

Informatiememorandum

TouchStone Real Estate Fund



TOUCHSTONE
REAL ESTATE FUND



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



TouchStone Real Estate Fund

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Samenvatting.....	2
Hoofdstuk 2 Risicofactoren.....	6
Hoofdstuk 3 Inleiding	17
Hoofdstuk 4 Beleggingsbeleid	20
Hoofdstuk 5 Financiële aspecten en rendementsberekeningen.....	25
Hoofdstuk 6 Fiscale aspecten.....	32
Hoofdstuk 7 Structuur Fonds en rechten van Participanten.....	36
Hoofdstuk 8 Beheerder	44
Hoofdstuk 9 Deelname.....	46
Hoofdstuk 10 Definities	48
Hoofdstuk 11 Mededeling Beheerder	51
Hoofdstuk 12 Juridische aspecten.....	52
Bijlage 1 Lidmaatschapsvoorwaarden van Coöperatie TouchStone Real Estate Fund U.A....	57
Bijlage 2 Betrokken partijen	58





Hoofdstuk 1

Samenvatting

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

1.1 TouchStone Real Estate Fund (het Fonds)

Coöperatie TouchStone Real Estate Fund U.A. is een initiatief van Arkensteen Beleggingen B.V. en is een coöperatie naar Nederlands recht. Het Fonds zal conform haar Beleggingsbeleid beleggen in Vastgoedexploitanten, die beleggen in onroerende zaken in Nederland. Het doel van het Beleggingsbeleid is om de Participanten de mogelijkheid te bieden om te beleggen in indirect vastgoed, dat in eigendom is van deze Vastgoedexploitanten. Beleggingen zullen in de vorm van (i) het aankopen van aandelen of deelnemingsrechten in Vastgoedexploitanten of (ii) het verstrekken van leningen aan Vastgoedexploitanten worden gestructureerd. Het Fonds is opgezet voor de vermogende belegger die (indirect) in vastgoed wil beleggen en daarbij volledig ontzorgd wil worden.

Missie en visie:

TouchStone Real Estate Fund is een fonds dat beleggers ontzorgt door hen het onderzoeken, selecteren en beleggen in Vastgoedexploitanten uit handen te nemen. Daarnaast kan het Fonds conform het Beleggingsbeleid unieke investeringen in indirect vastgoed doen die niet voor het publiek beschikbaar zijn.

1.2 Juridische en fiscale structuur

De structuur van het Fonds is een coöperatie naar Nederlands recht. Een lidmaatschap in het Fonds kan worden verworven door Participaties te kopen. Elke Participatie vertegenwoordigt een waarde van € 25.000,-. De rechtsvorm van de coöperatie heeft vanuit fiscaal perspectief als voordeel dat elke deelname door een Participant vanuit een rechtspersoon kwalificeert onder de deelnemingsvrijstelling (in het kader van de vennootschapsbelasting). Het minimumpercentage van 5% bij de deelnemingsvrijstelling is immers niet van toepassing bij het lidmaatschap van een Coöperatie. Een bijkomend voordeel is dat de Participaties overdraagbaar zijn (met in achtname van de daarvoor geldende voorwaarden).



1.3 Kerngegevens

De volgende kerngegevens zijn van toepassing op het Fonds:

- Minimale inbreng in het Ledenkapitaal is € 100.000,- bestaande uit minimaal vier (4) Participaties van € 25.000,- per stuk;
- Verwachte Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement voor belastingen over een periode van tien jaar van minimaal 8,5% per jaar (op basis van een uitgifteprijs van € 25.000,- per Participatie);
- Uitkering rendement van 1,5% per kwartaal achteraf;
- Indien een hoger rendement voor belasting wordt gerealiseerd dan 8,5% in het boekjaar, wordt het surplus rond april van het opvolgende boekjaar uitgekeerd;
- Geen uitgiftekosten verschuldigd;
- Wijzigingen in het Beleggingsbeleid vereisen instemming van de Ledenvergadering;
- De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde duur;
- Participaties zijn overdraagbaar en kunnen op verzoek van Participanten worden ingekocht door het Fonds volgens de daarvoor geldende voorwaarden in de Statuten en Lidmaatschapsvoorwaarden.

1.4 Risico's

Geïnteresseerden in het Fonds worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het Fonds risico's met zich brengt. Het is daarom belangrijk om de inhoud van dit Informatiememorandum goed door te nemen zodat een goed oordeel kan worden gevormd over de risico's.

Het Fonds belegt niet direct in vastgoed, maar indirect via Vastgoedexploitanten die zelf wel direct in vastgoed beleggen. Op de beleggingen van deze Vastgoedexploitanten zijn risico's van toepassing. Indirect gelden deze risicofactoren ook voor het Fonds, naast de risico's die gelden voor het participeren in het Fonds zelf. Deze risico's kunnen uiteindelijk ook hun weerslag hebben op het rendement van de Participanten. Deze risico's zijn beschreven in Hoofdstuk 2.

1.5 Beleggingsbeleid

TouchStone Real Estate Fund hanteert nauwgezet het Beleggingsbeleid, gebaseerd op haar eigen beoordeling van bepaalde categorieën die crisisbestendig zijn in de vastgoedmarkt, met een accent op woningen. Het Fonds beoordeelt deze categorieën op een aantal door haar vastgestelde criteria, rekening houdend met toekomstige marktontwikkelingen. Een belegging in het Fonds vereist een langjarige beleggingshorizon en is daarom minder geschikt voor personen met een korte beleggingshorizon. Het Beleggingsbeleid is nader uiteengezet in Hoofdstuk 4 (Beleggingsbeleid).

1.6 Economische vooruitzichten

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



1.7 Rendementsberekeningen

Van het Fonds zijn geen historische cijfers beschikbaar. Er is wel een prognose voor de komende tien jaar gemaakt. De aannames bij deze prognose zijn toegelicht in Hoofdstuk 5 en gaan uit van een belegd vermogen van € 10 miljoen. Het verwachte Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement voor belastingen bedraagt in de prognose minimaal 8,5% per jaar (op basis van een uitgifteprijs van € 25.000,-).

1.8 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%.

1.9 Beheerder

Connect Invest B.V. treedt op als de Beheerder van het Fonds. Connect Invest B.V. 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 Vastgoedexploitanten en deze onder de aandacht brengen van beleggers en het beheren van diens beleggingsinstellingen”.

1.10 Deelname

Participanten nemen deel in het Fonds door middel van Participaties ter waarde van € 25.000,- per Participatie met een minimale totale kapitaalbreng per Participant van € 100.000,-, of een hoger bedrag, steeds verhoogd met € 25.000,- of een veelvoud daarvan. Elke deelname in het Fonds bedraagt derhalve minimaal € 100.000,- per Participant.

1.11 Verslaggeving

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 afgeschermdde 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 Lidmaatschap slechts kan worden verworven tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000,- aan Participaties per Participant, is de zogenoemde prospectusplicht als bedoeld in artikel 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.

Dit Informatiememorandum en de hierin opgenomen informatie is geen beleggingsadvies. Geïnteresseerden in het Fonds die advies willen inwinnen wordt aangeraden een onafhankelijk adviseur te benaderen voordat wordt besloten om wel of niet in het Fonds deel te nemen.



Hoofdstuk 2

Risicofactoren

2.1 Algemeen

TouchStone Real Estate Fund zal beleggen in Vastgoedexploitanten die onroerend goed ontwikkelen en/of exploiteren. Deze beleggingen zullen gedaan worden in één van de onderstaande vormen conform het Beleggingsbeleid:

- het verkrijgen van aandelen of deelnemingsrechten (eigen vermogen) van Vastgoedexploitanten; of
- het verstrekken van kortlopende leningen aan Vastgoedexploitanten.

Aan het beleggen in Vastgoedexploitanten, zijn risico's verbonden. Het zich voordoen van bedoelde risico's kan een nadelige invloed hebben op het geprognosticeerde rendement. De waarde van de Beleggingen kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of zelfs hun gehele kapitaalbreng in het Fonds kunnen verliezen.

Hierna worden de materiële risico's ten aanzien van de Beleggingen nader beschreven. Naast deze materiële risico's kunnen er ook 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 direct beleggen in vastgoed die ook van toepassing zijn op het Fonds

Risico's die zijn verbonden aan het rechtstreeks beleggen in vastgoed zijn onverkort van toepassing op de Beleggingen. Met andere woorden: die risico's zijn onverkort van toepassing op het beleggen in het Fonds omdat het rendement van het Fonds afhankelijk is van de prestaties en het rendement van de Vastgoedexploitanten en de mate waarin zij de rente en de hoofdsom van de door het Fonds verstrekte leningen kunnen (terug)betalen waarin het Fonds belegt. 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 Beleggingen kan dalen door negatieve ontwikkelingen in de waarde van vastgoed(ontwikkelingen)

Het rendement van de Beleggingen wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van het onderliggende vastgoed. De prijzen van vastgoed(ontwikkelingen) kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod in het betreffende type vastgoed. Bij een vastgoedontwikkeling kunnen de kosten voor de ontwikkeling stijgen, waardoor het beoogde rendement van de Vastgoedexploitant die het vastgoed laat ontwikkelen dalen. Doorgaans financieren Vastgoedexploitanten hun vastgoed(ontwikkeling) voor een wezenlijk deel met een hypothecaire financiering van bijvoorbeeld een bank. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van de Vastgoedexploitant en daarmee in de resultaten van het Fonds. Bij waardedaling van vastgoed(ontwikkelingen) ontstaat het risico dat de betreffende Vastgoedexploitant haar verplichtingen aan - bijvoorbeeld - de hypothecaire financier niet kan nakomen. Bij een lagere verkoop-



opbrengst dan het bedrag dat de betreffende Vastgoedexploitant bij een verkoop van het vastgoed of van de vastgoedontwikkeling op de hypothecaire financiering moet aflossen, kan die Vastgoedexploitant 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 Vastgoedexploitant. Bij een negatieve waardeontwikkeling van vastgoed(ontwikkelingen) ontstaat verder het risico dat de betreffende Vastgoedexploitant niet langer voldoet aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van het vastgoed (de vastgoedontwikkeling) indien er een (hypothecaire) financiering is aangetrokken, waardoor de financier hogere aflossingen kan verlangen. Hierdoor kan het zijn dat de Beleggingen een lager rendement opbrengen voor het Fonds, en hierdoor minder rendement kan worden uitgekeerd aan de Participanten.

