprognosticeerde rendement niet mogelijk is, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds nooit eindigt. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan de Participant verwacht of wenst en in theorie zelfs eeuwigdurend aan de belegging is gebonden. In combinatie met het risico van de beperkte handelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet, niet op het gewenste of verwachte - maar pas op een later - moment kan omzetten in liquide middelen.

2.7.3 Indien de tegenpartij waarmee het Fonds zaken doet, integriteitsproblemen heeft of wet- en regelgeving overtreedt, kan dat reputatieschade voor het Fonds opleveren

Er bestaat het risico dat het Fonds of de Beheerder zaken doet met relaties die integriteitsproblemen krijgen, of wet- en regelgeving overtreden, waardoor het Fonds en/of de Beheerder reputatieschade oplopen, of zelf handelen in strijd met wet- en regelgeving zoals de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) of de Sanctiewet. Onder relaties vallen zowel Participanten als leveranciers, financiers, adviseurs en kopers en verkopers. De Beheerder tracht dit risico te mitigeren door middel van een grondige integriteitsanalyse voordat een relatie wordt aangegaan. De Beheerder schat de kans op het zich voordoen van dit risico als klein, maar als het zich voordoet, kan de impact groot zijn. Het zou er bijvoorbeeld toe kunnen leiden dat weinig of zelfs geen kopers meer zijn te vinden die de belegging van het Fonds zouden willen kopen.

2.7.4 Het rendement voor de Participant is afhankelijk van belastingen die worden geheven, die tijdens de looptijd van het Fonds in negatieve zin kunnen wijzigen

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker, mede tegen de achtergrond van het langlopende karakter van het Fonds. Het is niet goed mogelijk om voor een lange termijn te voorzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de belastingdienst zal wijzigen, waarbij het risico op wijzigingen met een negatieve impact niet is uit te sluiten. Bij het opstellen van het Informatiememorandum en de prognoses voor het rendement is rekening gehouden met de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 1 juni 2025. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds en het Fonds, dan wel de diensten verricht door 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.

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

De prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in Hoofdstuk 5. 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 geprognoseerde kosten overstijgen zoals bij claims, disputen, hoger uitvallende adviseurskosten of hoger uitvallende kosten van toezichthouders. 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.

2.7.5 Door de gekozen (governance) structuur van het Fonds, de Beheerder en de Initiatiefnemer bestaat een kans op belangenconflicten

Er bestaat een risico dat er een (potentieel) belangenconflict (kan) ontstaat tussen en/of het Fonds, de Beheerder en de Initiatiefnemer. Dit risico bestaat omdat de Initiatiefnemer vanuit diens rol werkzaamheden zal verrichten ten aanzien van de Ontwikkeling en ook als bestuurder zal optreden van het Fonds. Hiernaast zijn beide de Beheerder en de Initiatiefnemer een 100% dochteronderneming van Arkensteen Holding B.V., en worden beide de Beheerder en de Initiatiefnemer ook bestuurd door Arkensteen Holding B.V. Dit risico kan leiden tot een potentieel lagere winst voor de Participanten. Dit risico wordt potentieel beperkt doordat de Beheerder en de Initiatiefnemer jegens het Fonds onder andere verklaren professioneel en in overeenstemming met het belang van de Participanten te handelen.

Ook bestaat er een risico op belangenverstremming doordat er een vergoeding door de Initiatiefnemer in rekening wordt gebracht over te maken projectkosten door het Fonds, waardoor Initiatiefnemer er (deels) mogelijk belang bij heeft om hogere projectkosten te maken. Dit risico wordt potentieel beperkt doordat de Initiatiefnemer ook vergoedingen ontvangt over een positief resultaat van het Fonds en doordat de projectkosten voor het grootste deel al zijn vastgelegd in de overeenkomsten met bijvoorbeeld de Aannemer.

2.8 Milieurisico's

Het energielabel dat is voorzien bij de oplevering van het Object is A++. De kans bestaat dat na de daadwerkelijke oplevering niet alle studio's het label A++ verkrijgen. Het gevolg hiervan kan zijn dat een lager nettoresultaat uit verkoop geneerd wordt dan voorzien, hetgeen kan resulteren in een lager rendement voor de Participanten.

Risico's van toepassing op het beleggen in het Fonds

Risico's die specifiek zijn verbonden aan het beleggen in het Fonds en die hiervoor niet zijn vermeld, zijn beschreven in Hoofdstuk 2.7.



Dit is
ONZE
DÖNER
LOFTS.NL
ING • DEN HAAG

Turkish Street Food

JAN PATAT
Döner & Snacks

DÖNER

Hoofdstuk 3

3.1 Inleiding

Het Fonds zal voor rekening en risico van de Leden van de Coöperatie (Participanten) het Registergoed aankopen en de Ontwikkeling realiseren. Het Registergoed betreft een kantoorgebouw bekend als het Grote Belastingkantoor, gelegen aan Stationsplein 75 Den Haag, thans kadastraal bekend gemeente 's Gravenhage, sectie AD, nummer 3890 (thans gesplitst in vier appartementsrechten met nummer 4752 A-1 tot en met A-4).

Het kantoorgebouw wordt getransformeerd tot een appartementencomplex met de functies logies (Hotel) en wonen. Coöperatie Corner Lofts Den Haag U.A. verwerft het deel logies, genaamd deelproject Hotel, bestaande uit 109 verblijven voor logies, tien parkeerplaatsen en het aandeel van dit deel in het Project als geheel en zal dat - op een onbepaald moment – verkopen.

Corner Lofts Holland Spoor wordt geïnitieerd door Arkensteen PURPLE B.V.

3.2 Uitgangspunten van Corner Lofts Holland Spoor:

- Ledenkapitaal € 9.500.000,- dat is verdeeld over 380 Participaties van € 25.000,- per stuk;
- De minimale kapitaalbreng per Participant is € 125.000,- of een hoger bedrag, steeds verhoogd met € 25.000,- of een veelvoud daarvan, zoals door de Participant is aangegeven in het Inschrijfformulier;
- Verwacht Gemiddeld uitkeerbaar rendement voor belasting 8,8% per jaar over een periode van tien jaar;
- Verwacht gemiddeld totaalrendement voor belasting 13,7% per jaar over een periode van tien jaar;
- Uitkering rendement per kwartaal achteraf
- Geen uitgiftekosten voor de Participaties verschuldigd
- Aanvangsdatum: 18 juli 2025
- De looptijd van het Fonds is voor tien jaar, met optie tot verlenging. De Initiatiefnemer voorziet een verkoopstrategie van vijf tot zeven jaar na de Aanvangsdatum
- Participaties zijn overdraagbaar volgens de daarvoor geldende voorwaarden in de Statuten en Lidmaatschapsvoorwaarden.

3.3 Juridische basis:

Het Fonds is een beleggingsmaatschappij als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), die wordt beheerd door Connect Invest B.V. zijnde de Beheerder. Deze Beheerder behoeft geen vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft omdat Connect Invest B.V. en het Fonds voldoen aan de voorwaarden van de uitzondering als bedoeld in artikel 2:66a Wft. De Beheerder heeft namelijk minder dan € 100 miljoen aan activa onder beheer en deelname aan het Fonds is alleen mogelijk tegen een hoger bedrag dan het in dit verband geldende minimum van € 100.000,- per Participant.

De Participaties kunnen slechts worden verworven voor een totale tegenwaarde van ten minste € 125.000,- per Participant. Om die reden en ingevolge artikel 1 lid vier onder d Prospectusverordening is het bepaalde in artikel drie lid 1 Prospectusverordening, die verplichten om bij een aanbod van effecten - zoals de Participaties - aan het publiek een door de AFM goedgekeurd prospectus te publiceren, niet van toepassing op de uitgifte van de Participaties. De zogenoemde prospectusplicht is dan ook niet van toepassing. Dit Informatiememorandum betreft niet een door de AFM goedgekeurd prospectus als bedoeld in artikel drie lid 1 Prospectusverordening.

Het Fonds wordt opgericht met een looptijd van tien jaar met een optie tot verlenging. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de belegging in het Registergoed na een bepaalde tijd dient te worden verkocht. De Initiatiefnemer voorziet een verkoopstrategie van vijf tot zeven jaar na de Aanvangsdatum.

3.4 Structuur van een Coöperatie

Het Fonds heeft de rechtsvorm van een coöperatie U.A. die een wettelijke basis heeft en de volgende voordelen oplevert:

- De coöperatie U.A. wordt zowel economisch als juridisch eigenaar van het Registergoed;
- De coöperatie U.A. heeft een zelfstandige belastingplicht voor de vennootschapsbelasting;
- Rechtspersonen kunnen ongeacht de deelname in het Fonds in principe gebruik maken van de deelnemingsvrijstelling over het rendement uit een coöperatie;
- Ter voorkoming van dubbele belastingheffing behoeft het Fonds niet fiscaal transparant te zijn;

Omdat fiscale transparantie niet nodig is zijn de Participaties overdraagbaar volgens de geldende voorwaarden en voor overdracht is geen notariële akte nodig.

Bovenstaande eigenschappen zorgen ervoor dat de coöperatie uitermate geschikt is voor beleggingen met een meer dan gemiddeld rendement. De belastingdruk voor een deelnemende rechtspersoon verandert namelijk niet of dit vanuit een FGR (fonds voor gemene rekening) of vanuit een coöperatie komt.

3.5 Belastingdruk op een belegging in Corner Lofts Holland Spoor voor een rechtspersoon

Corner Lofts Holland Spoor is een coöperatie. Het verwacht gemiddeld totaalrendement bedraagt 13,7% over de beschouwingsperiode van tien jaar. Onderstaande berekening geeft de belastingdruk weer voor een rechtspersoon ten opzichte van eenzelfde rendement uit een FGR:

	<i>Coöperatie</i>	<i>FGR</i>
Rendement in Fonds	13,7%	13,7%
Belasting in Fonds (25,8%)*	<u>-3,5%</u>	<u>- 0,0%</u>
Netto totaalrendement fonds	10,2%	13,7%
Belasting in de rechtspersoon**	<u>0,0%</u>	<u>-3,5%</u>
Netto opbrengst rechtspersoon	10,2%	10,2%

*Ervan uitgaande dat zowel in de coöperatie als in de rechtspersoon de opbrengst in de tweede schijf van de vennootschapsbelasting valt, de eerste schijf is in 2025 namelijk 19%).

**Toepassen van de deelnemingsvrijstelling op elke deelnamegrootte.

Op grond van het bovenstaande is gekozen om de verwachte rendementen in dit document weer te geven “voor belastingen” om de vergelijkbaarheid met de FGR-structuur mogelijk te maken.

3.6 Belastingdruk op een belegging in Corner Lofts Holland Spoor vanuit BOX-3

Een belegging vanuit Box drie levert wel een extra belastingdruk op. De netto uitkering van het Fonds van 10,2% is nog wel onderhevig aan de vermogensrendementsheffing. Deze bedraagt (in 2025) 5,88% van het ingelegde kapitaal x 36% (2025).

Het verwacht gemiddeld totaalrendement per jaar voor een Box 3 belegging komt uit op de volgende rendementen:

Verwacht gemiddeld totaal rendement Fonds (€ 125.000,- x 10,2%)	€ 12.750,-
Vermogensrendementsheffing (125.000,- x 5,88% x 36%)	€ -2.646,-
Verwachte netto opbrengst Box drie	€ 10.104,-

Over een deelname van € 125.000,- is dit netto 8,1% per jaar.

Hoofdstuk 4

Belegging in het Registergoed Corner Lofts Holland Spoor

4.1 Het Registergoed

Het Grote Belastingkantoor in Den Haag bevindt zich aan het Stationsplein 75, direct tegenover station Hollands Spoor (HS) in Den Haag. Op de locatie van het huidige Grote Belastingkantoor stond oorspronkelijk Hotel Terminus. Dit hotel werd in 1927 gebouwd en was jarenlang een markant gebouw aan het Stationsplein. In 1978 werd Hotel Terminus gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw, dat vervolgens in gebruik werd genomen door de Belastingdienst. De Belastingdienst gebruikte het pand tot 2008, waarna het grotendeels leeg kwam te staan. Alleen de begane grond kreeg een nieuwe bestemming met onder andere een Albert Heijn en horecazaken; de verdiepingen erboven bleven leeg.

