

# Prospectus

## Super Winkel Fonds NV



*24 januari 2023*

## INHOUDSOPGAVE

1	Belangrijke informatie .....	4
1.1	Prospectus en essentiële beleggersinformatie .....	4
1.2	Beperkingen van de verspreiding van het Prospectus in andere landen.....	5
1.3	Vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft).....	5
1.4	Verklaring beheerder.....	5
1.5	Fiscale aspecten.....	5
1.6	Actualiteit Prospectus .....	5
1.7	Rechtsverhoudingen en toepasselijk recht .....	5
2.	Doelstelling en het beleggingsbeleid .....	6
2.1	Beleggingsbeleid.....	6
3.	Financiële kenmerken .....	9
3.1	Rendement .....	9
3.2	Kosten.....	9
3.3	Financieringsbeleid.....	14
3.4	Dividendbeleid.....	16
3.5	Waarderingsrondslagen Intrinsieke waarde en Handelswaarde .....	17
4.	Juridische structuur Vastgoedfonds .....	24
4.1	Super Winkel Fonds N.V. ....	24
4.2	Open-end.....	25
4.3	Niet beursgenoteerd .....	25
4.4	Aandelenkapitaal.....	25
4.5	Certificaten, Stichting Administratiekantoor .....	25
4.6	Toekomstige Wetswijziging.....	26
4.7	Beheerder .....	27
4.8	Overige activiteiten Beheerder .....	28
4.9	Tegenstrijdige belangen .....	28
4.10	Gedragcodes – billijke behandeling Certificaathouders.....	30
4.11	Klachtenprocedure .....	30
4.12	Raad van Commissarissen .....	30
4.13	Bewaarder .....	31
4.14	Aansprakelijkheid Bewaarder.....	32
5.	Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Certificaathouders .....	33
6.	Fiscale aspecten.....	35
6.1	Inleiding .....	35
6.2	Belastingheffing op het niveau van de Certificaathouder .....	35
6.3	Belastingheffing op het niveau van het Vastgoedfonds .....	39
7.	Deelnemen in het Vastgoedfonds.....	41
7.1	Open-end beleggingsmaatschappij.....	41
7.2	Uitgifte van Certificaten .....	41
7.3	Inkoop van certificaten.....	42

7.4	Opschorting of beperking inkoop van certificaten.....	43
7.5	Overdracht certificaten .....	44
8.	Risico's .....	45
8.1	Risico waardedaling vastgoed .....	45
8.2	Hefboomrisico .....	46
8.3	Risico dat convenanten worden doorbroken.....	46
8.4	Executierisico.....	47
8.5	Herfinancieringsrisico .....	47
8.6	Renterisico .....	47
8.7	Concentratierisico .....	48
8.8	Verhuur- en leegstandrisico .....	48
8.9	Huurherzieningsrisico .....	48
8.10	Fiscaal risico .....	49
8.11	Vermogensrisico .....	49
8.12	Kosten risico .....	50
8.13	Liquiditeitsrisico.....	50
8.14	Verhandelbaarheidsrisico Certificaten .....	50
8.15	Inflatierisico .....	51
8.16	Debiteurenrisico .....	51
8.17	Risico verslechtering risico/rendementverhouding beleggingsportefeuille door aan- en verkopen.....	51
8.18	Risico stockdividend .....	52
8.19	Wet- en regelgevingrisico.....	52
8.20	Risico onverzekerbare schade .....	52
9.	Definities en interpretatie .....	53
Bijlage A.	Statuten Super Winkel Fonds N.V. ....	62
Bijlage B.	Statuten Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds .....	74
Bijlage C.	Administratievoorwaarden .....	80
Bijlage D.	Beheerovereenkomst met Annexum Beheer B.V. ....	86
Bijlage E.	Adviseurs en zakelijke relaties .....	92
Bijlage F.	Assurance rapport van de accountant.....	93

## **1 Belangrijke informatie**

Dit Prospectus informeert over beleggen in Super Winkel Fonds N.V. (hierna ook 'het Vastgoedfonds'). Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van het Vastgoedfonds aan.