2.2.2 Als de verhuurprijzen dalen, daalt het rendement op vastgoed

Er bestaat een risico dat de verhuurprijzen van vastgoed dalen in plaats van stijgen door bijvoorbeeld een overschot aan het betreffende type vastgoed, krimp van de doelgroep aan huurders, daling van de inkomens of winstgevendheid van de doelgroep of andere markt-, politieke of demografische omstandigheden, 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 door de Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt. 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, wat kan leiden tot een lager rendement op de Beleggingen. Een (potentiële) koper van vastgoed die eenzelfde rendement op het vastgoed wil behalen als de Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt, 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 op de Beleggingen en hierdoor voor de Participanten een lager rendement opleveren.

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 voor rekening en risico komen van Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt en worden aangegaan en waarmee de betreffende Vastgoedexploitant hun vastgoed(ontwikkeling) 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 de Vastgoedexploitant), zoals gebruikelijk het geval is, gedeeltelijk met vreemd vermogen is gefinancierd. Het exploitatiere resultaat van de betreffende Vastgoedexploitant zal bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement op de Beleggingen. 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 een 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 Beleggingen.

Bij een vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering door een Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt, bijvoorbeeld bij verkoop van vastgoed op een eerder moment dan de afloop van de rentevaste periode, kan die Vastgoedexploitant mogelijk een boete verschuldigd zijn 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 op de Beleggingen.

2.2.4 Ontwikkelingen in de vastgoedsector waarin het Fonds relatief grote beleggingen aanhoudt, 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 op politiek niveau bijvoorbeeld zou worden besloten op grote schaal woningbouw toe te staan of te stimuleren en het Fonds een groot deel van haar vermogen heeft belegd in of voorgefinancierd aan Vastgoedexploitanten die beleggen in woningen óf een woningontwikkeling, dan kan dat leiden tot huurderving, lagere huurprijzen en lagere verkoopopbrengsten uit de betreffende Vastgoedexploitanten, wat tot een lager rendement op de Beleggingen 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 op de Beleggingen.

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 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 op de Beleggingen.



2.3 Tegenpartijrisico's

2.3.1 *Als een huurder van een Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt de huur niet betaalt, dan dalen (indirect) ook de inkomsten van het Fonds*

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan de Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt, kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, 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 Vastgoedexploitant als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat de Beleggingen (en/of het rendement daarop) in betreffende Vastgoedexploitant in waarde dalen. Daardoor kunnen ook de Participaties in waarde dalen en/of uitkeringen aan het Fonds en de Participanten kunnen niet plaatsvinden of er kunnen slechts lagere uitkeringen 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 Vastgoedexploitant als verhuurder wordt geaccepteerd. Dit kan een nadelige invloed hebben op het rendement op de Beleggingen.

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 van het vastgoed. 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 Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt. Die kosten en/of negatieve gevolgen hebben een negatief effect op het rendement op de Beleggingen.

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

Het Fonds belegt indirect, via Vastgoedexploitanten, in fysiek vastgoed. In tegenstelling tot andere beleggingscategorieën als aandelen en obligaties, bestaat bij vastgoed het risico dat 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 Vastgoedexploitanten waarin het Fonds belegt, verzekerd is tegen brand- en waterschade en (voor een beperkte periode) de daaruit voortvloeiende huurderiving. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog is echter niet te verzekeren en komt derhalve voor rekening en risico van de betreffende Vastgoedexploitant en dat kan leiden tot een lager rendement op de Beleggingen. 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 Vastgoedexploitant de premie niet heeft betaald of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten voor de betreffende Vastgoedexploitant wat een negatief effect zal hebben op het rendement op de Beleggingen.



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

Ook in het geval een Vastgoedexploitant milieu(schade)onderzoek heeft (laten) verricht(en) 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 en 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 Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt. Dat zal leiden tot een lager rendement op de Beleggingen.

2.4.4 Gedurende de looptijd van een Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt kunnen wet- en regelgeving wijzigen. Zulke wijzigingen kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten

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

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 Vastgoedexploitanten en hun eventuele 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 Vastgoedexploitant 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 Vastgoedexploitant 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 Vastgoedexploitant en daarmee voor het Fonds en haar Participanten.



2.5 Liquiditeitsrisico's

2.5.1 *Vastgoedexploitanten moeten voortdurend beschikken over voldoende liquiditeit om aan hun korte termijnverplichtingen te kunnen voldoen. Bij een tekort aan liquiditeit kan een Vastgoedexploitant failliet gaan of een vastgoedontwikkeling stilvallen*

Tegenvallers in de exploitatie van vastgoed die groter zijn dan de liquiditeitsreserve van een Vastgoedexploitant, of zodanig in omvang zijn dat het voor die Vastgoedexploitant niet verantwoord is om uitkeringen te doen aan het Fonds in de vorm van dividend of rendement op aandelen en/of deelnemingsrechten, komen ten nadele van het rendement op de Beleggingen. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van de betreffende Vastgoedexploitant die onderdeel uitmaakt van de Beleggingen in gevaar brengen. In het laatste geval kan de relevante Belegging 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 een Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt 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. LTV geeft de verhouding weer tussen enerzijds de hoogte van de lening en anderzijds de waarde van het verhypothekerde onroerend goed. De LTV 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 Vastgoedexploitant en anderzijds de verplichtingen van die Vastgoedexploitant 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 mag de Vastgoedexploitant geen uitkeringen doen op de Beleggingen totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder het betreffende convenant (LTV of DSCR) wordt voldaan omdat alle beschikbare liquide middelen van de betreffende Vastgoedexploitant op dat moment moeten worden aangewend voor extra aflossing op de hypothecaire financiering. Dat zal leiden tot een lager dan verwacht rendement op de Beleggingen. 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 Vastgoedexploitant 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 op de Beleggingen. Het kan zelfs leiden tot het volledig verlies van bepaalde Beleggingen.



2.5.2 Beleggingen in illiquide vastgoedbeleggingsinstellingen

Het Fonds zal onder andere beleggen door aandelen en/of deelnemingsrechten in Vastgoedexploitant te kopen. Als het Fonds belegt in Vastgoedexploitanten die kwalificeren als een beleggingsinstelling, is het mogelijk dat deze vastgoedbeleggingsinstellingen closed-end zullen zijn, wat betekent dat er geen verplichting bestaat voor de desbetreffende vastgoedbeleggingsinstelling om de aandelen of deelnemingsrechten in te kopen ten koste van het kapitaal van de vastgoedbeleggingsinstelling. Ook kan het voorkomen dat het Fonds de enige aandeelhouder of participant zal zijn in een vastgoedbeleggingsinstelling waarin het Fonds belegt. In deze gevallen, en zeker wanneer beide bovengenoemde gevallen tegelijkertijd voordoen, bestaat de kans dat het Fonds langer gebonden is aan de Belegging in deze vastgoedbeleggingsinstellingen dan mogelijk gewenst of van tevoren gepland door het Fonds. Potentieel leidt dit ook tot een liquiditeitsrisico voor het Fonds en eventueel ook op het rendement dat kan worden uitgekeerd aan Participanten.

2.6 Kredietrisico's

2.6.1 Doorgaans financieren Vastgoedexploitanten 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 Vastgoedexploitant niet voldoende vastgoed heeft verkocht om de aflopende financiering af te lossen en daarvoor geen nieuwe financiering(en) met een hypothecaire financier kan 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 Vastgoedexploitant 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 Vastgoedexploitant waarin het Fonds belegt 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 van het Fonds.

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 hierna beschreven in Hoofdstuk 2.7.



2.7 Risico's van het beleggen in het Fonds

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

De Participaties zijn overdraagbaar aan andere Participanten en eventueel aan derden, maar overdracht van Participaties geschiedt enkel onder de voorwaarden dat:

- (a) de Beheerder en het bestuur van het Fonds unaniem voorafgaande toestemming hebben gegeven voor de overdracht;
- (b) een nieuwe Participant in het Fonds altijd voor minimaal € 100.000 aan Participaties zal houden en een overdragende Participant, voor zover deze nog Participant is na de overdracht, voor minimaal € 100.000 aan Participaties zal houden;
- (c) de (aspirant) participant een inschrijvingsformulier heeft ingediend bij de Beheerder,
- (d) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften,
- (e) de overdracht niet resulteert in een overtreding van toepasselijk recht of een bepaling van de Ledenovereenkomst of de Lidmaatschapsvoorwaarden; en
- (f) de overdracht geen wezenlijk nadelige fiscale gevolgen heeft voor bestaande Participanten en/of het Fonds.

De Participaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of multilaterale handelsfaciliteit (MTF) en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden. Deze beperkingen op de vrije verhandelbaarheid 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 beperkt kunnen worden overgedragen en derhalve het risico bestaat dat deze niet te gelde kunnen worden gemaakt.

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

2.7.2 *Inkooprisico van de Participaties*

Het Fonds is closed-end met een aantal kenmerken van een open-end fonds. Het is een groot deel van de tijd hiermee mogelijk voor Participanten om Participaties op verzoek ter inkoop aan het Fonds aan te bieden. Het Fonds heeft weliswaar een liquiditeitsreserve, maar de mogelijkheid tot inkoop van Participaties is op jaarbasis beperkt tot een tegenwaarde van maximaal 5% van het Ledenkapitaal. Daarnaast kunnen andere omstandigheden zich voordoen die ervoor kunnen zorgen dat het Fonds het verzoek tot inkoop van Participaties niet of pas op een later tijdstip kan inwilligen. Een Participant moet er daarom rekening mee houden dat de Participaties langer aangehouden moeten worden dan voorzien of gewenst. Indien de waarde van het Fonds negatiever uitpakt dan geprognosticeerd, is het mogelijk dat Participanten bij inkoop niet of slechts de volledige waarde van de Participaties uitgekeerd krijgen.



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

In het verlengde van het risico van beperkte verhandelbaarheid van de Participaties wordt het risico genoemd dat de looptijd van het Fonds onbepaald is. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan de Participant verwacht of wenst. In combinatie met het risico van de beperkte verhandelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat de Participant niet op het gewenste of verwachte - maar pas op een later - moment kan uittreden.

2.7.4 Risico van verlenging van de looptijd of niet-terugbetaling van een Belegging

De looptijd van een door het Fonds verstrekte belegging in een Vastgoedexploitant in de vorm van een verstrekte lening is telkens voor een bepaalde duur. Als door omstandigheden in de financiële markten, in de vastgoedmarkt of door een andere oorzaak een door het Fonds gedane Belegging in de vorm van een lening aan een Vastgoedexploitant, niet in staat is bij de afloop van de lening een nieuwe lening of een herfinanciering te verkrijgen, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds de verstrekte lening aan een Vastgoedexploitant verlengt.