Vanaf 2017 zijn concrete transformatieplannen gemaakt voor het gebouw. Deze plannen bestonden uit het toevoegen van twee etages en de transformatie naar 66 middeldure huurappartementen en 199 hotelkamers. Het plan werd ontworpen door RoosRos architecten. Het gebouw van 14.000 m² krijgt een lichte en moderne uitstraling met ramen van vloer tot plafond. De transformatie van een oud kantoorgebouw naar woningen en hotelkamers brengt technische, financiële en juridische uitdagingen met zich mee, zoals het inpassen van nieuwe installaties en voldoen aan de geldende bouwvoorschriften. Het heeft enige jaren geduurd om deze uitdagingen aan te gaan. Het oorspronkelijke plan is uitgemond in het huidige plan met 109 logiesstudio's, 255 appartementen en 35 parkeerplaatsen. Voor dit plan is de onherroepelijke omgevingsvergunning op 28 mei 2025 afgegeven door de gemeente Den Haag.

Tegenover het Grote Belastingkantoor staat het zogenaamde Kleine Belastingkantoor, dat een goed voorbeeld is geweest voor de voorgenomen transformatie. Dit typisch jaren '70-kantoorpand stond eveneens lang leeg en is succesvol getransformeerd tot een modern studentencomplex met 155 studio's van 18 tot 32 m².

4.2 De omgeving van het Registergoed

Corner Lofts ligt op een unieke plek in Den Haag: in een rustige omgeving, maar met de stad binnen handbereik. Op slechts één minuut lopen van station Hollands Spoor, dichtbij het historische centrum en op slechts 30 minuten fietsen van het strand van Scheveningen. Direct naast de deur ligt het nieuwe Waterfront Park met volop recreatiemogelijkheden. Dankzij de Velostrada-fietsroute is het centrum van Den Haag snel te bereiken, evenals steden als Delft en Leiden.

Corner Lofts Holland Spoor maakt onderdeel uit van het Central Innovation District, het economische hart van Den Haag dat de komende jaren volop in ontwikkeling is. In dit gebied komen onder andere meer groen, veilige wandel- en fietsroutes en aantrekkelijke openbare ruimtes. Met uitstekende bereikbaarheid met trein, tram, bus en deelmobiliteit komt wonen, werken, studeren en ontmoeten op een unieke wijze samen.

Laakhavens Hollands Spoor: een bruisende stadswijk in opkomst

Laakhavens – het gebied rondom Hollands Spoor – ontwikkelt zich tot een levendige stadswijk waar alles samenkomt. Deze wijk bevat onderwijsinstellingen, creatieve bedrijven, winkels, horeca en cultuur. Ook komen er nieuwe kantoren en ontmoetingsplekken. De wijk wordt groen, levendig én goed bereikbaar.

Met directe verbindingen naar steden als Rotterdam, Leiden, Amsterdam en de luchthavens Schiphol en Rotterdam The Hague Airport zijn de verbindingen met de rest van Nederland en daarbuiten uitstekend.

4.3 De aankoop, het bouwproces en de transformatie

4.3.1 De aankoop

Op 12 april 2024 is door Arkensteen Holding B.V. (met de toevoeging “of een nader te noemen meester”, dit zal het Fonds worden) een overeenkomst op hoofdlijnen getekend met De Entree Den Haag B.V. als verkoper voor de aankoop van het Registergoed. Ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst was De Entree Den Haag B.V. nog volop in gesprek met de gemeente Den Haag over het aanpassen van de al vergunde omgevingsvergunning. Uiteindelijk is de omgevingsvergunning voor de transformatie op 28 mei 2025 onherroepelijk geworden.

De aankoop van het Registergoed wordt uitgevoerd door middel van een gescheiden koop- aannemingsovereenkomst. Dat heeft geresulteerd in het sluiten van een turnkey realisatie overeenkomst (TKRO) met Van Zanten Bouw B.V. voor de transformatie van het Registergoed naar de 109 logiesstudio's.

Het totaal verschuldigde bedrag voor de aankoop van de 109 logiesstudio's en tien parkeerplaatsen en ook de realisatie van het Registergoed door Aannemer bedraagt in totaal € 17.026.620,- vrij op naam. Alle verschuldigde belastingen voor de verwerving zijn voor rekening van verkoper, De Entree Den Haag B.V. De kosten voor de aankoop van het Registergoed bedragen € 8.346.971,-. De aanneemsom voor de bouw van het logiesdeel bedraagt € 7.451.264,- (exclusief omzetbelasting). Het totale aankoopbedrag van het Registergoed komt daarmee uit op € 15.798.235,-. De omzetbelasting op de aanneemsom is aftrekbaar als voordruk, omdat de omzet op logies van rechtswege eveneens belast is met omzetbelasting.

4.3.2 Het bouwproces

Algemeen

De Initiatiefnemer zal het bouwproces monitoren en begeleiden namens het Fonds. De afspraken tussen het Fonds en de Initiatiefnemer worden vastgelegd in een managementovereenkomst. Deze expertise heeft de Initiatiefnemer zelf in huis maar daarnaast zal gebruik worden gemaakt van externe deskundigen. De aanneemovereenkomst is zodanig opgesteld dat bouwrisico's voor de Aannemer zijn. Meerwerk kan daarom alleen ontstaan als daarvoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is gegeven door de Initiatiefnemer. De startdatum van de bouw zal in de maand oktober 2025 liggen en het gehele bouwproces zal ongeveer twee jaar in beslag nemen. In de aanneemovereenkomst zijn voorzieningen en boetebepalingen opgenomen voor wanneer de bouwfase uitloopt na twee jaar.

Tijdens de bouwfase wordt een uitkering van 3% per jaar over het Ledenkapitaal vergoed aan de Participanten. In het Fonds wordt daarvoor een liquiditeitsreserve opgenomen. Als de bouwfase uitloopt na twee jaar, dan bestaat er ruimte om deze vergoeding over de vertraging uit te keren.

De benodigde verzekeringen tijdens de bouw zullen worden afgesloten door het Fonds en worden verzorgd door de Aannemer en worden gecontroleerd door de Initiatiefnemer en de Beheerder.

Start bouw en voortgang

De start van de bouw in oktober is gekoppeld aan de voortgang van de verkoop van de 255 koopappartementen door de verkoper, De Entree Den Haag B.V. Voor deze verkoop is een website beschikbaar waar de voortgang van de verkoop is te volgen. Wanneer 70% van de appartementen is verkocht, wordt de startdatum van de bouw definitief vastgesteld op de periode voor oktober 2025. De link naar de website is: <https://cornerlofts.nl/>

De betaling van de aanneemsom door het Fonds aan de Aannemer zal plaats vinden conform het overeengekomen termijnschema in de TKRO. Het termijnschema bestaat uit acht verschillende termijnen, met percentages variërend van 5 tot 20% van de totale aanneemsom. De termijnen worden slechts uitbetaald nadat een extern adviesbureau, dat door de Initiatiefnemer namens het Fonds wordt aangesteld, de voortgang en de kwaliteit van het uitgevoerde werk heeft goedgekeurd. Deze goedkeuring wordt in een schriftelijke rapportage aan de Initiatiefnemer en de Beheerder bevestigd.

Bouwisico en meerwerk

In de TKRO is expliciet opgenomen dat de Initiatiefnemer geen deel uitmaakt van het ontwerpteam, maar een uitontwikkeld project heeft gekocht. De Aannemer is volledig verantwoordelijk voor het hele ontwerprisico van het project en voor het (laten) maken van de uitvoeringstekeningen. Mogelijke wijzigingen ten opzichte van de specificaties in de TKRO dienen eerst voorgelegd aan en goedgekeurd te worden door de Initiatiefnemer. Wijzigingen worden alleen goedgekeurd indien is aangetoond dat de kwaliteit van het werk niet wijzigt en geen meerkosten voor de Initiatiefnemer ontstaan.

Aannemer

De Aannemer (Van Zanten Bouw B.V.) is een dochteronderneming van JAJO (voorheen Janssen de Jong Groep). Dit is een familiebedrijf met een geschiedenis die terug gaat tot 1871. Het bedrijf is uitgegroeid naar een toonaangevende en innovatieve partner bij bouwprojecten in de regio Groot Rijnmond en Haaglanden. Hierbij hebben zij zich onder meer gespecialiseerd in transformatieprojecten. Het project Corner Lofts sluit goed aan bij het profiel van de Aannemer en ze zijn bekend met de locatie, zij hebben ook al de transformatie gedaan van het Klein Belastingkantoor.

Van Zanten Bouw is in 2021 onderdeel geworden van JAJO. Een belangrijke reden voor de overname was om de continuïteit van het familiebedrijf veilig te stellen, vooral gezien de lange historie van het bedrijf. Voor JAJO betekende de overname een versterking van de positie in de regio Rotterdam, Groot Rijnmond en Haaglanden. JAJO behaalde over 2024 een omzet van € 529 miljoen. Vanuit JAJO is aan het Fonds een concerngarantie afgegeven ter zekerheid van het bouwproces en de oplevering.

4.3.3. De Transformatie

De transformatie van het Registergoed en daarmee de Ontwikkeling wordt uitgebreid aangepakt. De huidige verdiepingen boven de commerciële plint worden getransformeerd naar studio's en appartementen waarbij ook twee nieuwe bouwlagen worden toegevoegd. Van de verdiepingen blijft alleen de hoofddragstructuur intact, voor het overige worden alle onderdelen verwijderd, inclusief de bestaande gevels. Omdat het gebouw een grote diepte heeft worden twee nieuwe binnenruimtes gecreëerd zodat aan de binnenkant daglicht wordt toegevoegd. Rondom deze binnenruimtes zullen de logiesstudio's worden gerealiseerd. Op deze wijze verkrijgen de logiesstudio's direct daglicht. Op de eerste woonlaag ontstaat daardoor tevens de mogelijkheid een buitenruimte te realiseren.

De logiesstudio's maken onderdeel uit van het gehele complex. In dit complex komen naast de 109 logiesstudio's de 255 koopstudio's/-appartementen en algemene ruimten ter ondersteuning van het logies concept. De algemene ruimtes bevatten onder andere een lounge, fitnessruimte en werkplekken. De logiesstudio's variëren in oppervlakte van 18 m² tot 41 m², waarbij het grootste aantal een oppervlakte heeft van 18-19 m².

In het gebouw worden moderne, energie-efficiënte installaties aangebracht. Alle logiesstudio's hebben een zelfstandige installatie voor het ventileren en het verwarmen van de studio en het opwekken van het warme water. Alle logiesstudio's krijgen een eigen badkamer en een volledig uitgerust keukenblok. De ramen in de logiesstudio's zijn bijna vanaf de vloer tot aan het plafond waardoor veel daglicht binnenkomt om zodoende een aangename ruimte te creëren. De wanden en de vloeren worden volledig afgewerkt en de uitstraling van de badkamer en de keuken worden geheel op elkaar afgestemd. Alle logiesstudio's worden gemeubileerd opgeleverd.



4.4 Markt voor logiesstudio's in Den Haag

4.4.1 Algemeen marktoverzicht naar logies

De hotelmarkt in Den Haag is de afgelopen jaren sterk gegroeid. In 2024 werden er meer dan 2,9 miljoen hotelovernachtingen geregistreerd, een stijging van 74% ten opzichte van 2019, waarmee Den Haag de tweede toeristenstad van Nederland is geworden. De gemiddelde verblijfsduur per gast bedroeg in 2023 1,95 nachten, wat hoger is dan voorgaande jaren, maar nog steeds relatief kort.

4.4.2 Vraag naar langere verblijven

Het beleid van de gemeente Den Haag richt zich primair op hotelovernachtingen van tijdelijke aard, doorgaans korter dan vier maanden. Binnen deze markt is er naast het reguliere toeristische en zakelijke segment ook ruime vraag naar tijdelijke verblijfsruimte voor expats, internationale studenten en mensen uit de regio die tijdelijk woonruimte nodig hebben tot ze weer vaste woonruimte hebben gevonden. Dit segment wordt vaak aangeduid als 'short stay'. De gemeente erkent expliciet dat er in Den Haag een ruime vraag bestaat naar deze vorm van langer verblijf.

4.4.3 Bezettingsgraad en seizoensinvloeden

Corner Lofts Holland Spoor is met name geschikt voor langdurige logiesverblijven van minimaal één tot maximaal vier á zes maanden. De doelgroep hiervoor zijn expats, ambassadepersoneel, internationale studenten, internationale stagiaires en lokale zogenoemde spoedzoekers. Deze doelgroep zoekt met name logiesverblijven met aanvullende faciliteiten. Het verblijf wordt daardoor aangenamer dan in een reguliere hotelkamer. De regio Den Haag, met haar dynamiek van internationale bedrijven, internationale studenten en ambassadepersoneel kent nauwelijks voorzieningen op dit vlak, waardoor Corner Lofts in een grote behoefte voorziet. Vanwege de verblijven van meerdere maanden valt geen vergelijking te maken met de bezettingspercentages van reguliere hotels. Vergelijkende voorzieningen in Den Haag, Delft en Amsterdam zijn voor de komende maanden volgeboekt en hebben wachtlijsten voor de periodes erna.