Het Vastgoedfonds is bestemd voor de belegger die het gemak van een beleggingsfonds wil combineren met de voordelen van beleggen in vastgoed. Het Vastgoedfonds maakt het mogelijk om deel te nemen in een vastgoedbeleggingsportefeuille die beheerd wordt door een professionele partij door middel van een actief vastgoedbeleggingsbeleid. Het doel van het Vastgoedfonds is het beleggen van haar vermogen in onroerende zaken in Nederland conform haar Beleggingsbeleid, zodanig dat de risico's daarvan zoveel mogelijk worden gespreid, teneinde de Certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit het regime van de fiscale beleggingsinstelling. Het Vastgoedfonds zal de voor uitdeling beschikbare winst in de vorm van dividend aan haar Certificaathouders uitkeren.

Het Vastgoedfonds richt zich tot Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Een belegging in vastgoed vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in Certificaten is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon, of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen liquideren. Beleggen in het Vastgoedfonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelnemers in het Vastgoedfonds kunnen zowel natuurlijke, als rechtspersonen zijn.

Beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het Vastgoedfonds financiële risico's met zich brengt. Het is daarom van belang kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus om een goed oordeel te kunnen vormen over de risico's. De waarde van de Certificaten kan fluctueren. Het is mogelijk dat Certificaathouders minder terugkrijgen dan hun inleg of dat hun inleg onder omstandigheden volledig verloren gaat. De risico's die zich kunnen voordoen staan omschreven in hoofdstuk 8. De in dit Prospectus opgenomen informatie is geen beleggingsadvies. Beleggers die advies wensen in te winnen wordt aangeraden een onafhankelijke en externe beleggingsadviseur in te schakelen voordat wordt besloten om al dan niet in het Vastgoedfonds te beleggen.

### **1.1 Prospectus en essentiële beleggersinformatie**

Dit Prospectus is opgesteld om (potentiële) Certificaathouders volledig te informeren over het Vastgoedfonds. Het Prospectus informeert u over de eigenschappen van het Vastgoedfonds. De meest recente jaarrekening informeert u over de resultaten die het Vastgoedfonds heeft behaald over het afgelopen boekjaar. De jaarverslagen zullen worden gepubliceerd en beschikbaar worden gesteld op de Website.

Naast dit Prospectus is een essentiële beleggersinformatiedocument (EBI) opgesteld. In het EBI zijn de essentiële gegevens over het Vastgoedfonds opgenomen. Het EBI is gepubliceerd en beschikbaar gesteld op de Website.

## **1.2 Beperkingen van de verspreiding van het Prospectus in andere landen**

Het Prospectus houdt geen aanbod in, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod, aan beleggers buiten Nederland. Het Prospectus houdt geen aanbod of een uitnodiging in tot het doen van een aanbod aan enig US Person zoals gedefinieerd in Regulation S van de Securities Act 1933 van de Verenigde Staten of zoals gedefinieerd in de Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA).

## **1.3 Vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft)**

Aan Annexum Beheer B.V., de beheerder van het Vastgoedfonds, is door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 Wft. In het kader van de vergunning zijn de bestuursleden van de Beheerder op betrouwbaarheid en geschiktheid getoetst. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de AFM en DNB. De Beheerder treedt op als directie van het Vastgoedfonds.

## **1.4 Verklaring beheerder**

Dit Prospectus is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van de Beheerder. De in dit Prospectus opgenomen gegevens zijn, voor zover aan de directie van de Beheerder redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn, in overeenstemming met de werkelijkheid en er zijn geen gegevens weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. De Beheerder verklaart dat zijzelf, het Vastgoedfonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels.