Eventuele lagere inkomsten als gevolg van de verlenging van die Belegging en de daarmee mogelijk samenhangende kosten hebben een negatief effect op het rendement van de Beleggingen. Daarnaast is er een risico dat een Vastgoedexploitant de Belegging in de vorm van een lening niet of niet volledig kan terugbetalen en er te weinig zekerheden zijn waarop het Fonds zich kan verhalen om het bedrag van de lening te voldoen. Er kunnen hoge kosten verbonden zijn aan (pogingen tot) het incasseren van aan het Fonds verschuldigde bedragen, terwijl er geen garantie is dat een incasso zal slagen. Hoge kosten en lagere ontvangsten leiden tot een neerwaartse druk op het rendement op de Beleggingen. Als een Belegging deels of geheel niet wordt terugbetaald kan dit ook impact hebben op de liquiditeitsreserve van het Fonds en dat kan er onder andere ook toe leiden dat (i) de uitkering van rendementen aan de Participanten (tijdelijk) moet worden stopgezet en (ii) de inkoop van Participaties op verzoek van de Participanten beperkt is of voor een bepaalde tijd niet mogelijk is.

2.7.5 Het Fonds heeft als doel de beleggingsportefeuille uit te breiden, en gelden uit aflopende Beleggingen te herbeleggen. Nieuwe Beleggingen kunnen minder rendement opleveren

Hoewel toekomstige Beleggingen aan het Beleggingsbeleid moeten voldoen, bestaat het risico dat die van mindere kwaliteit zullen zijn en/of minder rendement opleveren dan de prognose voorspelt. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participanten.

Verder kan het Beleggingsbeleid op initiatief van de Beheerder en van de vergadering van Participanten worden gewijzigd, nadat de vergadering van Participanten daarmee heeft ingestemd. Hierdoor bestaat het risico dat een gewijzigd Beleggingsbeleid leidt tot een hoger risicoprofiel dan is beschreven in het Informatiememorandum of tot een lager rendement dan voortvloeit uit de huidige prognose die is gebaseerd op het Beleggingsbeleid dat van toepassing zal zijn op de Aanvangsdatum.



2.7.6 Indien de tegenpartij waarmee het Fonds zakendoet, integriteitsproblemen heeft, kan dat reputatieschade voor het Fonds opleveren

Er bestaat het risico dat het Fonds of de Beheerder zakendoet met partijen die integriteitsproblemen krijgen, waardoor het Fonds en/of de Beheerder reputatieschade oplopen, of handelen in strijd met wet- en regelgeving zoals de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft). Onder deze partijen vallen zowel Participanten als Vastgoedexploitanten waarin belegd wordt, leveranciers, financiers, adviseurs en kopers en verkopers van (toekomstige) beleggingen. 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 in als klein, maar als het zich voordoet, kan de impact groot zijn. Het zou er bijvoorbeeld toe kunnen leiden dat nog weinig of zelfs geen kopers meer zijn te vinden die een belegging van het Fonds zouden willen kopen. Dat zou voor de Participanten tot gevolg kunnen hebben dat hun inleg verloren kan gaan.

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

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker, mede tegen de achtergrond van het langlopende karakter van het Fonds. Het is niet 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 juli 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.

2.7.8 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 geprognosticeerde 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.

2.7.9 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 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.

2.7.10 Door Beleggingen te doen in gerelateerde Vastgoedexploitanten bestaat een kans op belangenconflicten

Er bestaat een risico dat er een (potentieel) belangenconflict kan ontstaan tussen het Fonds en een Vastgoedexploitant waarin het belegt en die tot dezelfde groep behoort als het Fonds. Het is namelijk mogelijk dat de Initiatiefnemer en de Beheerder, of een haar gelieerde partij, betrokken zijn bij deze Vastgoedexploitanten. Dit risico bestaat des te meer indien deze Vastgoedexploitanten die kwalificeren als beleggingsinstelling, ook beheerd worden door dezelfde Beheerder. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert, zal de Beheerder haar tijd en middelen moeten verdelen over diens beheerde beleggingsinstellingen. Dit kan tot een belangenconflict leiden tussen bijvoorbeeld de Beheerder en het Fonds.

Ook bestaat er een kans op belangenconflicten tussen de bestuurder van het Fonds, Arkensteen Beleggingen B.V. en het Fonds, doordat Arkensteen Beleggingen B.V. 20% van de stemrechten zal kunnen uitoefenen in de algemene ledenvergadering van het Fonds. Een hieraan gerelateerd risico is dat dhr. Pieter van Herk en dhr. Clemens Koekkoek mogelijk zelf (direct of indirect) ook zullen toetreden tot het Fonds als Participant.

2.8 Milieurisico's

Milieurisico's die van toepassing zijn op beleggen in vastgoed, zijn ook van toepassing op het Fonds. Hierbij kan gedacht worden aan een overstromingsrisico en daarbij behorende schade indien indirect wordt belegd in vastgoed dat onder NAP-niveau staat, additionele kosten voor het verplicht klimaatneutraal maken van woningen, een risico op brand bij bosbranden in de buurt van vastgoed.



Hoofdstuk 3

Inleiding

3.1 Missie en visie:

TouchStone Real Estate Fund is een fonds dat beleggers ontzorgt en hen het onderzoeken, selecteren en beleggen in Vastgoedexploitanten uit handen neemt.

Het Fonds zal voor rekening en risico van de Participanten Beleggingen doen.

Het Fonds wordt geïnitieerd door Arkensteen Beleggingen B.V.

Uitgangspunten van het TouchStone Real Estate Fund:

- Deelname vanaf een minimale totale kapitaalbreng van € 100.000,- per Participant, bestaande uit ten minste vier Participaties van € 25.000,-
- Geen uitgiftekosten verschuldigd
- Verwachte Aanvangsdatum: 20 oktober 2025
- Verwachte Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement voor belasting minimaal 8,5% per jaar over tien jaar
- Rendementsuitkering van 1,5% per kwartaal achteraf
- De looptijd van het Fonds is voor onbepaalde tijd
- Participaties zijn overdraagbaar en kunnen op verzoek van Participanten worden ingekocht door het Fonds volgens de daarvoor geldende voorwaarden in de Statuten en Lidmaatschapsvoorwaarden.

3.2 Uitwerking missie en visie:

Het Fonds biedt beleggers de mogelijkheid om indirect in Vastgoedexploitanten te beleggen, zonder dat beleggers zelf veel tijd en energie steken in het doen van onderzoek en het selecteren van de diverse proposities. Het Fonds treedt namens haar Participanten op richting Vastgoedexploitanten, zodanig dat de Participanten maar met één partij te maken hebben - het Fonds - en daardoor ook maar één jaarvergadering en één rapportage ontvangen. Op deze wijze kunnen beleggers wel een spreiding van de risico's realiseren. Bundeling van gelden van diverse beleggers leidt ertoe dat het Fonds meer mogelijkheden heeft dan als Participanten los van elkaar zouden beleggen.

3.3 Juridische basis:

Het Fonds is een beleggingsinstelling als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), dat wordt beheerd door de Beheerder. De Beheerder heeft geen vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft en de Beheerder voldoet aan de voorwaarden van de vrijstelling 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 belegger.



De Participaties in het Fonds kunnen slechts worden verworven voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000,- per Participant. Om die reden en ingevolge artikel 1 lid 4 onder d Prospectusverordening is het bepaalde in artikel 3 lid 1 Prospectusverordening, die verplicht 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 is geen door de AFM goedgekeurd prospectus als bedoeld in artikel 3 lid 1 Prospectusverordening.

Het Fonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen vastgesteld beleid dat de beleggingen na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd. Wel geldt dat de Beleggingen door de Beheerder worden gedaan als deze gunstig zijn voor het Fonds en voldoen aan de eisen van het Beleggingsbeleid. De Beheerder heeft hiermee het streven de ontwikkelingen op de markt te volgen en het Fonds op deze manier toekomstbestendig te maken. Als dit niet meer mogelijk is, zal de Beheerder overwegen of het Fonds beëindigd dient te worden.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in dit Informatiememorandum gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in Hoofdstuk 10 is toegekend.

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 de belegging;
- 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 fiscale deelnemingsvrijstelling over het rendement uit een coöperatie U.A.;
- 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 in de Lidmaatschapsvoorwaarden en Statuten 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 TouchStone Real Estate Fund voor een rechtspersoon

TouchStone Real Estate Fund is een coöperatie. Het verwachte Gemiddelde Uitkeerbaar Rendement voor belasting bedraagt 8,5% 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	8,5%	8,5%
Belasting in Fonds (25,8%)*	<u>-2,2%</u>	<u>-0,0%</u>
Netto totaalrendement Fonds	6,3%	8,5%
Belasting in de rechtspersoon**	<u>0,0%</u>	<u>-2,2%</u>
Netto opbrengst rechtspersoon	6,3%	6,3%

*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 het Fonds vanuit BOX-3

Een belegging vanuit Box 3 levert wel een extra belastingdruk op. De netto uitkering van het Fonds van 6,3% is nog wel onderhevig aan de vermogensrendementsheffing.

Deze bedraagt (in 2025) 5,88% van het ingelegde kapitaal x 36% (2025).

Het verwachte Gemiddelde Uitkeerbaar Rendement per jaar voor een Box 3 belegging komt uit op de volgende rendementen:

Verwacht gemiddeld totaalrendement Fonds (€ 100.000,- x 6,3%)	€ 6.300,-
Vermogensrendementsheffing (100.000,- x 5,88% x 36%)	<u>€ -2.117,-</u>
Verwachte netto opbrengst Box 3	€ 4.183,-

Over een deelname van € 100.000,- is dit netto circa 4,2% per jaar.



Hoofdstuk 4

Beleggingsbeleid

4.1 Algemeen

Het Fonds zal conform haar Beleggingsbeleid beleggen in Vastgoedexploitanten die onroerende zaken in Nederland exploiteren. Die onroerende zaken kunnen gebouwen betreffen die al worden verhuurd en dus direct geschikt zijn voor het genereren van cash flow en rendement voor die Vastgoedexploitanten. Maar het kunnen ook ontwikkelingsprojecten betreffen die een Vastgoedexploitant samen met een ontwikkelaar gaat uitvoeren. Zo'n ontwikkeling zal uiteindelijk resulteren in een nieuwbouw- of renovatieproject dat geschikt zal zijn voor verhuur en het genereren van rendement voor die Vastgoedexploitant. Een deel van dat rendement zal ten goede komen aan het Fonds, dat in die Vastgoedexploitanten zal beleggen.