Uit voorzichtigheid wordt voor de Corner Lofts gerekend met een bezettingspercentage van 90%. Ook seizoensinvloeden zullen beperkt zijn gezien de doelgroep. Wanneer studenten bijvoorbeeld in de zomer terug keren naar huis, blijft de vraag vanuit het bedrijfsleven en de ambassades doorgaan.

Om toch een vergelijking te maken kan worden vermeld dat de gemiddelde prijs van een hotelkamer in Den Haag € 100,- per nacht bedraagt. Dit varieert uiteraard met de seizoenen. Dit betreft dan een hotelkamer zonder keukenblok en zonder de faciliteiten zoals Corner Lofts Holland Spoor deze biedt. Één vergelijkbare locatie in Den Haag voor langduriger logieverblijf betreft Bizstay. Deze biedt iets ruimere studio's aan voor minimaal € 129,- per nacht (exclusief servicevergoeding en toeristenbelasting).

De studio's in Corner Lofts Holland Spoor zijn in de prognoses opgenomen voor € 77,- per nacht (prijspeil 2027). Dit is inclusief 21% omzetbelasting en € 6,- per nacht toeristenbelasting. De prijsstelling van de Corner Lofts Holland Spoor bevindt zich daarmee aan de onderkant van de gemiddelde hotelprijzen in Den Haag. Ruim voordat Corner Lofts Holland Spoor in gebruik wordt genomen, wordt bekeken of er ruimte is om deze prijsstelling naar boven aan te passen. Tevens wordt dan besloten of de toeristenbelasting als opslag bovenop de prijs per nacht wordt opgenomen; dit hangt af van de toekomstige ontwikkelingen. De marketingactiviteiten om de studio's te verhuren starten uiteraard ook tijdig voordat het pand opgeleverd wordt.

Vanwege de doelgroep is de verwachting dat de bezetting van Corner Lofts Holland Spoor crisisbestendig is. Ook in tijden van economische teruggang blijft de vraag voor studenten en ambassadepersoneel doorgaan. De mogelijkheid bestaat wel dat de kamerprijzen onder druk komen te staan. Als alternatief scenario kunnen studio's in tijden van crisis wel tegen kortere periode verhuurd worden, waarbij dan wel weer hoteltarieven van toepassing kunnen zijn.

4.4.4 Economisch belang van langer verblijf

Het stimuleren van een langere verblijfsduur is een belangrijk speerpunt van het Haagse hotelbeleid, omdat bezoekers die langer blijven meer uitgeven aan horeca, cultuur en andere voorzieningen.

4.5 Exploitatie – Contrast Living

Tussen De Entree Den Haag B.V. en Contrast Living I B.V. wordt een exploitatieovereenkomst gesloten voor de Ontwikkeling van het gehele gebouw. Na de levering van de 109 logiesstudio's en de tien parkeerplaatsen aan het Fonds, zal het Fonds ook partij worden bij deze exploitatieovereenkomst zodat Contrast Living alle beheerwerkzaamheden voor haar rekening neemt met betrekking tot de exploitatie van de 109 logiesstudio's en de tien parkeerplaatsen naast haar activiteiten voor het gehele gebouw.

Contrast Living verzorgt de verhuur van de studio's en parkeerplaatsen alsmede de financiële afhandeling daarvan. Het in- en uitchecken wordt door hen uitgevoerd alsmede de zorg omtrent alle faciliteiten rondom de logiesstudio's. Ze verzorgt de administratie kosten gerelateerde aspecten rondom de studio's en het gebouw.

Binnen het concept van Contrast Living worden de volgende faciliteiten aangeboden:

- Fitness; Corner Lofts is voorzien van een compacte maar allesomvattende fitnessruimtes. Hier kan in alle rust aan conditie en kracht gewerkt worden, zonder de drukte van een openbare sportschool. De fitnessruimte is uitgerust met moderne apparatuur.
- Bar & Lounge; Binnen Corner Lofts kan gebruik worden gemaakt van de gemeenschappelijke keukens en lounges. Of het nu gaat om het bereiden van een gezamenlijke maaltijd of het genieten van een kopje koffie met burens, de gemeenschappelijke keukens en lounges bieden een warme en uitnodigende ruimte voor interactie en verbinding.
- Semi-Private woonkamer, filmruimtes en studieruimtes; Naast een eigen privéruimte, biedt het concept semi-private woonkamers, filmruimtes en studieruimtes aan. Deze ruimtes zijn ideaal voor momenten waarop men wat meer privacy wil dan in de gemeenschappelijke ruimtes, maar toch de gezelligheid van een gedeelde woonomgeving wil behouden. Of het nu gaat om ontspannen met een goed boek, werken aan projecten of studeren voor een examen, de semi-private ruimtes bieden een rustige en comfortabele omgeving om te genieten van eigen tijd.
- Waslounge; De waslounge in de kelder beschikt over alle voorzieningen die nodig zijn voor een vlekkeloze wasdag. Naast moderne wasmachines en drogers, worden ook strijkfaciliteiten en ruimte om kleren op te vouwen aangeboden. Met de pay-per-use was- en droogmachines betaalt men alleen voor wat gebruikt wordt, zonder de last van grote apparaten in de eigen studio of woning.
- Community manager; De community manager is dagelijks aanwezig om van dienst te zijn. Van het beantwoorden van vragen, tot het organiseren van evenementen en samenwerkingen. Proactief en vriendelijk. Als bewoner en als gast blijft men via de app op de hoogte.

Hoofdstuk 5

Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Het Fonds is opgericht op 18 juli 2025.

De rendementsprognose is met alle zorgvuldigheid opgesteld. In oktober 2025 wordt gestart met de bouw die naar verwacht wordt twee jaar in beslag zal nemen. Na oplevering aan het Fonds wordt de exploitatie opgestart. Dit is uitgewerkt in de rendementsberekeningen.

5.1 Investering en kosten

De beleggingshorizon is vastgesteld op vijf jaar tot ongeveer zeven jaar na Aanvangsdatum.

Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als Aanvangsdatum 18 juli 2025. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is onder meer om de vergelijkbaarheid met andere vastgoedbeleggingsinstellingen mogelijk te maken. Het uiteindelijke totale Beleggingsrendement kan door een kortere looptijd dan de verwachte looptijd anders uitvallen dan de in dit hoofdstuk opgenomen rendementsprognose.

5.1.1 Kosten bij aanvang van het Fonds

Bij aanvang van het Fonds worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Tenzij hierna anders is vermeld, zijn deze kosten gebaseerd op offertes (of een schatting daarvan) van de betreffende partijen in combinatie met de ervaringen van de Beheerder. Eventuele besparingen en overschrijdingen van de kosten komen voor rekening van het vermogen van het Fonds.

Fundingkosten

Fundingkosten zijn kosten die in rekening worden gebracht door financiële intermediairs die betrokken zijn bij het Fonds. De verwachte fundingkosten bedragen 3% (exclusief BTW) van het Ledenkapitaal en worden in rekening gebracht voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie door financiële intermediairs. Deze kosten worden meegenomen in tabel 1 hieronder onder 'provisies'.

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten zijn juridische advies- en notariële kosten voor het structureren en aangaan van het Fonds en de oprichting van het Fonds. Voorts behoren tot deze kosten de administratieve kosten die in verband met de oprichting in rekening worden gebracht door de Beheerder. Deze kosten worden meegenomen in tabel 1 hieronder onder 'verwervingskosten'.

5.1.2 Kosten bij deelname

Bij aanvang van de deelname door Participanten worden geen uitgiftekosten door de Beheerder in rekening gebracht bij de Participant.

5.1.3. Te verrekenen BTW

Het Fonds kwalificeert als BTW-ondernemer en verricht BTW belaste prestaties. Derhalve kan de BTW over de kosten die aan het Fonds in rekening worden gebracht door het Fonds in vooraftrek worden gebracht.

5.2 Initiële fondsinvestering

In tabel 1 wordt de initiële fondsinvestering weergegeven. De posten die hierin zijn opgenomen worden onder de tabel nader toegelicht. De kosten voor de fondsinvestering zullen na uitgifte van de Participaties worden gemaakt.

Corner Lofts Holland Spoor Verwachte investeringsbegroting Aankoop- en stichtingkosten	Bedrag excl. BTW	Per m2 2.177 GO
Aankoop appartementsrechten	€ 8.346.971	€ 3.834
Verwervingskosten	€ 183.000	€ 84
Aanneemsom	€ 7.451.264	€ 3.423
<i>Aankoop en voorbereidingskosten</i>	€ 15.981.235	€ 7.341
Honoraria adviseurs	€ 93.500	€ 43
Ontwikkelaarskosten	€ 241.416	€ 111
Financieringskosten	€ 649.154	€ 298
Provisies	€ 570.000	€ 262
<i>Ontwikkelingskosten</i>	€ 1.554.070	€ 714
<i>Totale investering</i>	€ 17.535.304	€ 8.055

Aankoop appartementsrechten

De aankoop vindt plaats op basis van een gescheiden koop-aanneemovereenkomst. De aankoopprijs is vrij op naam. De overdrachtsbelasting is daarmee voor rekening van verkoper.

Verwervingskosten

Deze kosten betreffen de uitgaven aan taxateurs, juristen en fiscalisten die zijn ingeschakeld bij de aankoop van het Registergoed en de structurering van het Fonds.

Aanneemsom

Dit is de overeengekomen aanneemsom met Aannemer die in de TKRO is vastgelegd. Het risico voor een overschrijding van de bouwkosten ligt op grond van de TKRO bij de Aannemer.

Honoraria adviseurs

Deze kosten betreffen uitgaven aan derden voor projectmanagement tijdens de bouwfase.

Ontwikkelaarskosten

Dit betreft een vergoeding per kwartaal voor de Initiatiefnemer voor de werkzaamheden van de Initiatiefnemer bij de Ontwikkeling van het Registergoed. De vergoeding bedraagt 1,5% over de projectkosten (dit betreft de aankoopkosten en honoraria adviseurs uit tabel 1). Gangbaar is een vergoeding van 3%. Deze vergoeding is alleen verschuldigd gedurende de Ontwikkeling.

Provisies

Dit betreft vergoedingen voor de Initiatiefnemer en de Beheerder. De Initiatiefnemer heeft recht op een eenmalige vergoeding van 3% over het ingebrachte kapitaal exclusief omzetbelasting uit hoofde van de managementovereenkomst die wordt aangegaan tussen het Fonds en de Initiatiefnemer. De Beheerder heeft eveneens recht op een eenmalige vergoeding van 3% over het ingebrachte kapitaal exclusief omzetbelasting uit hoofde van de beheerovereenkomst tussen het Fonds en de Beheerder.

In tabel 2 wordt de kapitaalbehoefte weergegeven:

Corner Lofts Holland Spoor Kapitaalbehoefte	Bedrag excl. BTW	Per m2 2.177 GO
Totale investering	€ 17.535.304	€ 8.055
Liquiditeitsreserve	€ 970.000	€
Af. projectfinanciering 42%	€ -9.016.029	€ -4.141
Kapitaalinbreng CV	€ 9.489.275	€ 4.359
Totale investering	€ 9.500.000	

Totale investering

De totale investering is hierboven toegelicht.

Liquiditeitsreserve

De liquiditeitsreserve is opgebouwd uit twee componenten.

Vergoeding rendement kapitaal tijdens de bouwfase	€ 570.000,-
Algemene liquiditeitsreserve	€ 400.000,-
Totale liquiditeitsreserve	€ 970.000,-

De algemene liquiditeitsreserve is opgenomen omdat uit de cashflow projecties blijkt dat het betalen van omzetbelasting op bouw- en ontwikkelingskosten extra liquide middelen nodig maakt. Het terugvorderen van omzetbelasting vraagt enige tijd. Naarmate het project vordert, komt deze liquiditeitsreserve weer terug op de bankrekening. De doelstelling is dat de liquiditeitsreserve dan uitgekeerd wordt als terugbetaling op het kapitaal.

Projectfinanciering

Voor de aanneemsom zal een bouwfinanciering worden aangevraagd door het Fonds bij een reguliere bank in Nederland. De verplichtingen aan de Aannemer worden voldaan uit het bouwdepot. De financiering wordt derhalve gefaseerd opgenomen. Bij de berekening van de rentelasten is rekening gehouden met het termijnschema van de Aannemer. In de rendementsprognose is gerekend met een rente van 6%. De rentelasten tijdens de bouwfase zijn opgenomen in de investeringsbegroting.