## **1.5 Fiscale aspecten**

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Dit houdt in dat Het Vastgoedfonds 0% vennootschapsbelasting is verschuldigd, mits aan de wettelijke voorwaarden ter verkrijging en behoud van het regime van fiscale beleggingsinstelling is voldaan. In hoofdstuk 6 worden de fiscale aspecten van een deelname in het Vastgoedfonds beschreven.

## **1.6 Actualiteit Prospectus**

De in dit Prospectus opgenomen informatie is gebaseerd op de situatie per de op het voorblad van het Prospectus opgenomen datum. De directie van het Vastgoedfonds draagt zorg voor een regelmatige actualisering van het Prospectus. De meest recente versie van het Prospectus wordt gepubliceerd op de Website. De meest recente versie van het Prospectus treedt in plaats van de eerdere versies. (Potentiële) beleggers wordt aangeraden om regelmatig op de Website na te gaan of er een nieuwe versie beschikbaar is. Om het Vastgoedfonds voor beleggers zo transparant mogelijk te houden wordt op de Website tevens actuele overige informatie betreffende het Vastgoedfonds opgenomen.

## **1.7 Rechtsverhoudingen en toepasselijk recht**

De rechtsverhouding tussen de Certificaathouder, de Beheerder en de Bewaarder worden beheerst door wat in de Fondsvoorwaarden is opgenomen. Op de Fondsvoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

## 2. Doelstelling en het beleggingsbeleid

Het doel van het Vastgoedfonds is het beleggen van haar vermogen in onroerende zaken in Nederland conform haar Beleggingsbeleid, zodanig dat de risico's daarvan zoveel mogelijk worden gespreid, teneinde de Certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit het regime van de fiscale beleggingsinstelling. De doelstelling wordt verder uitgewerkt in het Beleggingsbeleid.

Het Vastgoedfonds kent geen specifieke looptijd. De beleggingen worden volgens het principe van 'buy, hold & sell' aangehouden. Dit betekent dat de Beheerder beleggingen aan- en verkoopt indien dit voor optimalisatie van de portefeuille gewenst is en daarmee in het belang is van de Certificaathouders. Naast het spreiden en verkleinen van risico's wordt getracht toekomstbestendig te zijn. Daarbij wordt gestreefd naar een portefeuille, die de ontwikkelingen in de markt volgt. Als de Beheerder een besluit wil nemen tot het verkrijgen, vervreemden en/of bezwaren van onroerende zaken en andere registergoederen die een waarde of belang vertegenwoordigen van tien procent (10%) of meer van het balanstotaal van de laatst vastgestelde jaarrekening van het Vastgoedfonds, dan zijn deze besluiten onderworpen aan de goedkeuring van de raad van commissarissen.

Om de doelstelling te bereiken zal het Vastgoedfonds zijn vermogen beleggen conform het Beleggingsbeleid, waarbij de Beheerder streeft naar een zo hoog mogelijk Totaal beleggingsrendement.

### 2.1 Beleggingsbeleid

Om de doelstelling van het Vastgoedfonds te verwezenlijken wordt door de Beheerder het in deze paragraaf omschreven beleggingsbeleid en beleggingsstrategie (het 'Beleggingsbeleid') gehanteerd bij het beheer van de beleggingsportefeuille.

Het Vastgoedfonds zal in beginsel, onder andere door middel van dochterondernemingen, voor 100% in Nederlands Vastgoed beleggen. Voor een actueel overzicht van de vastgoedportefeuille verwijzen wij u naar de Website. Een eventuele uitbreiding van de beleggingsportefeuille dient te bestaan uit:

- supermarktvastgoed en/of;
- winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en).