Het doel van het Beleggingsbeleid is om de Participanten de mogelijkheid te bieden om te beleggen in indirect vastgoed, dat in eigendom is van deze Vastgoedexploitanten. Doordat de Participanten dit samen doen en doordat er verschillende beleggingen worden gedaan worden de risico's van de Participanten gespreid. Het is de intentie van het Fonds om door middel van de beleggingen een solide rendement te genereren voor de Participanten. Om dit doel te bereiken zal de Beheerder de beleggingen van het Fonds volgens dit Beleggingsbeleid uitvoeren om de beleggingsportefeuille van het Fonds op te bouwen en daartoe de volgende Beleggingen te doen:

- het verkrijgen van aandelen of deelnemingsrechten (eigen vermogen) van Vastgoedexploitanten; of
- het verstrekken van een lening aan Vastgoedexploitanten.

De Beleggingen van het Fonds dienen te voldoen aan de volgende criteria:

- Het Fonds zal beleggen in Vastgoedexploitanten die investeren in vastgoed die aankoopwaardig worden geacht.
- Het Fonds zal beleggen in projecten met een vrij korte looptijd van ongeveer tussen de één tot drie jaar.
- De Beleggingen van het Fonds zijn beperkt tot Vastgoedexploitanten die zich bevinden in Nederland en die vastgoed exploiteren dat gelegen is in Nederland.
- Het Fonds beoogt een verhouding in de Beleggingen aan te houden waarbij ongeveer 70% wordt belegd in aandelen of deelnemingsrechten (eigen vermogen) en ongeveer 25% wordt belegd door middel van het verstrekken van leningen.
- Het Fonds zal altijd rond de 5% van het Ledenkapitaal van het Fonds aanhouden als liquiditeit, met onder andere als doel om een reservering te hebben voor eventuele uittredingen van Participanten.
- Het Fonds zal uitsluitend een Belegging doen als het verwachte gemiddeld rendement op de belegging daarin ten minste 8% per jaar bedraagt, gerekend over een periode van tien jaar.
- Het Fonds zal ook beleggen in Vastgoedexploitanten die ontwikkel- en/of transformatieprojecten exploiteren. De voorwaarden hierbij zijn dat de partijen die deze ontwikkelingen of transformaties uitvoeren namens de Vastgoedexploitanten betrouwbaar en gerenommeerd zijn en dat alle documentatie aangaande deze projecten door externe deskundigen is getoetst.



- Het Fonds kan tijdelijk liquide middelen aanhouden als reservering voor de toekomstige Beleggingen. Het aanhouden van liquide middelen vindt plaats in euro's, op een bank- of spaarrekening.
- Het Fonds zal het deel van de Verkoopopbrengst dat bestaat uit Ledenkapitaal uit afgewikkelde Beleggingen opnieuw beleggen conform dit Beleggingsbeleid.

Het is mogelijk dat de Initiatiefnemer, de Beheerder of een aan hen gelieerde partij betrokken is bij de Vastgoedexploitanten waarin wordt belegd. Dergelijke Beleggingen zullen onverkort moeten voldoen aan het Beleggingsbeleid. Met name in de initiële fase van het Fonds is het waarschijnlijk dat die Vastgoedexploitanten worden beheerd door een dergelijke gelieerde partij indien het Vastgoedexploitanten betreft die kwalificeren als een beleggingsinstelling.

Bij een inbreuk op het Beleggingsbeleid zal de Beheerder maatregelen nemen om de inbreuk te herstellen, voor zover dit mogelijk en in het belang is van de Participanten. De Beheerder zal de Participanten tijdens de jaarlijkse algemene ledenvergadering informeren over enige inbreuk uit het afgelopen jaar en de door de Beheerder te treffen en/of getroffen maatregelen.

4.2 Wijzigingen Beleggingsbeleid

Het Beleggingsbeleid kan op initiatief van de Beheerder en van de vergadering van Participanten worden gewijzigd als het belang van het Fonds daarmee wordt gediend. Een wijziging in het Beleggingsbeleid wordt van kracht nadat (i) de algemene ledenvergadering met 2/3 meerderheid de wijziging heeft goedgekeurd en (ii) de termijn van een maand is verstreken sinds de instemming van de algemene ledenvergadering. In de tussenliggende periode kunnen Participanten uittreden onder de reguliere voorwaarden voor uittreding.

4.3 Aandachtspunten Beleggingsbeleid

Bij het selecteren van de Beleggingen toetst de Beheerder de belegging op de onderstaande aandachtspunten:

- “Crisisbestendige” belegging
- Impact belegging
- ‘Opportunity’ aanwezig

4.4.1 “Crisisbestendige” belegging

De Beheerder van het Fonds houdt altijd rekening met het feit dat er een crisis kan ontstaan. Wanneer een crisis zich voordoet, kan dit op de verschillende vastgoedcategorieën een verschillend effect hebben. Een “crisisbestendige” belegging in vastgoed heeft als kenmerk dat de huurinkomsten uit dat vastgoed tijdens een crisis naar verwachting stabiel blijven. Dit geldt bijvoorbeeld voor de vastgoedcategorieën woningen (veelal met gereguleerde huurprijzen), zorgvastgoed, scholen en vastgoed met een maatschappelijke bestemming. Ook het ontwikkelen van andere vastgoedobjecten naar deze vastgoedcategorieën wordt hieronder verstaan. Op het moment van het schrijven van dit Informatiememorandum worden deze categorieën als crisisbestendig gezien. De noodzaak tot gebruik en daarmee de verhuur blijft voor deze categorieën altijd bestaan, in tegenstelling tot bijvoorbeeld non-foodwinkels, kantoren en parkeergarages. Vastgoedcategorieën waar de noodzaak tot gebruik en verhuur blijft bestaan, blijven tijdens een crisis een doorgaande kasstroom houden vanuit de huuropbrengsten. Een ander kenmerk van een “crisisbestendige” belegging in vastgoed betreft een Vastgoedexploitant die niet of behoudend met vreemd vermogen is gefinancierd. Tijdens een crisis kunnen de inkomsten dan wellicht teruglopen, maar dan bestaat er geen of een lager risico dat de verplichtingen aan



de financier inzake rente en eventuele aflossingen in gevaar komen. Voor elke vastgoedcategorie kan tijdens een crisis een waardedaling van het onderliggende vastgoed optreden. Bij vastgoedcategorieën waar de huurinkomsten stabiel blijven, zal dit effect echter geringer zijn.

4.4.2 Impact belegging

Beleggingen in vastgoed die een solide rendement opleveren en tevens een maatschappelijk nut ondersteunen, worden impact beleggingen genoemd. Dit geldt voor zorgvastgoed, woningen met gereguleerde huur, scholen en ander vastgoed met een maatschappelijke bestemming. Tevens vallen beleggingen in duurzaam en/of in monumentaal vastgoed in deze categorie. Huurders van vastgoed dat onder impact beleggingen valt, betreffen veelal zorginstellingen en overheden. Impact beleggingen zijn daarmee veelal eveneens als “crisisbestendig” te kwalificeren.

4.4.3 ‘Opportunity’ aanwezig

Los van de conjunctuurfase van de economie doen zich unieke en eenmalige kansen voor in de markt waarbij investeringsmogelijkheden in vastgoed kunnen ontstaan met een gunstige aankoop prijs hetgeen een bovengemiddeld rendement kan opleveren. Dit zullen vaak beleggingen zijn in Vastgoedexploitanten die actief zijn in andere categorieën vastgoed dan die worden geacht crisisbestendig te zijn, zoals hierboven omschreven. Om deze reden zullen er extra voordelen moeten zijn aan dit soort beleggingen, zoals bijvoorbeeld een zeer lage aankoop prijs en daardoor een kans op hoger rendement, een goed energielabel of een goede locatie naast wegen en/of een OV-knooppunt). Deze zogenoemde ‘opportunities’ zijn echter beperkt beschikbaar voor beleggers. Het Fonds krijgt dankzij haar netwerk en positie in de vastgoedbranche de gelegenheid om voor deze ‘opportunities’ in aanmerking te komen. De combinatie van ‘opportunities’ met de overige categorieën Beleggingen biedt het Fonds de mogelijkheid om een gebalanceerde beleggingsportefeuille in vastgoed op te bouwen voor haar Participanten.

4.4 Selectiecriteria

Het Fonds beoordeelt potentiële Beleggingen en de partijen die ze aanbieden op basis van integriteit en deskundigheid van de directie, structuur, compliance en kwaliteit van onderliggende de vastgoedproposities.

Integriteit en deskundigheid van de directie

De integriteit en deskundigheid van de directie van Vastgoedexploitanten wordt getoetst bij mogelijke proposities. Dit omvat een controle van de achtergrond van de betrokken personen. De kennis en ervaring van deze personen wordt getoetst, alsmede in het verleden uitgevoerde (beheer)activiteiten. De controle vindt plaats op basis van openbare bronnen en indien nodig worden professionele diensten ingeschakeld.



Structuur

Vastgoedexploitanten komen in verschillende rechtsvormen en structuren voor. Er zijn fondsen voor gemene rekening, naamloze en besloten vennootschappen, commanditaire vennootschappen en maatschappen. De gelden die een dergelijk fonds belegt, kunnen worden aangetrokken door het aantrekken van leningen (vreemd vermogen) of het uitgeven van participaties of aandelen (eigen vermogen). Elke rechtsvorm en structuur heeft haar eigen kenmerken, maar de belangrijkste kenmerken waar het Fonds op selecteert, zijn de verstrekte zekerheden, de haalbaarheid van het rendement, de winstverdeling, de mogelijkheden tot verkoop, de fiscale en juridische structuur en de kostenstructuur. Het Fonds selecteert Beleggingen in Vastgoedexploitanten waarvan de structuur zodanig is dat de resultaten voor het Fonds zijn gemaximaliseerd en de risico's zijn geminimaliseerd. De structuur van een Vastgoedexploitant dient zodanig te zijn dat de onroerende zaken in eigendom van de Vastgoedexploitant zelf, of een houdsterentiteit zijn.

Compliance

Vastgoedexploitanten waarin wordt belegd, dienen te voldoen aan alle eisen op het gebied van compliance die de relevante wet- en regelgeving stelt, alsmede aan wat mag worden verwacht van partijen die in dit speelveld opereren. (Aanbieders van) Vastgoedexploitanten waarin wordt deelgenomen dienen hun compliance-activiteiten transparant te omschrijven. Tevens dienen zij periodiek te rapporteren over de opzet en werking van de maatregelen die zij hebben getroffen om hun compliance te waarborgen.