5.3 Rendementsprognoses op jaarbasis

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds wordt het Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement op jaarbasis gepresenteerd. In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met mogelijke tussentijdse waardeinstijgingen van het Registergoed. Mogelijke waardeinstijgingen worden alleen gerealiseerd wanneer het Registergoed door het Fonds wordt verkocht. Eventuele extra uitkeringen ten gevolge van waardeinstijgingen worden dan ook pas bij een afwikkeling of verkoop in het verwacht Uitkeerbaar rendement verantwoord.

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Informatiememorandum opgenomen prognoses gemaakt op basis van geschatte cijfers, gebaseerd op kennis van experts en ervaringsgegevens van de Beheerder alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens.

Alle vergoedingen en kosten worden vermeerderd met BTW en zijn berekend op jaarbasis. Over de Beheervergoeding is een indexering toegepast van 3,0% per jaar. Afwijkingen tussen de werkelijke opbrengsten en werkelijke kosten (realisatie) en de prognose zijn voor rekening van het Fonds en komen daarmee ten gunste of ten laste van het rendement voor de Participanten. De rendementsprognoses zijn door de Initiatiefnemer met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld en zijn gebaseerd op de aannames zoals die hiervoor zijn toegelicht en die bij het schrijven van het Informatiememorandum reëel werden verondersteld.



Tabel 3 Geprognosticeerd Beleggingsrendement en Verwacht Gemiddeld uitkeerbaar rendement (voor belasting)

Corner Lofts Holland Spoor	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Verwachte opbrengsten:										
Studio's	€ 0	€ 0	€ 2.297.871	€ 2.366.807	€ 2.437.811	€ 2.510.946	€ 2.586.274	€ 2.663.862	€ 2.743.778	€ 2.826.092
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 135.744	€ 139.816	€ 144.011	€ 148.331	€ 152.781	€ 157.364	€ 162.085	€ 166.948
Services	€ 0	€ 0	€ 20.000	€ 20.600	€ 21.218	€ 21.855	€ 22.510	€ 23.185	€ 23.881	€ 24.597
Uitkering liquiditeitsreserve	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal verwachte opbrengst	€ 285.000	€ 285.000	€ 2453.615	€ 2527.223	€ 2603.040	€ 2681.131	€ 2761.565	€ 2844.412	€ 2929.744	€ 3017.637
Verwachte exploitatiekosten:										
Extern vastgoedbeheer exploitatie	€ 0	€ 0	€ 208.557	€ 214.814	€ 221.258	€ 227.896	€ 234.733	€ 241.775	€ 249.028	€ 256.499
Zakelijke lasten	€ 0	€ 0	€ 109.000	€ 112.270	€ 115.638	€ 119.107	€ 122.680	€ 126.361	€ 130.152	€ 134.056
NUTS-kosten	€ 0	€ 0	€ 170.000	€ 175.100	€ 180.353	€ 185.764	€ 191.336	€ 197.077	€ 202.989	€ 209.079
Toeristenbelasting	€ 0	€ 0	€ 225.000	€ 231.750	€ 238.703	€ 245.864	€ 253.239	€ 260.837	€ 268.662	€ 276.722
Mutatie- en algemeen onderhoud	€ 0	€ 0	€ 100.000	€ 103.000	€ 106.090	€ 109.273	€ 112.551	€ 115.927	€ 119.405	€ 122.987
VvE bijdrages	€ 0	€ 0	€ 65.000	€ 66.950	€ 68.959	€ 71.027	€ 73.158	€ 75.353	€ 77.613	€ 79.942
Marketing-, advies- en administratiekosten	€ 0	€ 0	€ 112.000	€ 115.360	€ 118.821	€ 122.385	€ 126.057	€ 129.839	€ 133.734	€ 137.746
Rentelasten exploitatie	€ 0	€ 0	€ 42.714	€ 38.218	€ 33.722	€ 29.226	€ 24.729	€ 20.233	€ 15.737	€ 11.241
Totaal verwachte exploitatiekosten	€ 0	€ 0	€ 1.032.272	€ 1.057.462	€ 1.083.543	€ 1.110.542	€ 1.138.485	€ 1.167.401	€ 1.197.320	€ 1.228.271
Verwacht exploitatieresultaat	€ 285.000	€ 285.000	€ 1.421.343	€ 1.469.761	€ 1.519.497	€ 1.570.590	€ 1.623.080	€ 1.677.011	€ 1.732.424	€ 1.789.366
Af: Beheerskosten Fonds	€ 0	€ 0	€ -21.000	€ -21.630	€ -22.279	€ -22.947	€ -23.636	€ -24.345	€ -25.075	€ -25.827
Af: Rente lening bank	€ 0	€ 0	€ -450.801	€ -441.785	€ -432.769	€ -423.753	€ -414.737	€ -405.721	€ -396.705	€ -387.689
Af: Aflossing lening bank	€ 0	€ 0	€ -180.321	€ -180.321	€ -180.321	€ -180.321	€ -180.321	€ -180.321	€ -180.321	€ -180.321
Verwacht uitkeerbaar rendement (voor belasting)	€ 285.000	€ 285.000	€ 769.221	€ 826.025	€ 884.128	€ 943.568	€ 1.004.387	€ 1.066.624	€ 1.130.324	€ 1.195.528
Kapitaal	€ 9.500.000	€ 9.500.000	€ 9.500.000	€ 9.500.000	€ 9.500.000	€ 9.500.000	€ 9.500.000	€ 9.500.000	€ 9.500.000	€ 9.500.000
Verwacht uitkeerbaar rendement in %	3,0%	3,0%	8,1%	8,7%	9,3%	9,9%	10,6%	11,2%	11,9%	12,6%
Verwacht gemiddeld uitkeerbaar rendement (voor belasting)	3,0%	3,0%	4,7%	5,7%	6,4%	7,0%	7,5%	8,0%	8,4%	8,8%

Verwachte opbrengsten

De inzet is om de logiesstudio's voor langere tijd te verhuren. Doelstelling is tussen minimaal één maand en maximaal vier á zes maanden. De prijs per nacht is vastgesteld op € 77,- (Prijspeil 2027; dit is € 72,50 prijspeil 2025) inclusief omzetbelasting en toeristenbelasting. Voor de opbrengsten in jaar 3, na oplevering en de jaren erna is een indexering berekend van 3% per jaar.

Het omzetbelastingpercentage dat is opgenomen is 21%, er is derhalve reeds rekening gehouden met de (verwachte) verhoging van het BTW-percentage op logies. Uit voorzichtigheid is gerekend met een bezettingspercentage van 90%.

Ook is voor de beschikbare tien parkeerplaatsen gerekend met een opbrengst van € 50,- per dag, rekening houdend met een bezettingspercentage van 90%.

Verwachte exploitatiekosten

Alle kostenposten zijn exclusief omzetbelasting, omdat deze aftrekbaar is voor het Fonds. De kostenexploitatie is opgesteld in samenwerking met de externe exploitant Contrast Living.

Extern vastgoedbeheer exploitatie

Er wordt een exploitatieovereenkomst gesloten met Contrast Living die de exploitatie zal gaan verzorgen. Dit omvat de marketing, het afhandelen van de boekingen, het verzorgen van de ontvangsten en de financiële administratie daaromtrent alsmede het aansturen van alle leveranciers rondom het Registergoed. Voor deze activiteiten wordt een exploitatievergoeding betaald van 8,5% van de opbrengsten.

Zakelijke lasten

Dit betreft de reguliere lasten zoals verzekeringspremies en gemeentelijke belastingen.

NUTS-kosten

Dit betreft de kosten van het energieverbruik en diverse services zoals schoonmaak, beveiliging en glasbewassing.

Toeristenbelasting

Het verblijf in een logiesstudio is volgens de regelgeving van de gemeente Den Haag onderhevig aan toeristenbelasting. Deze bedraagt € 6,- per nacht en is berekend op basis van een bezettingsgraad van 90%.

Mutatie en algemeen onderhoud

Dit betreft het reguliere onderhoud van de logiesstudio's en de schoonmaak bij mutaties.

VvE-bijdragen

De logiesstudio's zijn opgenomen in een Vereniging van Eigenaren met de reguliere appartementen. In de VvE zijn de kosten voor het groot onderhoud opgenomen die middels de bijdrages wordt bekostigd.

Marketing-, advies- en administratiekosten

De marketingkosten zijn benodigd voor het werven van gasten. Tevens zijn er kosten opgenomen voor externe adviseurs.

Rentelasten exploitatie

Voor de inrichting van de kamers wordt een financiering afgesloten door het Fonds, van naar verwachting €850.000,- Over deze financiering is een rentelast berekend van 5% per jaar.

Beheervergoeding Fonds

Dit betreft de beheervergoeding voor het beheer van het Fonds door de Beheerder en de administratiekosten van de Beheerder. Deze beheervergoeding is een jaarlijkse vergoeding en bedraagt 0,22% van het opgehaalde ledenkapitaal dat is begroot op € 9.500.000. Vanuit deze kosten wordt ook de externe accountant betaald. De beheervergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met 3%.

Voor de volledigheid, de Beheerder ontvangt ook een eenmalige vergoeding van 3% over het ledenkapitaal voor het bijeenbrengen van het ledenkapitaal zoals uitgesplitst in paragraaf 5.2 hierboven onder het kopje 'provisies'.

Aflossing lening bank

De verwachting is dat bij een beleggingsfinanciering een aflossing zal worden gevraagd van 2% per jaar van de hoofdsom

Rente lening bank

Na oplevering van het Registergoed wordt de bouwfinanciering door het Fonds omgezet in een reguliere beleggingsfinanciering bij een Nederlandse bank. Hierbij wordt gerekend met een verwacht rentepercentage van 5% over een hoofdsom van circa € 9.000.000,- hetgeen leidt tot een LTV van 42%.

Verwacht Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement (voor belasting)

Het verwacht Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement over de beschouwingsperiode van tien jaar is 8,8%. Het Fonds is zelfstandig belastingplichtig, waardoor de maximale belastingdruk op dit resultaat 25,8% bedraagt. Het verwacht Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement komt daardoor netto uit op 6,6%. Aangezien elke deelnemende rechtspersoon gebruik kan maken van de deelnemingsvrijstelling, vindt er geen heffing meer plaats in de desbetreffende rechtspersoon.

5.3 Rendementsprognose bij verkoop

Tabel 4 Verwachte Verkoopopbrengst

	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Verwachte verkoopwaarde:								
Factor Verkoop	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
Verwachte verkoopwaarde (k.k.)	€ 20.855.726	€ 21.481.398	€ 22.125.840	€ 22.789.615	€ 23.473.304	€ 24.177.503	€ 24.902.828	€ 25.649.913
Af: verkoopkosten (1,5%)	€ -312.836	€ -322.221	€ -331.888	€ -341.844	€ -352.100	€ -362.663	€ -373.542	€ -384.749
Verwachte netto verkoopopbrengst	€ 20.542.899	€ 21.159.186	€ 21.793.961	€ 22.447.780	€ 23.121.213	€ 23.814.849	€ 24.529.294	€ 25.265.173
Investing	€-17.543.359	€-17.543.359	€-17.543.359	€-17.543.359	€-17.543.359	€-17.543.359	€-17.543.359	€-17.543.359
Verwacht verkoopresultaat	€ 2.999.540	€ 3.615.827	€ 4.250.602	€ 4.904.421	€ 5.577.854	€ 6.271.490	€ 6.985.935	€ 7.721.814
Verkoopvergoeding Initiatiefnemer (40,0%)	€ -1.199.816	€ -1.446.331	€ -1.700.241	€ -1.961.768	€ -2.231.141	€ -2.508.596	€ -2.794.374	€ -3.088.725
Verwacht verkoopresultaat op kapitaal (voor belasting)	€ 1.799.724	€ 2.169.496	€ 2.550.361	€ 2.942.652	€ 3.346.712	€ 3.762.894	€ 4.191.561	€ 4.633.088
Verwacht verkooprendement totaal	18,9%	22,8%	26,8%	31,0%	35,2%	39,6%	44,1%	48,8%
Verwacht totaalrendement								
Verwacht verkooprendement per jaar	6,3%	5,7%	5,4%	5,2%	5,0%	5,0%	4,9%	4,9%
Verwacht gemiddeld uitkeerbaar rendement	4,7%	5,7%	6,4%	7,0%	7,5%	8,0%	8,4%	8,8%
Verwacht totaalrendement bij verkoop in relevante jaar (voor belasting)	11,0%	11,4%	11,8%	12,2%	12,5%	12,9%	13,3%	13,7%

De verwachte Verkoopopbrengst is getoetst door Colliers door middel van een zogenoemde “Broker Opinion of Value” (BOV). Deze taxatie is in opdracht van de Initiatiefnemer gedaan ten behoeve van het Fonds voor de marktwaarde in verhuurde staat en de leegwaarde. De bedragen in de BOV zijn in juni 2025 afgegeven met als prijspeil 2025. Rekening houdend met een indexering van 3% per jaar zijn deze waardes als volgt hierna weergegeven:

BOV marktwaarde prijspeil 2025	€	19.240.000
Indexering 5 jaar 3,0%	€	3.064.433
Marktwaarde na 5 jaar	€	<u>22.304.433</u>

BOV leegwaarde prijspeil 2025	€	20.738.000
Indexering 5 jaar 3,0%	€	3.303.026
Leegwaarde na 5 jaar	€	<u>24.041.026</u>

De marktwaarde in de BOV na 5 jaar sluit nauw aan met de weergegeven verwachte verkoopwaarde na het vijfde jaar na Aanvangsdatum van het Fonds.