Naast beleggingen in Vastgoed is de Beheerder gerechtigd, afhankelijk van i) de marktomstandigheden, ii) de liquiditeitsbehoefte van het Vastgoedfonds of iii) in afwachting van beleggingen in Vastgoed, een deel van de beleggingsportefeuille te beleggen in Overige beleggingen. Onder Overige beleggingen wordt verstaan: aandelen, participaties of obligaties uitgegeven door vastgoedondernemingen (waaronder beleggingsinstellingen die al dan niet worden beheerd door de Beheerder), contanten of deposito's. Indien het beleid van deze vastgoedondernemingen daartoe aanleiding geeft, zal de Beheerder gebruik maken van het aan haar participatie verbonden stemrecht. Er geldt geen maximum voor het aandeel Overige beleggingen. Op de datum van dit Prospectus houdt het Vastgoedfonds een deelneming van circa 8,7% van de certificaten van Nederlands Supermarkt Fonds, een andere door de Beheerder beheerde beleggingsinstelling.

De waarde van de activa waarin het Vastgoedfonds belegt kan sterk fluctueren.

Het Vastgoedfonds is opgericht voor onbepaalde tijd en kent geen vastgesteld beleid om het Vastgoed na een bepaalde tijd te verkopen of het Vastgoedfonds na een bepaalde tijd te beëindigen.

Bij inbreuk op het Beleggingsbeleid zal de Beheerder passende maatregelen nemen om de inbreuk op het Beleggingsbeleid zoveel mogelijk te herstellen, mits dat in het belang is van de Certificaathouders. De Beheerder zal de Certificaathouders over de inbreuk, en over de eventueel getroffen maatregelen, in kennis stellen door een kennisgeving te plaatsen in het (half)jaarbericht en op de Website. Het staat Certificaathouders dan vrij om (zonder tijdslimiet) onder de gebruikelijke voorwaarden uit te treden.

De Beheerder is bevoegd het Beleggingsbeleid te wijzigen. Een voorgenomen wijziging van het Beleggingsbeleid of de Fondsvoorwaarden wordt bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze (thans: door een advertentie in een in Nederland verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van iedere Certificaathouder, alsmede op de Website). Tevens stelt de Beheerder de AFM hiervan in kennis. Een wijziging van het Beleggingsbeleid of een wijziging van de Fondsvoorwaarden waardoor de rechten en zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd wordt pas ingevoerd nadat de wettelijke termijn (thans een maand) is verstreken sinds de bekendmaking. In de tussenliggende periode kunnen Certificaathouders onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden. De Fondsvoorwaarden maken onderdeel uit van dit Prospectus als bijlage A, C en D. De wijze waarop tot een wijziging van de documenten die onderdeel uitmaken van de Fondsvoorwaarden kan worden besloten is in de desbetreffende documenten opgenomen.

#### *Duurzaamheidsaspecten*

Het Vastgoedfonds heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten zoals bedoeld in artikel 8 en 9 van de Europese verordening betreffende informatieverstrekking over duurzaamheid in de financiële dienstensector (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR).

Bij beleggingsbeslissingen worden niettemin de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen als onderdeel van het due diligence dat aan een verwerving van een vastgoedobject vooraf gaat. Een duurzaamheidsrisico is een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied die, indien deze zich voordoet, een wezenlijk negatief effect op de waarde van een belegging kan veroorzaken. Onderdeel van het due diligence dat Annexum in het kader van een potentiële investering uitvoert, is een technisch onderzoek. In dit onderzoek worden tevens milieuaspecten onderzocht, zoals: aanwezigheid asbest, bodemverontreiniging, technische installaties en energielabel. Daarnaast worden, als onderdeel van het due diligence, investeringen beoordeeld die gedaan kunnen worden om geïdentificeerde duurzaamheidsrisico's te mitigeren en de invloed die dit heeft op het Totaal beleggingsrendement. Bijvoorbeeld investeringen om te voldoen aan (toekomstige) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal of governancegebied.

Het vastgoed wordt casco verhuurd, hierdoor zijn de duurzaamheidsrisico's beperkt. Bij het uitvoeren van de onderhoudsplanning wordt beoordeeld welke maatregelen kunnen worden genomen om de duurzaamheid te verbeteren. Bij bovenstaande analyse zijn geen relevante duurzaamheidsrisico's geïdentificeerd die een significante invloed hebben op het Totaal beleggingsrendement.