Onderliggende vastgoedproposities

Om een evenwichtige beleggingsportefeuille te bereiken, wordt een spreiding gehanteerd binnen de Beleggingen, waarbij een duidelijke focus ligt op Beleggingen in conjunctuurongevoeilige vastgoedcategorieën zoals zorgvastgoed, woningen, scholen en maatschappelijk vastgoed. Andere sectoren van de vastgoedmarkt worden niet uitgesloten zolang het risico-rendementsprofiel voldoende mogelijkheden tot kansen ('*opportunities*') biedt. Het Fonds beoordeelt in hoeverre toekomstige ontwikkelingen inzake demografie, economie en innovaties effect kunnen hebben op de diverse sectoren van de vastgoedmarkt.

Kopen van aandelen en deelnemingsrechten

Het Fonds belegt in aandelen en deelnemingsrechten van Vastgoedexploitanten. De aandelen worden verkregen via notariële akte, waarbij het Fonds verschillende formaten van aandelenbelangen kan verkrijgen. Hetzelfde geldt voor deelnemingsrechten, alleen worden die doorgaans via onderhandse akte verkregen. Het minimale rendement op deze aandelenbelangen en deelnemingsrechten dient op basis van vooraf vastgestelde prognoses op minimaal 8% per jaar te liggen. De gewenste looptijden van deze beleggingen is maximaal drie jaar maar langere looptijden worden niet uitgesloten als dit het totaalrendement van het Fonds ten goede komt. Het Fonds beoogt 70% van het opgehaalde Ledenkapitaal te beleggen in aandelen en deelnemingsrechten. Te allen tijde dienen de Vastgoedexploitanten waarin wordt deelgenomen eigenaar te zijn van het vastgoed, hetzij doordat de Vastgoedexploitant zelf eigenaar is, hetzij doordat een rechtspersoon die onderdeel uitmaakt van de Vastgoedexploitant eigenaar is.



Verstrekken van kortlopende leningen

Vastgoedexploitanten zien zich in toenemende mate genoodzaakt tot het aantrekken van leningen om hun activiteiten te kunnen realiseren. De doorlooptijd tussen het aangaan van een onroerendgoedtransactie en de oprichting van een fonds, of het bijeenbrengen van beleggerskapitaal, kan het noodzakelijk maken om een lening af te sluiten. Het Fonds voorziet in deze behoefte door het verstrekken van leningen aan Vastgoedexploitanten. Het rendement op een lening kan worden vastgesteld door de rente op de lening te vermeerderen met een afsluitprovisie. De looptijd van een verstrekte lening zal veelal van kortere duur zijn, vaak maximaal één à twee jaar. Alleen in uitzonderlijke gevallen en met redenen onderbouwd, kan de looptijd van een lening langer duren of verlengd worden. Het Fonds hanteert een minimaal rendement op leningen van 8% op jaarbasis (bruto) en beoogt rond de 25% van het opgehaalde Ledenkapitaal te beleggen door middel van het verstrekken van leningen.

Wijzen van beleggen

Het Fonds zal op twee manieren de Beleggingen structureren:

1. TouchStone Real Estate Fund treedt op als enige participant (door middel van de koop van aandelen of participaties) in een Vastgoedexploitant. Dit betekent dat het Fonds als participant of aandeelhouder een bepaalde mate van controle en sturing kan uitoefenen op de Vastgoedexploitanten daarmee het onderliggende vastgoed.
2. TouchStone Real Estate Fund verstrekt een lening aan een Vastgoedexploitant. Hierbij wordt de zekerheid van de lening separaat in de hypotheekakte vastgelegd. In dit geval verkrijgt het Fonds (indien mogelijk) het eerste recht van hypotheek. Aan deze zekerheid kan afbreuk worden gedaan als het onderliggende vastgoed hypothecair gefinancierd is, waarbij gebruikelijk de hypothecaire financier het eerste recht van hypotheek heeft gekregen. In dat geval zal het Fonds beogen een recht van hypotheek tweede in rang te krijgen, of op een andere wijze zekerheid bedingen.

De zekerheden die worden verkregen, dienen het vastgoed te betreffen waarvoor de lening wordt aangegaan. Naast het risico dat het Fonds een zekerheid lager in rang zal verkrijgen als het onderliggende vastgoed hypothecair gefinancierd is door een derde, bestaat het risico dat de waarde van het onderliggende vastgoed te laag is om de volledige lening af te dekken. De Beheerder waarborgt dit risico door borg- of garantstellingen overeen te komen met partijen en/of personen gelieerd aan de Vastgoedexploitant waarmee de lening wordt aangegaan.

Liquide middelen

Rond de 5% van het Ledenkapitaal van het Fonds zal worden aangehouden als liquiditeit, met onder andere als reden om een reservering te hebben voor eventuele uittredingen van Participanten. Dit deel van het Ledenkapitaal zal op een betaal/spaarrekening van het Fonds worden aangehouden, waarop een marktconforme rente wordt ontvangen.



Hoofdstuk 5

Financiële aspecten en rendementsberekeningen

De rendementsprognose is opgesteld op basis van de Beleggingen die op Aanvangsdatum worden verwacht. Met betrekking tot Beleggingen in de vorm van het verstrekken van leningen is de aannahme gedaan dat gelden telkens kortlopend, voor maximaal één á twee jaar, worden geleend aan Vastgoedexploitanten. Met betrekking tot Beleggingen in de vorm van het kopen van aandelen of deelnemingsrechten is de aannahme gedaan dat gelden telkens kortlopend, voor maximaal één tot drie jaar, worden belegd in Vastgoedexploitanten. Het is de taak van de Beheerder om voortdurend het optimum te zoeken in de verhouding van Beleggingen conform het Beleggingsbeleid.

5.1 Investing en kosten

De beleggingshorizon van het Fonds voor de rendementsberekening is vastgesteld op tien jaar. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een initiële beleggingsperiode van tien jaar vanaf de Aanvangsdatum. De reden voor het hanteren van een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar voor de rendementsprognose is onder meer de vergelijkbaarheid met andere beleggingsinstellingen mogelijk te maken. Deze rendementsprognose zal ieder jaar opnieuw worden gedaan waarin de lopende Beleggingen worden meegenomen voor een zo actueel mogelijke prognose.

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 de Beheerder bij het Fonds. De verwachte fundingkosten bedragen 3% exclusief BTW van het bijeengebrachte kapitaal van Participanten en worden in rekening gebracht voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van een beleggingspropositie door de Beheerder.

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten zijn juridische advies- en notariële kosten voor het structureren en aangaan van het Fonds. Voorts behoren tot deze kosten de administratieve kosten die in verband met de oprichting in rekening worden gebracht door de Beheerder. De verwachte oprichtingskosten bedragen € 70.000,- inclusief BTW. De oprichtingskosten worden geactiveerd en lineair afgeschreven over een termijn van tien jaar. De oprichtingskosten worden uitsluitend gemaakt bij de oprichting van het Fonds.

5.1.2 Kosten bij elke deelname

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



5.1.3. Niet-verrekenbare BTW

Het Fonds kwalificeert als BTW-ondernemer, maar verricht uitsluitend BTW vrijgestelde prestaties. Derhalve kan de BTW over de kosten die aan het Fonds in rekening worden gebracht niet door het Fonds in vooraftek worden gebracht.

5.2 Algemene grondslagen voor waardering en 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 wordt opgesteld in euro's. De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

Waardering op nominale waarde

De Participaties worden gedurende de gehele looptijd gewaardeerd op nominale waarde. Participanten worden na inschrijving gevraagd hun deelname op een bepaald moment te storten zodanig dat de gelden direct belegd kunnen worden en rendement genereren. Omdat de beleggingen en uitgegeven leningen minimaal 8% op jaarbasis opbrengen, wordt een evenwichtige beleggingsportefeuille opgebouwd. Het ontvangen rendement op de Beleggingen bestaande uit dividenden, rente- en andere opbrengsten wordt per kwartaal uitgekeerd. Tussentijdse waarde-stijgingen van de Participaties vinden niet plaats. Pas bij verkoop van Beleggingen door het Fonds worden mogelijke verkoopwinsten op de Beleggingen gerealiseerd. Hogere rendementen bij verkoop van aandelen en deelnemingsrechten worden dan pas uitgekeerd aan de Participanten. Deze uitkeringen komen toe aan alle zittende Participanten.

Dit kan inhouden dat wanneer een verkoop van een Belegging aanstaande is, tijdelijk geen nieuwe Participaties worden uitgegeven tot na de afwikkeling van een verwachte verkoop van aandelen of deelnemingsrechten. Het moment van verkoop van aandelen of deelnemingsrechten en terugbetaling van uitgeleende gelden en de ontvangst van rente op die leningen is ook het moment waarop het Ledenkapitaal herbelegd zal worden en/of inkoop van Participaties kan plaatsvinden. Aangezien de rendementen dan uitgekeerd zijn, vindt inkoop van Participaties eveneens weer plaats tegen nominale waarde. Tegelijkertijd geldt dat inkoop van Participaties ook kan plaats vinden wanneer nieuwe inschrijvingen zijn gedaan. Omdat rendementen altijd uitgekeerd worden, kan in principe altijd de nominale worden gehanteerd en worden Participanten gelijk behandeld.

In een evenwichtige beleggingsportefeuille kan het zich altijd voordoen dat een specifieke belegging onvoldoende of een negatief resultaat oplevert. Hierdoor kan het gewenste minimale rendement voor belasting van 8% op jaarbasis onder druk komen te staan. Wanneer het rendement voor belasting van het Fonds lager is dan 8% op jaarbasis, komt dit ten laste van alle zittende Participanten. Als het Fonds in een jaar een negatief rendement realiseert, wordt geen rendement uitgekeerd aan de Participanten. Inkoop en uitgifte van Participaties vindt dan nog steeds plaats tegen nominale waarde, indien daarvoor voldoende liquiditeit beschikbaar is. In dit kader wordt ook verwezen naar de risico's bij inkoop als beschreven in paragraaf 2.7.2 en 2.7.4.