Verwachte verkoopwaarde

Voor de verwachte verkoopwaarde wordt gerekend met een behoudende factor van 8,5 x de opbrengst van de exploitatie. Per jaar wordt de verwachte Verkoopopbrengst weergegeven, waarbij de Initiatiefnemer een verkoopmoment verwacht tussen het vijfde en het zevende jaar na de Aanvangsdatum. Bij de Verkoopopbrengst wordt uitgegaan van een verkoop met kosten koper.

Verkoopkosten

Dit betreft de kosten van een makelaar ten behoeve van de verkoop.

Verkoopvergoeding Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer zal 40% van het verkoopresultaat vóór belastingen ontvangen als vergoeding voor de gedane werkzaamheden.

Verwacht Beleggingsrendement voor belasting

Het verwachte Beleggingsrendement voor belasting is over de beschouwingsperiode van tien jaar berekend op 13,7%. Bij een verwachte verkoop tussen de vijf en zeven jaar, is het verwacht gemiddeld totaalrendement voor belasting circa 12%.

Rekening houdend met het maximale tarief van de Vennootschapsbelasting, komt het verwacht gemiddeld totaalrendement uit op netto 9% per jaar.

Bij een deelname met een vennootschap is over deze uitkering in de desbetreffende vennootschap geen vennootschapsbelasting meer verschuldigd over deze uitkering.

Hoofdstuk 6

Fiscale aspecten

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in Corner Lofts Holland Spoor. 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 dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten. Waar iemand woont wordt naar de feitelijke omstandigheden beoordeeld. De fiscale woonplaats van een natuurlijk persoon is gelegen in de plaats waarmee hij een duurzame band van persoonlijke aard heeft.

6.1 Belastingpositie van Corner Lofts Holland Spoor

6.1.1 Vennootschapsbelasting

Het Fonds is zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat behaalde resultaten zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een tarief van 25,8% (19% over de eerste € 200.000). Renteaftrek kan bij bepaling van het fiscale resultaat worden beperkt door, onder andere, de zogenoemde 'Earningsstrippingmaatregel'. Onder de Earningsstrippingmaatregel wordt rente in aftrek beperkt indien het rentesaldo het hoogste van 24,5% (2025) van de gecorrigeerde fiscale winst of € 1 miljoen overstijgt. Niet-aftrekbare rente kan onbeperkt in de tijd worden voortgewenteld naar volgende jaren.

6.2 Fiscale behandeling van de Participanten

6.2.1 Participanten / natuurlijke personen

In de inkomstenbelasting vindt belastingheffing van natuurlijke personen plaats door toepassing van het zogeheten 'boxenstelsel'. Box 1 bevat het Inkomen uit werk en woning, Box 2 bevat het Inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 bevat het Inkomen uit sparen en beleggen. In beginsel valt de Participatie voor beleggende natuurlijke personen in Box 3.

Neemt de Participant als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel dan behoort de Participatie mogelijk tot Box 1. Inkomsten zijn dan belast tegen het normale progressieve tarief van maximaal 49,5% (en eventuele verliezen in beginsel aftrekbaar).

Wanneer de Participant een aanmerkelijk belang heeft in het Fonds dan behoort de Participatie tot Box 2. Van een aanmerkelijk belang is – grofweg – sprake indien een Participant al dan niet tezamen met zijn/haar partner een 5%-belang of meer houdt in het Fonds. Op inkomen uit aanmerkelijk belang tot € 67.804 is het belastingtarief 24,50%. Voor het meerdere geldt een belastingtarief van 31%.

6.2.1.1 Box 3 inkomen

Heffing in Box 3 vindt plaats over het inkomen uit sparen en beleggen. Het inkomen uit sparen en beleggen wordt thans op forfaitaire wijze vastgesteld aan de hand van de drie onderstaande categorieën. De genoemde forfaitaire rendementen zijn de geldende forfaitaire rendementen voor 2025.

Categorie	Forfaitaire rendementen
Bank- en spaartegoeden	1,44 %
Beleggingen en andere bezittingen	5,88 %
Schulden	2,62 %

De percentages voor bank- en spaartegoeden en schulden zijn nog voorlopig en worden begin 2026 vastgesteld.

Participaties in het Fonds vallen onder de categorie beleggingen en andere bezittingen. De rendementsgrondslag wordt daarbij in beginsel gesteld op de waarde in het economisch verkeer van de Participaties op de peildatum (1 januari van het betreffende belastingjaar). Over het forfaitaire rendement, verminderd met het heffingsvrije vermogen (in 2025: € 57.684 voor alleenstaanden en € 115.368 voor fiscale partners) wordt 36% inkomstenbelasting geheven.

Op basis van gewezen jurisprudentie is gebleken dat belastingheffing in Box 3 niet mag plaatsvinden wanneer een belastingplichtige wordt geconfronteerd met een heffing naar een forfaitair voordeel uit sparen en beleggen dat hoger is dan het werkelijk behaalde rendement. De wetgever heeft recent de Wet tegenbewijsregeling box 3 aangenomen. Op grond van deze wet wordt bepaald dat en onder welke voorwaarden belastingplichtigen hun werkelijke rendement kunnen berekenen en doorgeven aan de Belastingdienst.

Indien uw Participaties mogelijk worden belast in Box 1, Box 2 of Box 3, raden wij u aan contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur.

6.2.2 Participanten/rechtspersonen

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten geldt dat het resultaat op de Participaties onderdeel vormt van de belastbare winst. Indien de Participaties met vreemd vermogen zijn gefinancierd, is de rente op deze financiering in beginsel aftrekbaar, voor zover de renteaftrek niet wordt beperkt door bijvoorbeeld de Earningsstrippingmaatregel.

Onder de deelnemingsvrijstelling zijn voordelen verkregen uit hoofde van kwalificerende aandelenbelangen vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Een gehouden lidmaatschapsrecht in de Coöperatie kwalificeert in principe als een dergelijk kwalificerend belang, ongeacht de gerechtigdheid tot de winst van de Coöperatie. Zodoende vindt in principe de deelnemingsvrijstelling toepassing op Participaties gehouden door in Nederland gevestigde vennootschapsbelastingplichtige Participanten. Dit omdat de Coöperatie is onderworpen aan de reguliere vennootschapsbelasting en geen laag belaste vrije beleggingen houdt. De uitkeringen op Participaties alsook resultaten bij verkoop van Participaties, waaronder ook waardemutaties zijn dan bij de vennootschappelijk Participant vrijgesteld. Een eventueel liquidatieverlies zou echter wel tot het belastbaar resultaat van de Participant gerekend kunnen worden.

Voor nader advies over toepassing van de deelnemingsvrijstelling alsook de aftrekbaarheid van rente ter financiering van de Participaties wordt de vennootschappelijke Participant aangeraden contact op te nemen met de eigen belastingadviseur.

6.3 Invulinstructie

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

6.4 Erfbelasting

Een verkrijging van een Participatie in het Fonds krachtens erfrecht bij overlijden van een Participant of een verkrijging van een Participatie krachtens schenking, is in beginsel onderworpen aan Nederlandse erf- dan wel schenkbelasting. Erf- en schenkbelasting wordt berekend over de waarde van hetgeen is verkregen. De hoogte van het tarief (10%-40%) en de eventuele toepassing en hoogte van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

6.5 Omzetbelasting

Het Fonds wordt als ondernemer aangemerkt voor toepassing van de BTW. Verhuur van logies, alsmede de verhuur van parkeerruimte, zijn in beginsel BTW-belaste prestaties. Zodoende zal het Fonds de aan haar in rekening gebrachte BTW in aftrek kunnen brengen. De overdracht van Participaties en uitkeringen door het Fonds aan de Participant zijn niet aan de heffing van BTW onderworpen.

6.6 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van een aandelenbelang van ten minste een derde gedeelte in een onroerendezaakrechtspersoon (“OZR”) is in beginsel belast met overdrachtsbelasting. Er is kortgezegd sprake van een OZR als de waarde in het economische verkeer van de bezittingen (daaronder mede begrepen de economische eigendom) op het tijdstip van de verkrijging (of op enig tijdstip in het voorgaande jaar) voor meer dan 50% bestaan uit Nederlands vastgoed, welke hoofdzakelijk (70% of meer) worden aangehouden ter belegging.

Aangezien de Participanten statutair gerechtigd zijn tot, kortgezegd, het eigen vermogen (winstreserves en liquidatiesaldi) van het Fonds, naar evenredigheid van hun kapitaaldeelname, kunnen de Participaties gelijkgesteld worden met aandelen in een OZR. De verkrijging door een Participant, tezamen met verbonden lichamen en personen, van een belang van minder dan een derde gedeelte van de Participaties is alsdan niet belast met overdrachtsbelasting.

6.7 Dividendbelasting

De Coöperatie houdt en exploiteert enkel vastgoed en kwalificeert zodoende niet als houdstercoöperatie. Zodoende is zij niet inhoudingsplichtig voor de dividendbelasting en blijft inhouding van dividendbelasting achterwege.

6.8 Voorbehoud

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



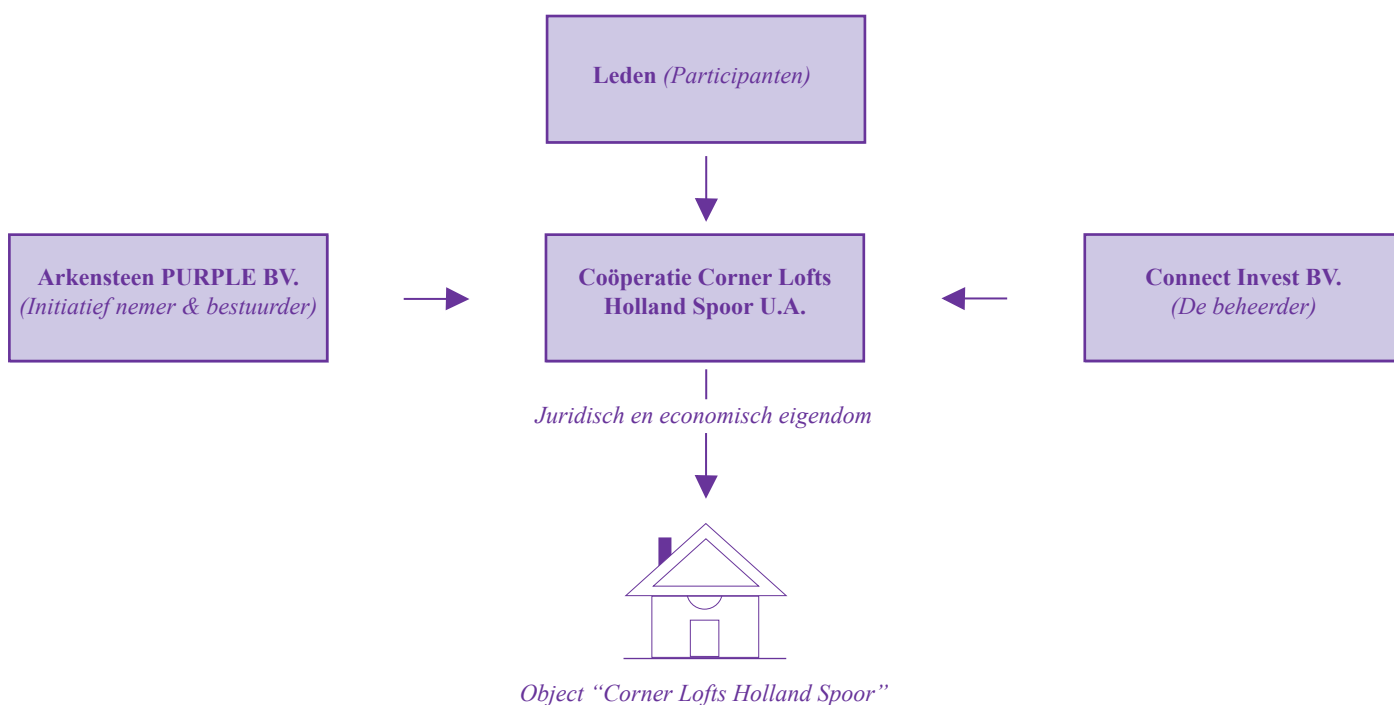
Hoofdstuk 7

Structuur Fonds en rechten van Participanten

7.1 Structuur

De structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.