Overeenkomstig artikel 7 van de Taxonomie Verordening (EUR) 2020/852 (Taxonomie Verordening), wordt vermeld dat de onderliggende beleggingen van het Vastgoedfonds geen rekening houden met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten in de zin van de Taxonomie Verordening



## 3. Financiële kenmerken

### 3.1 Rendement

De beleggingen van het Vastgoedfonds worden gedaan in overeenstemming met het Beleggingsbeleid. Het Totaal beleggingsrendement van het Vastgoedfonds is het resultaat van deze beleggingen. Het Totaal beleggingsrendement bestaat uit het Direct beleggingsrendement en Indirect beleggingsrendement.

Het Direct beleggingsrendement is het Exploitatieresultaat minus de Rentekosten per Certificaat over een bepaalde periode, gedeeld door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode.

Het Indirect beleggingsrendement is het Indirect beleggingsresultaat per Certificaat over een bepaalde periode gedeeld door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode.

Voor de historische rendementen die het Vastgoedfonds heeft behaald wordt verwezen naar de financiële (half)jaarsverslaggeving en de overige op de Website opgenomen informatie.

Het Vastgoedfonds streeft naar een Totaal beleggingsrendement van 6,0 – 8,0% per jaar.

Dit streefrendement is gebaseerd op de meest recente Uitgifteprijs op de datum van dit Prospectus. Het te behalen rendement is mede afhankelijk van de Uitgifteprijs waartegen een belegger Certificaten verkrijgt, waarbij geldt dat een hogere Uitgifteprijs een negatieve invloed heeft op het Totaal beleggingsrendement en een lagere Uitgifteprijs een positieve invloed op het Totaal beleggingsrendement van de desbetreffende belegger.

### 3.2 Kosten

In de navolgende paragrafen worden de kosten omschreven welke voortvloeien uit het beleggen in het Vastgoedfonds. De in dit hoofdstuk genoemde percentages zijn een inschatting van die kosten. De kosten kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Als uitgangspunt geldt dat de werkelijke kosten in rekening worden gebracht.

#### 3.2.1 Aankoopkosten

Telkens als door het Vastgoedfonds Vastgoed wordt verworven, dient het Vastgoedfonds de Koopprijs aan de verkoper te voldoen. De Aankoopkosten zijn de kosten die, naast de Koopprijs, verband houden met de transacties in Vastgoed. Deze kosten worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. Voor de wijze van verwerking van de Aankoopkosten zie de waarderingsgrondslagen in paragraaf 3.5. Deze Aankoopkosten zijn onder te verdelen in:

*a) Overdrachtsbelasting*

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken is het Vastgoedfonds overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de Koopprijs van de onroerende zaak. Het tarief bedraagt thans 8% (9% vanaf 2023). De overdrachtsbelasting wordt direct door het Vastgoedfonds aan de Belastingdienst afgedragen en wordt als Aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

*b) Omzetbelasting (BTW)*

De levering van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. Hierop gelden voor het Vastgoedfonds twee uitzonderingen. Ten eerste de levering van een gebouw als deze levering binnen twee jaren na eerste ingebruikname plaatsvindt. Ten tweede kunnen de koper en verkoper onder voorwaarden opteren voor een BTW belaste levering. Deze optie is beschikbaar als de koper c.q. het Vastgoedfonds het gebouw voor minimaal 90% gaat gebruiken voor doeleinden waarvoor een recht op aftrek van omzetbelasting bestaat, zoals bijvoorbeeld met omzetbelasting belaste verhuur. De omzetbelasting -indien van toepassing- wordt direct door de verkoper in rekening gebracht. In rekening gebrachte voorbelasting wordt, indien mogelijk, bij de Belastingdienst teruggevorderd. Omzetbelasting die niet kan worden teruggevorderd wordt als Aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