Indien in enig jaar een negatief rendement wordt gerealiseerd, wordt dit tekort afgeboekt op het Ledenkapitaal. Toekomstige rendementen worden dan in eerste instantie aangewend om het Ledenkapitaal weer aan te vullen tot de nominale waarde. Zolang het Ledenkapitaal onder de nominale waarde en dus op intrinsieke waarde wordt gewaardeerd, wordt inkoop en uitgifte van Participaties gepauzeerd of vindt plaats tegen intrinsieke waarde. Als er een intrinsieke waarde van toepassing is in plaats van de nominale waarde, geldt de minimale totale kapitaal-inbreng van € 100.000,- per Participant onverkort. Dit kan ertoe leiden dat er per Participant meer Participaties moeten worden gekocht om in het Fonds te kunnen participeren dan van tevoren verwacht.

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.

Vorderingen en schulden

Voor de grondslagen van vorderingen en schulden wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Financiële vaste activa

Beleggingen in Vastgoedexploitanten

De Beleggingen in aandelen en deelnemingsrechten in Vastgoedexploitanten worden gewaardeerd op nominale waarde.

Lening uitgegeven gelden

De verstrekte Beleggingen in de vorm van verstrekte leningen worden gewaardeerd op nominale waarde.

Vreemd Vermogen

Lening ontvangen gelden

Leningen die het Fonds heeft aangetrokken 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 in het jaar waarop zij betrekking hebben.

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



5.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds wordt het Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement op jaarbasis voor belasting gepresenteerd.

In de rendementsprognoses is geen rekening gehouden met mogelijke waardeinstijgingen van de Beleggingen. Mogelijke waardeinstijgingen worden alleen gerealiseerd wanneer die Beleggingen worden afgewikkeld of door het Fonds worden verkocht. Eventuele extra uitkeringen ten gevolge van waardeinstijgingen worden dan ook pas bij een afwikkeling of verkoop in het rendement verantwoord.

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

Om een realistische rendementsprognose weer te geven wordt uitgegaan van een uitgifte van 400 Participaties van € 25.000,- oftewel een totaal fondsvermogen van € 10 miljoen. Zolang het fondsvermogen nog niet deze omvang heeft, kunnen rendementen lager zijn omdat nog toegewerkt wordt naar een evenwichtige spreiding van de beleggingsportefeuille.

Alle vergoedingen en kosten worden vermeerderd met BTW. Over de Fondskosten is een indexering toegepast van 2,0% 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 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 1

<i>Geprognosticeerd Beleggingsresultaat en Verwacht uitkeerbaar rendement (voor belasting)</i>										
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Verwachte opbrengsten:										
Beleggingen in Eigen Vermogen	665.000	682.500	700.000	717.500	735.000	752.500	770.000	787.500	805.000	822.500
Beleggingen ddor middel van leningen	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Totaal verwachte opbrengsten	915.000	932.500	950.000	967.500	985.000	1.002.500	1.020.000	1.037.500	1.055.000	1.072.500
Verwachte kosten:										
Managementkosten	-60.500	-60.500	-60.500	-60.500	-60.500	-60.500	-60.500	-60.500	-60.500	-60.500
Overige fondskosten	-72.358	-73.805	-75.281	-76.787	-78.323	-79.889	-81.487	-83.117	-84.779	-86.475
Verwacht Uitkeerbaar rendement (voor belasting)	782.142	798.195	814.219	830.213	846.177	862.111	878.013	893.883	909.721	925.525
Verwachte uitkering per Deelname van € 100.000,-	7.821,42	7.981,95	8.142,19	8.302,13	8.461,77	8.621,11	8.780,13	8.938,83	9.097,21	9.255,25
Verwachte uitkering per Participatie van € 25.000,-	1.955,36	1.995,49	2.035,55	2.075,53	2.115,44	2.155,28	2.195,03	2.234,71	2.274,30	2.313,81
Verwacht Uitkeerbaar rendement (voor belasting)	7,8%	8,0%	8,1%	8,3%	8,5%	8,6%	8,8%	8,9%	9,1%	9,3%
Gemiddeld Verwacht uitkeerbaar rendement op jaarbasis	7,8%	7,9%	8,0%	8,1%	8,1%	8,2%	8,3%	8,4%	8,5%	8,5%

5.3.1 Het verwachte Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement

Het verwachte Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement voor belasting over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt minimaal 8,5% per jaar (op basis van een uitgifteprijs van € 25.000,-). Een voorschot op het verwachte Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement van 1,5% wordt binnen een maand na afloop van elk kwartaal uitbetaald.

5.3.2 Surplus op het verwachte Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement

Wanneer in een boekjaar een hoger Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement voor belasting wordt gerealiseerd dan in Tabel 1 is geprognoseerd, wordt dit surplus binnen drie maanden na afloop van het boekjaar uitgekeerd als daar voldoende liquiditeit beschikbaar voor is. Indien er onvoldoende liquiditeit is, zal dit surplus eerst worden aangewend om dit liquiditeitsgebrek te herstellen. Voor zover er daarna wel voldoende liquiditeit beschikbaar is, wordt het restant van het surplus uitgekeerd.

5.4 Factoren van invloed op het verwachte Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement.

5.4.1 Opbrengst Beleggingen

De opbrengst van de Beleggingen bestaat uit de aan het Fonds uitgekeerde rendementen op de Beleggingen. Het Fonds doet Beleggingen conform het Beleggingsbeleid in Vastgoedexploitanten die minimaal 8% rendement voor het Fonds opleveren. De verwachting is dat het Fonds toegang heeft tot Beleggingen die een hoger rendement dan 8% op jaarbasis genereren.

5.4.2 Opbrengst leningen

Leningen aan Vastgoedexploitanten worden verstrekt tegen een vergoeding van 0,67% tot 1,0% per maand. De minimale vergoeding op jaarbasis bedraagt daarmee 8,0%. Leningen hebben een kortlopend karakter van maximaal twee jaar.

5.4.3. Opbrengst aandelen en deelnemingsrechten

Beleggingen in aandelen en deelnemingsrechten worden aangegaan wanneer het rendement voor belasting minimaal 8% op jaarbasis bedraagt. De gewenste looptijden van deze Beleggingen is maximaal drie jaar maar langere looptijden worden niet uitgesloten als dit het totaalrendement van het Fonds ten goede komt.

5.5 Doorlopende kosten

Naast eenmalige kosten bij aanvang van het Fonds, zullen er ook doorlopende kosten worden gemaakt die in mindering zullen komen op het hierboven geschetste rendement.

5.5.1 Beheervergoeding

Conform de beheerovereenkomst tussen het Fonds en de Beheerder, ontvangt de Beheerder jaarlijks een beheervergoeding van 0,25% (te vermeerderen met eventueel verschuldigde BTW) over het Ledenkapitaal. Het beheer bestaat uit alle handelingen om het Fonds naar behoren te laten functioneren, zoals het analyseren, selecteren en beoordelen van beleggingsmogelijkheden, het bezoeken van locaties en onderzoek daarnaar, het daadwerkelijk deelnemen in Vastgoedexploitanten en verstrekken van kortlopende leningen, het bezoeken van vergaderingen van Vastgoedexploitanten waarin het Fonds belegt of kortlopende leningen verstrekt en het bewaken van lopende beleggingen en leningen. Tevens omvat het beheer het voeren van de dagelijkse administratie en het doen van aangiften, het opstellen van de conceptjaarrekening, het opstellen van de documentatie daaromtrent en de communicatie met Participanten.



5.5.2 Managementvergoeding

Conform de managementovereenkomst tussen het Fonds en de Bestuurder, ontvangt de Bestuurder jaarlijks een managementvergoeding van 0,25% (te vermeerderen met eventueel verschuldigde BTW) over het Ledenkapitaal.

5.5.3 Aankoopkosten

Telkens als er een nieuwe Belegging wordt verworven, zullen er bepaalde kosten moeten worden voldaan naar de koopprijs van de Belegging zelf. Het is mogelijk dat dergelijke kosten voor rekening komen van de Vastgoedexploitant. Voor zover dit niet het geval is, komen deze kosten voor rekening van het Fonds. Indien het gaat om aandelen of participaties kunnen dit bijvoorbeeld uitgiftekosten of notariskosten zijn, bij het verstrekken van leningen kunnen dit bijvoorbeeld de kosten van adviseurs zijn, of indien van toepassing belastingen.

5.5.4 Verkoopkosten

Verkoopkosten hebben betrekking op verkoop van Beleggingen. Het is mogelijk dat dergelijke kosten voor rekening komen van de Vastgoedexploitant. Voor zover dit niet het geval is, komen deze kosten voor rekening van het Fonds. Indien het gaat om aandelen of participaties kunnen dit bijvoorbeeld notariskosten zijn voor het opheffen van een hypotheekrecht ten behoeve van het Fonds, bij het verstrekken van leningen kunnen dit bijvoorbeeld de kosten van adviseurs zijn, of indien van toepassing belastingen.

5.3.5 Overige Fondskosten

De overige Fondskosten bestaan uit jaarlijkse kosten voor adviseurs, fundingkosten en overige kosten en zijn als volgt begroot:

	<i>(bedragen in €)</i>
Fiscaal advies	7.500
Accountant	10.000
Onvoorziene kosten	6.500
BTW	5.040
Afschrijving fundingkosten	36.300
Afschrijving oprichtingskosten	<u>7.018</u>
Totaal	<u>72.358</u>

In verband met de groei van het Fonds is de verwachting dat de omvang van het Fonds en daarmee de omvang van de werkzaamheden zullen toenemen.



Hoofdstuk 6

Fiscale aspecten

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in TouchStone Real Estate Fund. 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 gevestigde dan wel 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 TouchStone Real Estate Fund

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 voort gewenteld naar volgende jaren.

6.1.2 Omzetbelasting

Het Fonds kwalificeert als BTW-ondernemer, maar verricht enkel BTW vrijgestelde prestaties. Derhalve kan de BTW over de kosten die aan het Fonds in rekening worden gebracht niet door het Fonds in vooraf trek worden gebracht.

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% van toepassing. 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 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. Een Participatie in het Fonds kwalificeert in principe als een dergelijk kwalificerend belang, ongeacht de gerechtigdheid tot de winst van het Fonds. Zodoende is in principe de deelnemingsvrijstelling van toepassing op Participaties gehouden door in Nederland gevestigde vennootschapsbelastingplichtige Participanten. Dit is het geval omdat het Fonds 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 waarde mutaties zijn dan bij de vennootschappelijke 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 zijn daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

6.5 Omzetbelasting

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 onroerende-zaakrechtspersoon ("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 en fictieve onroerende zaken) 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 (winst-reserves 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

Het Fonds houdt enkel belangen in Vastgoedexploitanten en kwalificeert zodoende als zogenoemde houdstercoöperatie. Zodoende is zij inhoudingsplichtig voor de dividendbelasting en voor zover zij uitkeringen doet aan Participanten met een kwalificerend lidmaatschapsrecht (lidmaatschapsrechten welke ten minste 5% recht geven op de jaarwinst dan wel hetgeen bij liquidatie wordt uitgekeerd) dient zij in beginsel 15% dividendbelasting in te houden op uitkeringen aan deze Participanten.