Structuur Coöperatie Corner Lofts Holland Spoor U.A.



7.2 De Coöperatie U.A. als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds is op 18 juli 2025 opgericht als een coöperatie U.A. naar Nederlands recht en voor bepaalde tijd met een looptijd van 10 jaar met optie tot verlenging. Het Fonds is een coöperatie met 'uitzondering van aansprakelijkheid'. Dit betekent dat een Participant maximaal zijn kapitaalbijdrage kan verliezen maar dus niet voor meer dan diens kapitaalbijdrage aansprakelijk zal zijn. Een Participant is verplicht diens kapitaalbijdrage direct volledig te storten bij het Fonds. Een Participant is niet tot verdere kapitaalstortingen boven zijn bijdrage verplicht, tenzij dit uitdrukkelijk met hem is overeengekomen. De bijdrage van een Participant kan uitsluitend bestaan in geld. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat het Registergoed na een bepaalde tijd dient te worden verkocht. De Initiatiefnemer voorziet een ideaal verkoopmoment tussen vijf en zeven jaar na de Aanvangsdatum.

De rechten en plichten van de bij het Fonds betrokken partijen, waaronder de Participanten, zijn vastgelegd in de Ledenovereenkomst waarvan de Lidmaatschapsvoorwaarden onderdeel uitmaken. De Lidmaatschapsvoorwaarden bevatten ook door middel van een separate beheerovereenkomst tussen het Fonds en de Beheerder de voorwaarden van beheer van het Fonds dat wordt gedelegeerd aan de Beheerder en een regeling inzake de eigendom van de activa. (Zie voor een kopie van de Lidmaatschapsvoorwaarden bijlage 1 bij het Informatiememorandum).

De Participaties kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Een Participatie vertegenwoordigt een (niet nominale) vordering van een Participant op de ledenkapitaalrekening van het Fonds die als volgt wordt berekend: het saldo van de bijdrageverplichting van een Participant wordt gedeeld door het totale saldo van de bijdrageverplichtingen van alle Participanten, welke uitkomst wordt vermenigvuldigd met honderd. Deze vordering is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen en ook de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Lidmaatschapsvoorwaarden en de Statuten.

De belegging door het Fonds in het Registergoed en de Ontwikkeling wordt aangehouden, voor erkenning en risico van de Participanten, het risico beperkt zijnde tot het bedrag van de bijdrage van de individuele Participant. Een positief of negatief rendement komt ten gunste of ten laste van de vorderingen van de Participanten op de ledenkapitaalrekening van het Fonds. De Participanten hebben bij de belegging in het Registergoed en bij de realisatie van het rendement geen actieve rol. De Beheerder zal deze taken op basis van de Lidmaatschapsvoorwaarden vervullen.

7.3 Participaties

7.3.1 Gelijke rechten

Alle Participaties vertegenwoordigen rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Een Participatie vertegenwoordigt een stem in de vergadering van Participanten die wordt bepaald naar rato van de kapitaalinzet van een Participant ten opzichte van de totale kapitaalinzet van alle Participanten. Deze regeling is nader uitgewerkt in artikel 22 van de Statuten. Een soortgelijke regeling geldt voor de verdeling van het rendement over de Participanten, zie hiervoor ook de beschrijving in de vorige paragraaf en in artikel 14 van de Statuten.

7.3.2 Register van Participaties

De Beheerder houdt een register aan van alle Participaties waarin onder meer de naam, het adres en de bankrekening van iedere Participant wordt aangetekend, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt. 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 (het risico beperkt zijnde tot het bedrag van de inzet van de individuele Participant) en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Zo spoedig mogelijk na de Aanvangsdatum 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.



7.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

Er worden bewijzen van deelname verstrekt. Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'open fonds', hetgeen meebrengt dat de overdracht van Participaties vrij, kan plaatsvinden met schriftelijke toestemming van de Beheerder (zie ook Hoofdstuk 6.1 - Belastingpositie van Corner Lofts Holland Spoor).

Overdracht van Participaties vindt uitsluitend plaats indien de Beheerder en het bestuur van het Fonds goedkeuring verlenen aan de overdracht en, in verband met de toezichtrechtelijke positie van het Fonds (zie ook Hoofdstuk 12.17), indien de verkrijgende Participant deze Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van ten minste € 125.000,-. Het is wel mogelijk om de Participaties gedurende de looptijd van het Fonds over te dragen. Hieraan zijn voorwaarden verbonden zoals omschreven in de Statuten en de Lidmaatschapsvoorwaarden.

De Participant die aan de Beheerder om toestemming verzoekt voor de overdracht van een Participatie dient daarbij de identiteit van zichzelf en, indien van toepassing, van de betrokken wederpartij(en) op te geven en zal ook het aantal over te dragen Participaties doorgeven.

De Beheerder zal het verzoek tot overdracht afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds of de Beheerder.

De Participaties zijn overdraagbaar, maar overdracht van Participaties geschiedt enkel onder de voorwaarden dat:

1. De Beheerder en het bestuur van het Fonds unaniem voorafgaande toestemming hebben gegeven voor de overdracht;
2. Een nieuwe Participant in het Fonds altijd voor minimaal € 125.000 aan Participaties zal houden en een overdragende Participant, voor zover deze nog Participant is na de overdracht, voor minimaal € 125.000 aan Participaties zal houden;
3. De (aspirant) Participant een inschrijvingsformulier heeft ingediend bij de Beheerder,
4. De Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften,
5. De overdracht niet resulteert in een overtreding van toepasselijk recht of een bepaling van de Ledenovereenkomst; en
6. De overdracht geen wezenlijk nadelige fiscale gevolgen heeft voor bestaande Participanten en/of het Fonds.

De Beheerder beslist binnen vier weken na ontvangst over het verzoek tot overdracht van Participaties en deelt dat besluit schriftelijk mede aan de verzoekende Participant. Indien toestemming (geheel of gedeeltelijk) wordt verleend, deelt de Beheerder tevens de datum mee waarop de overdracht zal plaatsvinden. De overdracht van Participaties vindt plaats tegen de nominale waarde van de Participaties.

Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de over te dragen Participaties.

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, worden overgedragen bij onderhandse akte.

De Participanten die zijn betrokken bij de overdracht zijn aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met die overdracht ten laste van het Fonds mochten komen.

Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bepalingen van de Lidmaatschapsvoorwaarden door middel van ondertekening van de Ledenovereenkomst..

Voor de volledige beschrijving van de overdracht van Participaties wordt verwezen naar de regeling voor overdracht in de Lidmaatschapsvoorwaarden (artikel 3).

7.4 Jaarvergadering van Participanten

De algemene ledenvergaderingen van Participanten worden gehouden zo vaak als de Beheerder of het bestuur van het Fonds dat wenselijk vinden en ook één of meer Participanten, die individueel of gezamenlijk ten minste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen dat ten hoogste in een algemene ledenvergadering kan worden uitgebracht vertegenwoordigen, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Als de Beheerder de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat die vergadering binnen zes weken na het verzoek wordt gehouden zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Statuten.

De Participanten komen in ieder geval eenmaal per jaar, bij voorkeur in de maand juni bij elkaar op de jaarvergadering van het Fonds, waarin de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten aan de orde komen. In de jaarvergadering leggen de Beheerder en het Bestuur van het Fonds financiële verantwoording af over het voorgaande jaar. Ook worden de ontwikkelingen met betrekking het Fonds besproken en geeft de Beheerder haar visie op de korte- en langetermijnstrategie van het Fonds. Tenslotte worden de overige onderwerpen als bepaald in de statuten tijdens de jaarvergadering behandeld.

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 het tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping wordt ook op een besloten deel van 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, het bestuursverslag en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

- De balans;
- De exploitatierekening; en
- De toelichting.

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Enkel in de gevallen bij (a) een besluit tot het schorsen, ontslaan of benoemen van een bestuurder van het Fonds (b) een besluit tot opzegging van de Beheerder indien de Beheerder toerekenbaar tekort is geschoten of (c) een besluit tot wijziging van de Statuten, is een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is onder meer bevoegd te besluiten tot:

1. Opzegging van de Beheerder in zijn functie van Beheerder van het Fonds wanneer er sprake is van toerekenbare tekortkoming;
2. 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 en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder;

Deze besluiten kunnen slechts worden genomen op voorstel van de Beheerder.

Alle besluiten van de vergadering van Participanten kunnen ook buiten vergadering worden genomen, mits het besluit met algemene stemmen van alle stemgerechtigde Participanten wordt genomen met voorkennis daarvan van het bestuur van het Fonds en 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 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.

De Beheerder heeft geen stemrecht maar heeft slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten. De Initiatiefnemer heeft 15% (vijftien procent) van de stemmen in de vergadering van Participanten op een totaal van 450 stemmen.

7.5 Uitkeringen uit Beleggingsrendement

Vanaf de Aanvangsdatum komt het jaarlijkse Beleggingsrendement - indien positief - toe aan de Participanten en dit wordt aan hen uitgekeerd zoals bepaald in de Statuten en de Lidmaatschapsvoorwaarden. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Beleggingsrendement 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 Beleggingsrendement aan de Participanten te doen onder de voorwaarden die daarvoor zijn opgenomen in de Lidmaatschapsvoorwaarden. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal (achteraf) een tussentijdse uitkering ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, dan 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 een besloten deel van de website van de Beheerder. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquidatie-overschot als bedoeld in Hoofdstuk 7.6.

7.6 Ontbinding en vereffening van het Fonds

Het Fonds heeft in beginsel een bepaalde looptijd van tien jaar met een optie tot verlenging. De voorziene periode voor de verkoopstrategie bedraagt vijf tot zeven jaar. Indien wordt besloten het Registergoed te verkopen, dan zal de Beheerder het Fonds beëindigen.

Het Fonds kan enkel worden ontbonden na een besluit van de vergadering van Participanten op voordracht van het bestuur van het Fonds en de Beheerder. Na ontbinding vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. Een eventueel resterend liquidatieoverschot komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van de kapitaalinbreng van een Participant ten opzichte van de totale kapitaalinbreng van alle Participanten. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Statuten (artikel 26) en de Lidmaatschapsvoorwaarden (artikel 14).

7.7 Wijzigingen in de Lidmaatschapsvoorwaarden

Wijzigingen in de Lidmaatschapsvoorwaarden komen tot stand op voorstel van de Beheerder en nadat de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten. Echter, wijzigingen in de Lidmaatschapsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft of andere dwingendrechtelijke wetgeving, 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 of andere dwingendrechtelijke wetgeving. 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 en elke aanname van wijziging van de Lidmaatschapsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op een besloten deel van de website van de Beheerder (www.connectinvest.nl)

Wijzigingen in de Lidmaatschapsvoorwaarden waarbij de rechten van de Participanten worden verminderd of beperkt dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd, 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.



7.8 Structuur en rollen van de bredere groep van de Initiatiefnemer en de Beheerder

De Initiatiefnemer treedt op als een van de oprichters van het Fonds, en is daarmee ook Lid van het Fonds. In aanvulling hierop wordt de Initiatiefnemer in de Statuten 70 stemmen toegekend op in totaal 450 stemmen voor alle leden.

Beide de Beheerder en de Initiatiefnemer zijn een 100% dochteronderneming van Arkensteen Holding B.V. en zal zowel de Beheerder als de Initiatiefnemer ook bestuurd worden door Arkensteen Holding B.V. Indirect kan Arkensteen Holding B.V. daarmee het Fonds, de Bestuurder en de Beheerder vertegenwoordigen. Arkensteen Holding B.V. wordt (indirect) bestuurd door de heren Clemens Koekkoek en Pieter van Herk.

7.9 Klachtenregeling

De Beheerder heeft een interne klachtenregeling met betrekking tot klachten over het Fonds opgesteld. De Beheerder hanteert daarvoor de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). De Beheerder is niet aangesloten bij het KiFiD. Een kopie van de interne klachtenregeling is kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder. Indien Beheerder en indiener van de klacht niet tot een oplossing komen, wordt deze voorgelegd aan de vergadering van Participanten. Deze beslist vervolgens op welke wijze de klacht wordt afgehandeld.