Particuliere Participanten met een kwalificerend lidmaatschapsrecht kunnen de door het Fonds ingehouden dividendbelasting in beginsel verrekenen met de verschuldigde inkomstenbelasting (dan wel terugvragen).



Vennootschapsbelastingplichtige Participanten met een kwalificerend lidmaatschapsrecht kunnen eventueel door het Fonds ingehouden dividendbelasting in beginsel verrekenen met de verschuldigde vennootschapsbelasting. Veelal zullen de uitkeringen door het Fonds echter vrijgesteld zijn van dividendbelasting onder de inhoudingsvrijstelling.

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.

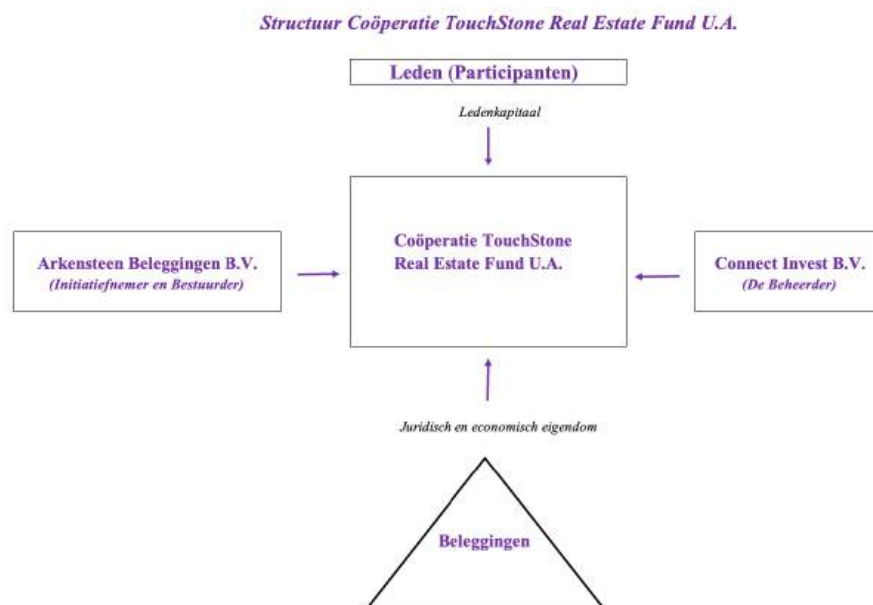


Hoofdstuk 7

Structuur Fonds en rechten van Participanten

7.1 Structuur

De structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven:



7.2 Coöperatie als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds wordt is op 2 oktober 2025 opgericht als een coöperatie U.A. naar Nederlands recht, voor onbepaalde tijd. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Beleggingen na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd, anders dan is opgenomen in het Beleggingsbeleid. Het Fonds is een coöperatie met 'uitzondering van aansprakelijkheid'. Dit betekent dat een Participant maximaal zijn kapitaalbreng kan verliezen maar dus niet voor meer dan diens kapitaalbreng aansprakelijk zal zijn. Een Participant is verplicht diens kapitaalbreng op verzoek van de Beheerder volledig te storten bij het Fonds. Een Participant is niet tot verdere kapitaalstortingen boven zijn inbreng verplicht, tenzij dit uitdrukkelijk met hem is overeengekomen. De inbreng van een Participant kan uitsluitend bestaan in geld. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Beleggingen na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht.

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 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). Daarnaast zal het Fonds een separate beheerovereenkomst aangaan met de Beheerder.

De Participaties kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen 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 inbrengverplichting van een Participant wordt gedeeld



door het totale Ledenkapitaal, welke uitkomst wordt vermenigvuldigd met honderd. Deze vordering is opeisbaar conform de voorwaarden die zijn opgenomen in de Lidmaatschapsvoorwaarden. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen van rendement en ook de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Lidmaatschapsvoorwaarden en de Statuten. Zie ook paragraaf 5.2 voor een nadere toelichting over de waarde van de Participaties bij inkoop en uitgifte en paragrafen 2.7.2 en 2.7.4 over de risico's bij inkoop van Participaties.

De Beleggingen die door het Fonds worden aangehouden komen voor rekening en risico van de Participanten. Het risico voor een Participant is beperkt tot het bedrag van de inbreng 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 beleggingen en bij de realisatie van het rendement geen actieve rol. De Beheerder zal deze taken op basis van de Lidmaatschapsvoorwaarden en de beheerovereenkomst tussen het Fonds en de Beheerder vervullen.

7.3 Participaties

7.3.1 Gelijke rechten

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Een Participatie vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten die wordt bepaald naar rato van de kapitaalbreng van een Participant ten opzichte van de totale kapitaalbreng 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. De bestuurder van het Fonds Arkensteen Beleggingen B.V. houdt te allen tijde 20% van de stemmen in het Fonds naast de stemmen die de uitgegeven Participaties vertegenwoordigen.

7.3.2 Uitgifte van Participaties

Participaties kunnen worden verkregen tegen een tegenwaarde van € 25.000 per Participatie en de minimale inbreng in het Ledenkapitaal is € 100.000. Er dienen dus minimaal vier Participaties te worden verkregen per Participant.

Op de Aanvangsdatum zullen de eerste Participaties worden uitgegeven. Na de eerste uitgifte zal het Fonds éénmaal per kwartaal Participaties uitgeven. De Beheerder heeft volledige discretie om te bepalen hoeveel Participaties na de eerste uitgifte van Participaties op de Aanvangsdatum worden uitgegeven. Indien er meer vraag is naar Participaties dan er worden uitgegeven, kan het voorkomen dat niet alle geïnteresseerden Participaties kunnen kopen. In zulke gevallen geldt dat de uit te geven Participaties worden uitgegeven op basis van een 'first come, first serve' principe. Degenen die gedurende die periode geen Participaties hebben ontvangen, zullen in een wachtrij op basis van de volgorde van aanmelding worden geplaatst.

Zie voor nadere informatie over inschrijving Hoofdstuk 9 Deelname.



7.3.3 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 (en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd om 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.

7.3.4 Overdraagbaarheid Participaties

Overdracht van Participaties vindt uitsluitend plaats indien de Beheerder en het bestuur van het Fonds goedkeuring verlenen aan de overdracht. In verband met de toezichtrechtelijke positie van het Fonds (zie ook Hoofdstuk 12.17) moet de verkrijgende Participant deze Participaties verwerven tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000,-. Het is 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 aan de Beheerder.

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 in principe overdraagbaar, maar overdracht van Participaties geschiedt enkel onder de voorwaarden dat:

- (a) de Beheerder en het bestuur van het Fonds unaniem voorafgaande toestemming hebben gegeven voor de overdracht;
- (b) een nieuwe Participant in het Fonds altijd voor minimaal € 100.000 aan Participaties zal houden en een overdragende Participant, voor zover deze nog Participant is na de overdracht, nog voor minimaal € 100.000 aan Participaties zal houden;
- (c) de (aspirant) Participant een inschrijvingsformulier heeft ingediend bij de Beheerder,
- (d) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften,
- (e) de overdracht niet resulteert in een overtreding van toepasselijk recht of een bepaling van de Ledenovereenkomst of de Lidmaatschapsvoorwaarden; en
- (f) 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 procedure voor overdracht van Participaties wordt verwezen naar de regeling voor overdracht in de Lidmaatschapsvoorwaarden (artikel 3).

7.3.5 Uittreding Participanten

Het Fonds is closed-end met een aantal kernmerken van een open-end fonds. Op bepaalde tijdstippen en onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk voor de Participanten om uit te treden. De Participaties kunnen onder (beperkende) voorwaarden en op bepaalde gezette tijdstippen (het “**Uittredingstijdstip**”) op verzoek van een Participant worden ingekocht door het Fonds. Uittreding is mogelijk op de eerste werkdag van ieder kwartaal wanneer de uittredende Participant één maand voor de gewenste datum van uittreding de Beheerder hiertoe schriftelijk bericht. Uittredingen zijn slechts mogelijk voor een maximaal bedrag per jaar dat gelijkstaat aan 5% van het totale Ledenkapitaal op het Uittredingstijdstip.

Verzoeken tot uittreding zullen alleen worden ingewilligd als er naar het oordeel van de Beheerder voldoende liquiditeitsreserve door het Fonds wordt aangehouden, en uittreding de stabiliteit van het Fonds niet in gevaar brengt. Daarnaast kunnen andere omstandigheden zich voordoen die ervoor kunnen zorgen dat het Fonds het verzoek tot inkoop van Participaties niet of pas op een later tijdstip kan inwilligen. De Beheerder heeft volledige discretie om te bepalen hoeveel uittredingen en daarmee inkoop van Participaties periodiek mogelijk zijn. Als de Beheerder oordeelt dat het gezien de liquiditeitsreserve van het Fonds voldoende is, is het mogelijk dat er meer Participaties kunnen worden ingekocht dan voor een tegenbedrag per jaar dat gelijkstaat aan 5% van het totale Ledenkapitaal. Indien er verzoeken tot inkoop zijn gedaan voor meer Participaties dan kunnen worden ingekocht, kan het voorkomen dat niet alle Participaties kunnen worden ingekocht. In zulke gevallen geldt dat de in te kopen Participaties worden ingekocht aan op basis van een ‘first come, first serve’ principe. Degenen waarvan het inkoopverzoek niet is ingewilligd, zullen in een wachtrij op basis van de volgorde van indiening van het verzoek worden geplaatst. Voor de volledige beschrijving van de mogelijkheden tot uittreding en inkoop van Participaties wordt verwezen naar de regeling voor overdracht in de Lidmaatschapsvoorwaarden. Voor een uitleg over de waardering van de Participaties bij inkoop



wordt verwezen naar paragraaf 5.2, waar ook wordt aangegeven dat er zich een risico kan voordoen dat er slechts een deel of geen Ledenkapitaal op de Participaties wordt terugbetaald door het Fonds.

7.3.6 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

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

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. Eén of meer Participanten, die individueel of gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het totaal aantal stemmen dat ten hoogste in een algemene ledenvergadering kan worden uitgebracht vertegenwoordigen, kunnen schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om een algemene ledenvergadering verzoeken. Als de Beheerder de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat die vergadering binnen zes weken na het verzoek wordt gehouden zijn de verzoevende 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 tot het Fonds besproken en geeft de Beheerder zijn 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 15^e 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 2/3 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:

- (a) opzegging van de Beheerder in zijn functie van Beheerder van het Fonds wanneer er sprake is van toerekenbare tekortkoming;
- (b) het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-)verbeteringen – die niet zijn geprognosticeerd – voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd 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. De Beheerder en degenen die door de voorzitter van de vergadering van Participanten daartoe worden aangewezen hebben ook het recht van toegang en mogen ter vergadering ook het woord voeren. 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 20% (twintig procent) van de stemmen in de vergadering van Participanten.

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 theorie een onbepaalde looptijd. Het Fonds kan enkel worden ontbonden na een besluit van de vergadering van Participanten op voordracht van het bestuur van het Fonds en van 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 kapitaalbreng van een Participant ten opzichte van de totale kapitaalbreng 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 13).

7.7 Wijzigingen in de Lidmaatschapsvoorwaarden of in het Beleggingsbeleid

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 aanneming 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 één van de oprichters van het Fonds, en is daarmee ook Lid van het Fonds. In aanvulling hierop wordt de Initiatiefnemer in de Statuten 20% van de stemmen toegekend. Bij een Ledenkapitaal van €10.000.000 zal dit neerkomen op 80 stemmen op een totaal van 480 stemmen.

Beide de Beheerder en de Initiatiefnemer zijn een 100% dochteronderneming van Arkensteen Holding B.V. De Beheerder en de Initiatiefnemer worden ook bestuurd door Arkensteen Holding B.V. Arkensteen Holding B.V. vertegenwoordigt daarmee het Fonds, de Initiatiefnemer en de Beheerder. 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 de Beheerder en de 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 dit 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 beleggingen die zij onder de aandacht brengt van haar relaties. Bij de selectie van beleggingen wordt gefocust op de kwaliteit van de desbetreffende Vastgoedexploitant, de kwaliteit van het fondsmanagement, de structuur van de Vastgoedexploitanten en de kwaliteit van de onroerende zaken die de desbetreffende Vastgoedexploitant exploiteert.

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 Vastgoedexploitanten 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. Participaties in het Fonds worden niet breed in de markt aangeboden en deelname kan alleen plaatsvinden op persoonlijke uitnodiging.

8.2 Waardemaximalisatie

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

- de Beheerder onderhoudt rechtstreeks en proactief contact met alle Vastgoedexploitanten waarin wordt belegd;
- de Beheerder heeft een proactieve rol in besluiten van alle Vastgoedexploitanten waarin wordt belegd, voor zover zij daartoe de bevoegdheid heeft;
- de Beheerder onderzoekt en beoordeelt het vastgoed van de Vastgoedexploitanten waarin wordt belegd;
- de Beheerder waarborgt het verkrijgen van voldoende zekerheden bij leningen die worden verstrekt aan Vastgoedexploitanten, indien nodig door aanvullende borg- of garantstellingen overeen te komen met partijen en/of personen achter de Vastgoedexploitant waaraan de leningen worden verstrekt.



8.3 Directie

Connect Invest B.V.

De directie over de Beheerder wordt (indirect) gevoerd door de heer C.G.M. Koekkoek en de heer P. van Herk.

De heer C.G.M. Koekkoek (23-1-1975)

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 (4-6-1969)

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 interimmanager, 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

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde Inschrijfformulier ‘Verklaring van Deelname in TouchStone Real Estate Fund’ aanmelden voor deelname in het Fonds. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in Vastgoedexploitanten. Het wordt potentiële belanghebbenden afgeraden om 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 TouchStone Real Estate Fund is mogelijk vanaf een totale tegenwaarde ten bedrage van € 100.000,- door middel van een minimale afname van vier Participaties van € 25.000,-. De mogelijkheid tot inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Informatiememorandum.

9.2 Storting bij Inschrijving

Voorts verplicht de belegger zich tot betaling van het volledige bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. De deelname dient op aanwijzing van de Beheerder te worden voldaan. Dit zal vlak na een goedgekeurde inschrijving gebeuren.

9.3 Wijze van Inschrijving

Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het invullen en aan de Beheerder toesturen van het Inschrijfformulier. De gegevens worden door de Beheerder toegevoegd aan het portal <https://mijn.connectinvest.nl>. 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 één 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(en) 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 inschrijving te vinden is. Na de KYC-check wordt een verklaring “herkomst van vermogen” toegestuurd. Als deze verklaring naar behoren is ingevuld en terugontvangen, wordt de inschrijving definitief gemaakt. Na acceptatie van de inschrijving, wordt een bevestiging per mail gestuurd inclusief instructies om het deelnamebedrag te storten. Wanneer het deelnamebedrag is ontvangen, wordt de betaling geregistreerd en worden de Participaties toegewezen.





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).

Aanvangsdatum

De datum waarop de Ledenovereenkomst door alle partijen is getekend bij de initiële uitgifte van Participaties.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

Beheerder

Connect Invest B.V., de Beheerder van het Fonds die kwalificeert als een ‘beheerder van een beleggingsinstelling’ in de zin van artikel 1:1 van de Wft en is geregistreerd bij de AFM op grond van art. 2:66a 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.

Beleggingen

De beleggingen die door het Fonds zijn gedaan conform het Beleggingsbeleid als beschreven in Hoofdstuk 4
Beleggingsbeleid.

Beleggingsbeleid

Het in Hoofdstuk 4 geformuleerde beleid en criteria waar de Beleggingen van het Fonds in dienen te passen.

Beleggingsrendement

Het positieve saldo van de exploitatierekening 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 van het Fonds dat gedurende de looptijd van de Beleggingen met de Beleggingen wordt behaald, waaronder begrepen, maar niet uitsluitend uitkeringen op aandelen of deelnemingsrechten en/of rente-inkomsten, te verminderen met alle kosten die samenhangen met de exploitatie van de Beleggingen, zoals (maar niet beperkt tot) verschuldigde vergoedingen, kosten van verzekeringen, onderhoudskosten, en financieringskosten.



Fonds

Coöperatie TouchStone Real Estate Fund U.A., een coöperatie met uitsluiting van aansprakelijkheid naar Nederlands recht, die op 2 oktober 2025 is opgericht te Gouda. Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register voor beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondskosten

Het totaal aan kosten samenhangend met het beheer van het Fonds zoals (maar niet beperkt tot) de managementvergoeding voor de Beheerder, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van registratie bij de Autoriteit Financiële Markten). Deze kosten zijn nader beschreven in Hoofdstuk 5.2.

Gemiddeld Uitkeerbaar Rendement

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

Informatiememorandum

Dit Informatiememorandum met bijlagen.

Initiatiefnemer

Arkensteen Beleggingen 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 26 augustus 2022 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 87429276. Arkensteen Beleggingen 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. Het Ledenkapitaal kan fluctueren gedurende de looptijd van het Fonds vanwege uit- en intredingen van Participanten en vanwege uitgaven van Participaties na de initiële uitgifte.

Ledenovereenkomst

De ledenovereenkomst waarbij het Fonds, de Initiatiefnemer, de Beheerder en ieder van de Participanten partij zullen worden.

Lid

Een Participant 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 (bijlage 1 bij het Informatiememorandum).



Participant

Een Lid dat door middel van Participatie(s) deelneemt in het kapitaal van het Fonds ter waarde van ten minste €100.000 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 kapitaalinbreng 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 gereguleerde 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.

Statuten

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

Vastgoedexploitant

Een vastgoedbeleggingsinstelling of een vastgoedontwikkelaar die eigenaar zijn of zullen worden van vastgoed, ter belegging, ter ontwikkeling of voor een ander exploitatiedoel.

Verkoopopbrengst

Enige verkoopopbrengst uit de verkoop van Beleggingen na aftrek van alle kosten en vergoedingen en enige verschuldigde belastingen.

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.

Enkel de Beheerder is toegestaan om het IM te gebruiken, verspreiden en aan derden te verstrekken conform de werkzaamheden van de Beheerder die zijn opgenomen in de beheerovereenkomst tussen het Fonds en de Beheerder.

Gouda, **oktober** 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 ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met de aanbieding 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 Beleggingen worden aangegaan, gehouden en afgewikkeld voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (en ten laste) van het vermogen van het Fonds. Het risico van de Participanten blijft beperkt tot het bedrag van de kapitaalinzet 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 onbepaald, maar zal eindigen op een voorstel van de Beheerder en indien en zodra alle (belangen in de) activa zijn vervreemd, door het Fonds aan alle verplichtingen volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk is voldaan, waaronder het doen van de einduitkering van het Ledenkapitaal aan de Participanten. Het Fonds kent geen vastgesteld beleid dat de Beleggingen na een bepaalde tijd dienen te worden verkocht of dat het Fonds na een bepaalde tijd wordt beëindigd.

12.6 Doel van het Fonds

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten conform het Beleggingsbeleid om hen in de opbrengst 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 uitgifte 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 vier 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, 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 exploitatierekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant, Schipper Accountants, samengesteld tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegevoerd 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.



12.12 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 en de beheerovereenkomst tussen het Fonds en de Beheerder 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 (indirect) 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 dat hij 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 de Beheerder met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kan 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 2/3 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 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 om 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 € 100.000,- per Participant. Om die reden en ingevolge artikel 1 lid 4 onder d Prospectusverordening is het bepaalde in artikel 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 de Beleggingen 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 de Beleggingen en de Participaties kunnen veroorzaken. Daarom houden de Beheerder en Initiatiefnemer rekening met deze duurzaamheidsrisico's bij het evalueren van de Beleggingen en het beheer daarvan. Bij de selectie- en due diligence van een Belegging 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 Participanten 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 de Beleggingen conform het Beleggingsbeleid. De Beleggingen worden gedaan in een type vastgoedregistergoederen dat zich in beperkte mate leent voor het aandacht schenken aan (en het beperken van) ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren; en
- de Participanten hebben als doelstelling vermogensbehoud of vermogensgroei en hebben voornamelijk niet bij de Beheerder aangegeven belang te hechten aan een PAI.



Bijlage 1

Lidmaatschapsvoorwaarden van Coöperatie TouchStone Real Estate Fund U.A.



Bijlage 2

Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Arkensteen Beleggingen 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

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) en notaris

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