Klachten kunnen schriftelijk of via e-mail worden ingediend bij de Beheerder.

7.10 Beschikbare informatie

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

- De Lidmaatschapsvoorwaarden;
- De Ledenovereenkomst;
- De Statuten;
- De statuten van de Beheerder;
- Klachtenregeling van de Beheerder;
- Het Essentiële-informatiedocument; en
- Alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie, en ook door deskundigen op verzoek van het Fonds opgestelde taxaties en verklaringen waarvan het Informatiememorandum gedeelten bevat of daarnaar verwijst.

De Beheerder heeft het volgende beschikbaar voor raadpleging op een besloten deel van zijn website (www.connectinvest.nl):

- de gegevens over het Fonds en de Beheerder die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de Ledenovereenkomst;
- de Lidmaatschapsvoorwaarden;
- En voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het door de Wft bepaalde met betrekking tot het Fonds en de Beheerder.

Voorts heeft de Beheerder voor de Participant het volgende beschikbaar voor raadpleging op een besloten deel van zijn website (www.connectinvest.nl):

- de jaarrekening, het jaarverslag en - voor zover wettelijk vereist - de accountantsverklaring van het Fonds; en
- de halfjaarcijfers van het Fonds.

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

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

Voort zijn het duurzaamheidsbeleid en het beloningsbeleid van de Beheerder beschikbaar op het openbare deel van zijn website (www.connectinvest.nl).

Hoofdstuk 8

Beheerder

De Beheerder (Connect Invest B.V.) is opgericht op 2 maart 2018 en selecteert vastgoedbeleggingsinstellingen die zij onder de aandacht brengt van haar relaties. Bij de selectie van vastgoedbeleggingsinstellingen wordt gefocust op de kwaliteit van de desbetreffende vastgoedbeleggingsinstelling, de kwaliteit van het fondsmanagement, de structuur van de vastgoedbeleggingsinstelling en de kwaliteit van het Registergoed waarin de desbetreffende vastgoedbeleggingsinstelling belegt.

Ook beoordeelt zij in hoeverre marktontwikkelingen, demografische en technologische ontwikkelingen de diverse sectoren van de vastgoedmarkt zullen gaan beïnvloeden. Zij is in staat door kennis, ervaring, een uitgebreid netwerk en een vooruitziende blik selecties te maken van vastgoedbeleggingsinstellingen die “crisisbestendig” zijn en een optimaal risico-rendementsprofiel hebben voor haar beleggende relaties.

8.1 Beleggers

Bij Connect Invest BV is persoonlijke aandacht voor de beleggers haar kernactiviteit. Alleen dan kan werkelijk ingespeeld worden op de wensen van de relaties. Tevens garandeert zij exclusiviteit en discretie.

8.2 Directie

De directie over de Beheerder wordt gevoerd door de heer C.G.M. Koekkoek en de heer P. van Herk via Arkensteen Holding B.V.

De heer C.G.M. Koekkoek (23-01-1975)

De heer Clemens Koekkoek is na zijn studie Bouwkunde in Delft in 2002 in de bouw en ontwikkeling gestart. Na een korte stop bij een managementadviesbureau en projectontwikkelaar is hij in 2004 als zelfstandig ondernemer gestart. In zijn rol als gedelegeerd ontwikkelaar heeft hij veel kennis opgedaan in de ontwikkeling van woningbouw. Daarbij heeft hij zowel bij transformaties en kleine binnenstedelijke ontwikkelingen als grote nieuwbouwlocaties het proces mogen aansturen.

Sinds 2002 is Clemens betrokken bij de zorg in Nederland. Eerst voor Zorggroep de Laren en vanaf 2009 bij een grote intramurale ouderenzorginstelling in Den Haag. Bij die instelling heeft hij de ontwikkeling van vier nieuwbouwlocaties mogen begeleiden, het beheer en onderhoud van zorgvastgoed behartigd en renovaties en transformaties laten uitvoeren. In 2018 is hij directeur geworden van het S5 Vitae Fonds, het zorgvastgoedfonds van Sectie5. In die hoedanigheid is het Fonds gegroeid naar ongeveer € 100 miljoen belegd vermogen. Bijzonder aan het fonds was dat er naast ouderenzorg vooral werd belegd in de gehandicaptenzorg.

Een aantal opdrachtgevers waren:

Van Wijnen Waalwijk
Smitshoek Melles (tegenwoordig ABC Nova)
Bebouw
IDBB (ontwikkelaar voor Compartijn)

De heer P. van Herk (04-06-1969)

De heer Van Herk heeft een achtergrond in de accountancy. Tijdens zijn NIVRA-opleiding was hij werkzaam bij Mazars en BDO. Sindsdien heeft hij meer dan 20 jaar gewerkt als interim manager, voornamelijk in de vastgoedsector.

Tijdens een grote hoeveelheid aan opdrachten heeft hij veel ervaring opgedaan met diverse soorten vastgoed zoals woningen, kantoren, winkels, hotels en zorg. Deze opdrachten zijn uitgevoerd bij institutionele beleggers, banken, gemeenten en Retail ketens zoals:

- Gemeente Rotterdam Sector Vastgoed,
- ING Bank Corporate Real Estate,
- Nationale Nederlanden Corporate Real Estate,
- Bouwinvest Real Estate Investors,
- Ahold Real Estate & Construction.

Hoofdstuk 9

Deelname

9.1 Inschrijving

Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal transparante en niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal transparante en niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in het Fonds. 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 gespreide beleggingsportefeuille.

Deelname in het Fonds is mogelijk met Participaties met een totale tegenwaarde vanaf € 125.000,- door middel van een minimale afname van vijf Participaties van € 25.000,-.

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

9.2 Wijze van reservering en inschrijving

Reservering van participaties kan uitsluitend plaatsvinden via de <https://mijn.connectinvest.nl> omgeving. Via dit platform vindt er een KYC-controle plaats en worden deelnemers gescreend op hun achtergrond. De screening via het platform wordt verricht door PESCHECK. Deze service controleert of een potentiële Participant voorkomt op 800+ internationale PEP- en sanctielijsten. Als een potentiële Participant voorkomt op een van deze lijsten, wordt de deelname geweigerd. Natuurlijke personen worden voorafgaand aan hun deelname geïdentificeerd via een kopie van het paspoort of ander geldig identificatiebewijs. Voor rechtspersonen zullen daarnaast nog andere aanvullende stukken worden opgevraagd, zoals:

- Een recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van niet ouder dan drie maanden;
- Een organogram tot en met de individuele UBO('s);
- Een geldig identiteitsbewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) en UBO('s) waarop het burgerservicenummer (BSN) onleesbaar is gemaakt.

Deze documenten kunnen door middel van een uploadfunctie toegevoegd worden in het portal. Als de KYC-controle via dit platform succesvol is afgerond, hebben potentiële deelnemers toegang tot een omgeving waarin alle relevante documentatie rondom de deelname te vinden is.

Na de KYC-check wordt het Inschrijfformulier en een verklaring “herkomst van vermogen” door de geïnteresseerde aan de Beheerder toegestuurd. Als de verklaring “herkomst van vermogen” en het Inschrijfformulier naar behoren zijn ingevuld en akkoord is bevonden door de Beheerder, wordt de inschrijving definitief gemaakt en per email bevestigd.

De Participant ontvangt per email instructies om het deelnamebedrag te storten. Wanneer het deelnamebedrag is ontvangen, wordt de betaling geregistreerd en worden de Participaties definitief toegewezen.

9.3 Storting na inschrijving

Nadat het Inschrijvingsformulier door de Beheerder akkoord is bevonden zullen de Participanten, de Beheerder en het Fonds de Ledenovereenkomst ondertekenen en daarin ook de Lidmaatschapsvoorwaarden aanvaarden die een bijlage bij de Ledenovereenkomst vormen. Na ondertekening van de Ledenovereenkomst is iedere Participant verplicht tot betaling van het bedrag dat op grond van het Inschrijfformulier van iedere Participant ter verkrijging van de Participatie door die Participanten aan het Fonds moet worden betaald en dat ook op de Bijlage bij de Ledenovereenkomst is vermeld waarin de kapitaalbreng van alle Participanten is gespecificeerd.



Den Haag HS

Haagse Hogeschool 0,4
Laakhaven 0,5
MegaStores 1,0

NEDERLANDSCHE IJZEREN SPOORWEG-MAATSCHAPPIJ

Hoofdstuk 10

Definities

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in het Informatiememorandum 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).

Aannemer

Van Zanten Bouw B.V.

Aanvangsdatum

De datum waarop de Ledenovereenkomst door alle partijen is getekend en de Beheerder geen additionele Participanten toestaat tot het Fonds toe te treden.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Beheerder

Connect Invest B.V., de Beheerder van het Fonds en kwalificeert als een ‘beheerder van een beleggingsinstelling’ 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 Oosthaven 52, (2801 PE) Gouda. De Beheerder is opgericht op 2 maart 2018 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71054979.

Beleggingsbeleid

Het bijeenbrengen en het aanwenden van het vermogen van het Fonds, om de Participanten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen voor gemeenschappelijke rekening en risico van de Participanten te investeren door middel van de verwerving middels de Koopovereenkomst op of rond 1 oktober 2025 door het Fonds ten aanzien van het Registergoed en de realisatie van de Ontwikkeling, zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Lidmaatschapsvoorwaarden en opgenomen in artikel 3 van de Statuten.

Beleggingsrendement

Het positieve saldo van de winst- en verliesrekening van het Fonds, zoals die jaarlijks wordt opgesteld door de Beheerder waarin, voor zover van toepassing, het Exploitatierendement en/of de Verkoopopbrengst zijn verwerkt.

Exploitatierendement

Het positieve resultaat dat met het Registergoed wordt behaald na oplevering van de Ontwikkeling door de ontvangst van huurinkomsten, te verminderen met de kosten die samenhangen met de exploitatie van het Fonds en het Registergoed, zoals (maar niet beperkt tot) verschuldigde vergoedingen, kosten van verzekeringen, onderhoudskosten, financieringskosten en (eventuele) aflossingen op de (hypothecaire) financiering.

Fonds

Coöperatie Corner Lofts Holland Spoor U.A., een coöperatie met uitsluiting van aansprakelijkheid naar Nederlands recht, die op 18 juli 2025 is opgericht te Gouda. Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register van beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement

Het Beleggingsrendement berekend over meerdere jaarperiodes naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Uitkeerbaar rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het relevante aantal.

Informatiememorandum

Dit Informatiememorandum met bijlagen.

Initiatiefnemer

Arkensteen PURPLE B.V. is de Initiatiefnemer en de statutair bestuurder van het Fonds. De Initiatiefnemer is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Stichtse Vecht en kantoorhoudend aan Oosthaven 52, (2801 PE) Gouda en is opgericht op 18 maart 2025 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 96719605. Arkensteen PURPLE B.V. is een 100% dochtermaatschappij van Arkensteen Holding B.V.

Inschrijfformulier

Het inschrijfformulier waarmee potentiële participanten zich kunnen inschrijven bij het Fonds.

Ledenkapitaal

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte en (nog) niet terugbetaalde kapitaal sinds de Aanvangsdatum.

Ledenovereenkomst

De ledenovereenkomst waarbij het Fonds, het Bestuur, de Beheerder en ieder van de Participanten partij zal worden.

Lid

Een partij wordt lid van het Fonds doordat deze partij is geworden bij de Ledenovereenkomst en is toegelaten als lid conform de regeling daarvoor in de Statuten;

Lidmaatschapsvoorwaarden

De Lidmaatschapsvoorwaarden van het Fonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de activa (bijlage 1 bij het Informatiememorandum).

Ontwikkeling

De herontwikkeling van het Registergoed op basis van de turnkey realisatie overeenkomst met de Aannemer naar 109 logiesstudio's en 10 parkeerplaatsen.

Participant

Een Lid die door middel van Participatie(s) deelneemt in het kapitaal van het Fonds ten waarde van ten minste €125.000 en uit dien hoofde deelt in de winst en het verlies van het Fonds, en wiens naam vermeld is in het register zoals bedoeld in de Lidmaatschapsvoorwaarden.

Participatie

De participaties in het Fonds met een kapitaalbreng van €25.000,- per stuk die conform de Statuten en de Lidmaatschapsvoorwaarden worden toegekend aan Participanten.

Prospectusverordening

Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals deze op enig moment luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

Registergoed

Perceel aan het Stationsplein 75 te Den Haag, kadastraal bekend als gemeente 's Gravenhage, sectie AD, nummer 3890 (thans gesplitst in vier appartementsrechten met nummer 4752 A-1 tot en met A-4), dat door het Fonds wordt aangekocht en dat is beschreven in Hoofdstuk 4.

Statuten

De statuten van het Fonds, zoals opgenomen in de akte van oprichting van het Fonds.

Verkoopopbrengst

De verkoopopbrengst uit de verkoop van het Registergoed, na aftrek van de verkoopkosten, de oprichtingskosten, fundingkosten, verkoopvergoeding en alle overige kosten en vergoedingen en de verschuldigde vennootschapsbelasting.

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.

Hoofdstuk 11

Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Informatiememorandum verstrekte informatie.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, verklaart hij dat de gegevens in het Informatiememorandum in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Informatiememorandum zou wijzigen.

Potentiële investeerders dienen zich te realiseren dat dit Informatiememorandum op diverse plaatsen verwachtingen en aannames bevat over toekomstige ontwikkelingen en gebeurtenissen die invloed hebben op de resultaten en liquiditeiten van het Fonds. Deze toekomstverwachtingen en aannames brengen risico's en onzekerheden met zich mee, omdat niet met zekerheid kan worden gesteld dat de verwachtingen daadwerkelijk uitkomen of de aannames juist zijn. Ze bieden geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan dit Informatiememorandum 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 Informatiememorandum zijn opgenomen. Het Informatiememorandum 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.

De Beheerder verleent geen toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Informatiememorandum.

Gouda, 1 augustus 2025

Hoofdstuk 12

Juridische aspecten

12.1 Informatiememorandum

Dit Informatiememorandum is verkrijgbaar via de Beheerder.

Op het Informatiememorandum is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlage 1 wordt steeds geacht integraal deel uit te maken van het Informatiememorandum. Tot de Aanvangsdatum zijn er geen rechten aan het Informatiememorandum te ontfemen. Niemand is gemachtigd in verband met de aanbidding informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Informatiememorandum zijn opgenomen. Het Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in een jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

12.2 Rechtsvorm, totstandkoming en toetreding tot het Fonds op de Aanvangsdatum

Het Fonds is een coöperatie U.A. die is opgericht onder Nederlands recht. De Participanten zijn leden van de coöperatie U.A.. De coöperatie is een rechtspersoon en heeft leden (de Participanten) en kan, in tegenstelling tot een reguliere vereniging, winst uitkeren aan haar leden. Het doel van een coöperatie is om in materiele behoeften van diens leden te voorzien.

De Participanten treden toe tot het Fonds op basis van de Lidmaatschapsvoorwaarden middels de Ledenovereenkomst. De Beheerder zal de Participaties aanbieden. Het Fonds geeft de Participaties uit aan de Participanten. De belegging in het Registergoed en de Ontwikkeling wordt aangegaan, gehouden en afgewikkeld voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds, zijnde dat het risico van de Participanten beperkt blijft tot het bedrag van de inbreng van de individuele Participant.

12.3 Toepasselijk recht en geschillen

De Lidmaatschapsvoorwaarden worden beheerst door Nederlands recht.

De Beheerder heeft een interne klachtenregeling met betrekking tot klachten over het Fonds opgesteld. De Beheerder hanteert daarvoor de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). De Beheerder is niet aangesloten bij het KiFiD. Een kopie van de interne klachtenregeling is kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder. Indien Beheerder en indiener van de klacht niet tot een oplossing komen, wordt deze voorgelegd aan de vergadering van Participanten. Deze beslist vervolgens op welke wijze de klacht wordt afgehandeld.

12.4 Aansprakelijkheid Participanten

De Participanten zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het Fonds. De Participanten kunnen niet meer verliezen dan het deel van het Ledenkapitaal dat zij hebben betaald voor hun eigen Participaties.

12.5 Looptijd Fonds

De looptijd van het Fonds is tien jaar met optie tot verlenging, maar zal in ieder geval eindigen indien en zodra het Registergoed is vervreemd en door het Fonds aan alle verplichtingen volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk is voldaan, waaronder het doen van de einduitkering aan de Participanten.

12.6 Doel van het Fonds

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in het Registergoed ten behoeve van de Ontwikkeling om hen in de opbrengst van de exploitatie en van de verkoop daarvan te laten delen conform het Beleggingsbeleid.

12.7 Adres van het Fonds

Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder.

12.8 Participaties en deelname

De Participaties luiden op naam. Er worden bewijzen voor Participaties uitgegeven. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Aanvangsdatum en, nadien, op elke datum waarop een opvolgende aanbieding plaatsvindt.

Een Participant kan op de Aanvangsdatum in het Fonds participeren door in te schrijven op Participaties tegen een uitgifteprijs van € 25.000,- elk. De minimale afname bedraagt vijf Participaties per Participant.

12.9 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.

Iedere deelgenoot van een gemeenschap waarin Participaties vallen, dient te voldoen aan het bepaalde in Hoofdstuk 7.3.3, als ware iedere deelgenoot een belegger of Participant.

12.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant, Schipper Accountants, samengesteld tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping aan de Participanten overhandigd.

Er worden ook halfjaarcijfers van het Fonds opgemaakt. Deze stukken worden binnen negen weken na de eerste helft van het boekjaar overhandigd aan de Participanten.

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

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

De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

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

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

Financiële vaste activa

Beleggingen in vastgoed

De belegging in het Registergoed wordt gewaardeerd op nominale waarde.

Vreemd Vermogen

Lening ontvangen gelden

Leningen worden gewaardeerd op nominale waarde.

Resultaatbepaling

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

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

12.12 Beheerder

Connect Invest B.V. treedt op als Beheerder van het Fonds. Connect Invest B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Oosthaven 52, 2801 PE Gouda. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos bij haar verkrijgbaar.

De Beheerder draagt met inachtneming van hetgeen over het beheer is bepaald in de Lidmaatschapsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de beheervoorwaarden als bepaald in de Lidmaatschapsvoorwaarden en de beheerovereenkomst tussen de Beheerder en het Fonds voert de Beheerder het beheer over het Fonds zelfstandig uit.

Alle aandelen in de Beheerder worden indirect via Arkensteen Holding B.V. voor gelijke delen gehouden door:

- Maroa Holding B.V., gevestigd te Leiderdorp, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer C.G.M. Koekkoek; en
- Herkules Investments B.V., gevestigd te Gouda, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer P. van Herk.

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heren Koekkoek en Van Herk. Hun curricula vitae zijn opgenomen in Hoofdstuk 8 - Beheerder.

12.13 Vervanging van de Beheerder

Indien de Beheerder te kennen geeft niet meer in staat is zijn functie te vervullen, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt en wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien.

Tegen het einde van het kalenderjaar kan met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kan de Beheerder uit zijn functie worden ontheven bij besluit van de vergadering van Participanten met goedkeuring van de Bestuurder. 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 Hoofdstuk 7.4. Dit besluit kan alleen worden genomen indien de Beheerder aantoonbaar toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen.

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

12.14 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

De verjaringstermijn van de rechten op uitkeringen van de Participanten ten laste van het vermogen van het Fonds bedraagt vijf jaar na ontbinding of liquidatie van het Fonds.

12.15 Toezichtrechtelijke aspecten

Vergunningplicht (2:65 Wft)

Omdat het totaal aan activa van de portefeuilles van de beleggingsinstellingen die de Beheerder beheert minder bedraagt dan € 100 miljoen en de rechten van deelneming (zoals de Participaties in het Fonds) slechts kunnen worden verworven voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000,- per Participant, is de Beheerder niet vergunningplichtig als bedoeld in artikel 2:65 Wft.

De Beheerder heeft zich geregistreerd bij de AFM als een uitgezonderde beheerder voor alternatieve beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 2:66a lid 1 Wft. Op grond van deze registratie is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden zonder dat de AFM de Beheerder een vergunning heeft verleend in de zin van art. 2:65 Wft. Dit heeft tot gevolg dat er geen toezicht op de Beheerder wordt uitgeoefend op grond van het Deel 3 (Prudentieel toezicht financiële ondernemingen) en het Deel 4 (Gedragstoezicht financiële ondernemingen) van de Wft. Dit brengt bijvoorbeeld mee dat de Beheerder niet onderworpen is aan uit de Wft voortvloeiende eisen die aan beheerders worden gesteld inzake bijvoorbeeld de geschiktheid en betrouwbaarheid van de beleidsbepalers, beheerste en integere bedrijfsvoering, beheerste beloningen, adequaat risico- en liquiditeitsbeheer, delegatie en het aanhouden van voldoende eigen vermogen.

Geen verplichting tot publicatie van een goedgekeurd prospectus

De Participaties in het Fonds kunnen slechts worden verworven voor een tegenwaarde van ten minste € 125.000,- per Participant. Om die reden en ingevolge artikel 1 lid 4 onder d Prospectusverordening is het bepaalde in de artikelen 3 lid 1 van de Prospectusverordening, die verplichten om bij een aanbod van effecten - zoals de Participaties - aan het publiek een door de AFM goedgekeurd prospectus te publiceren, niet van toepassing op het onderhavige aanbod. Dit Informatiememorandum is niet te beschouwen als een door de AFM goedgekeurd prospectus in de zin van de Prospectusverordening, noch een prospectus als bedoeld in artikel 4:371 Wft.

12.16 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

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, zal dit worden beheerst conform het beleidsdocument inzake belangenconflicten van de Beheerder. Dit document is beschikbaar op de website van de Beheerder.

12.17 Duurzaamheid

Het Fonds valt binnen de reikwijdte van artikel 6 SFDR (Verordening (EU) 2019/2088) en artikel 7 van de Taxonomie Verordening (Verordening (EU) 2020/852). De belegging van het Fonds in dit Registergoed houdt geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. De Beheerder promoot met haar beheerportefeuille dan ook geen ecologische en/of sociale kenmerken (“lichtgroene beleggingen” zoals bedoeld in artikel 8 SFDR) en is ook niet expliciet gericht op het opnemen van duurzame beleggingen (“donkergroene beleggingen” zoals bedoeld in artikel 9 SFDR).

De Beheerder en de Initiatiefnemer erkennen dat gebeurtenissen of omstandigheden op ecologisch, sociaal of governance gebied, als ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van het Registergoed en de Participaties kunnen veroorzaken. Daarom houden de Beheerder en Initiatiefnemer rekening met deze duurzaamheidsrisico's bij het evalueren van investeringsmogelijkheden voor vastgoedregistergoederen en het beheer daarvan. Bij de selectie- en due diligence van een investeringsmogelijkheid vormt de inventarisatie van hittestress, overstromingsrisico en het energielabel een belangrijk onderdeel van de analyse. Duurzaamheidsrisico's maken daarmee onderdeel uit van het selectie- en due diligence proces van de Beheerder. De duurzaamheidsrisico's die zich voor het Fonds kunnen voordoen, alsmede de mogelijke impact daarvan op het rendement, worden verder beschreven in paragraaf 2.8 van dit Informatiememorandum. De Beheerder houdt dus niet gericht rekening met wat de effecten van beleggingsbeslissingen in het kader van het Fonds (zouden) kunnen zijn op ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping (de zogenaamde “duurzaamheidsfactoren” zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 a SFDR) en stelt daarom niet jaarlijks een zogenoemde “principal adverse sustainability impact statement” (hierna: “PAI”) op. Dit om de volgende redenen:

- De eventuele toegevoegde waarde voor de beleggers in het Fonds van het afgeven van een PAI, staat in geen verhouding tot de kosten, hoeveelheid tijd en aandacht die met het opstellen en bijhouden van die verklaring gemoeid zullen zijn;
- De beleggingsstrategie met betrekking tot het Fonds is gericht op het Registergoed. Dit type vastgoedregistergoederen leent zich in beperkte mate voor het aandacht schenken aan (en het beperken van) ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren; en
- De Participanten hebben als doelstelling vermogensbehoud of vermogensgroei en hebben vooralsnog niet bij de Beheerder aangegeven belang te hechten aan een PAI.

Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Arkensteen PURPLE B.V.
Oosthaven 52, 2801 PE Gouda
Telefoon: 085 - 047 75 53
www.arkensteen.nl

Beheerder

Connect Invest B.V.
Oosthaven 52, 2801 PE Gouda
Telefoon: 085 - 047 75 53
www.connectinvest.nl

Fonds

Coöperatie Corner Lofts Holland Spoor U.A.
Oosthaven 52
2801 PE Gouda
Telefoon: 085 - 047 75 53

Accountant

Schipper Accountants
Kloosterstraat 10-18
4701 KK Roosendaal
Telefoon: 0165-541054

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam
Telefoon: +31 (0)20 573 03 60

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

Lexence advocaten & notarissen
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
T: +31 (0)20 5736 736

Notaris

Lexence advocaten & notarissen
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
T: +31 (0)20 5736 736