Onroerend goed dat in verhuurde staat wordt geleverd, kwalificeert voor omzetbelastingdoeleinden doorgaans als overdracht van een algemeenheid van goederen. Er wordt dan geacht geen levering plaats te vinden (de levering is niet onderworpen aan de heffing van omzetbelasting) en koper treedt in de plaats van verkoper voor wat betreft de btw-positie van het gebouw, waaronder bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele herzieningstermijnen. Dit leidt in beginsel niet tot negatieve fiscale gevolgen voor het Vastgoedfonds.

*c) Transactievergoeding*

Bij aankoop en verkoop van Vastgoed ontvangt (de moedermaatschappij van) de Beheerder een vergoeding voor de begeleiding van het transactieproces. Deze Transactievergoeding bedraagt bij aankoop 2% van de Koopprijs. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief, (iii) makelaarskosten, en (iv) de begeleiding van due diligence onderzoeken.

*d) Taxatiekosten*

De Beheerder dient voor een taxatie zorg te dragen in het kader van de aankoopbeoordeling en het verkrijgen van de financiering. Deze kosten zijn ingeschat op 0,2% van de koopprijs en worden in rekening gebracht door de taxateur. Deze taxatiekosten worden als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

*e) Notariskosten en kosten kadaster*

Voor de notariële levering van vastgoed en de inschrijving in het kadaster van de vestiging van het hypotheekrecht wordt rekening gehouden met een bedrag van 0,3% van de koopprijs in verband met de kosten van de notaris en het kadaster. De notariskosten en de kosten van het Kadaster kunnen zowel in positieve als in negatieve zin variëren. Deze kosten worden door de notaris in rekening gebracht en als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

*f) Juridisch, technisch en financieel (due diligence)*

De Beheerder stelt bij aankoop van een vastgoedobject technisch onderzoek in naar het object en de grond. Tevens wordt juridisch onderzoek verricht naar de huurovereenkomst, de (financiële) status van de huurders alsmede naar de vastgoedobjecten. Deze kosten worden ingeschat op 0,5% van de koopprijs en als onderdeel van de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd.

### **3.2.2 Verkoopkosten**

Verkoopkosten zijn de kosten die direct verbonden zijn met de verkoop van (een deel van) het Vastgoed. Hieronder vallen o.a. (niet limitatief) de kosten voor de makelaar, de kosten voor het ontslaan van het Vastgoed uit hypothecair verband en eventuele op de verkoop betrekking hebbende transactiekosten, waaronder in ieder geval de Transactievergoeding.

Bij verkoop van Vastgoed ontvangt (de moedermaatschappij van) de Beheerder 1% van de vervreemdingsprijs van het Vastgoed als Transactievergoeding. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: (i) het voeren van de onderhandelingen, (ii) begeleiding van due diligence onderzoeken. De verkoopkosten worden direct ten laste gebracht van het resultaat.

### **3.2.3 Financieringskosten**

Voor de financiering van de investeringen wordt vreemd vermogen, waaronder brugfinancieringen, aangetrokken bij financiers. De met het vreemd vermogen gepaard gaande lasten variëren. De rente- en premielasten komen direct ten laste van het resultaat.

De Financieringskosten zijn de kosten die bij het aangaan, verlengen of herfinancieren van vreemd vermogen in rekening worden gebracht. Het betreft kosten zoals: (i) afsluitprovisie aan de kredietinstelling en (ii) een begeleidingsvergoeding aan de Beheerder, alsmede (iii) juridische- en adviseurskosten.

Voor de begeleiding van de verlengingen c.q. (her)financieringen brengt (de moedermaatschappij van) de Beheerder een vergoeding in rekening zoals opgenomen in de tariefkaart van de Beheerder. Deze tariefkaart is als download beschikbaar op de Website.

De Financieringskosten worden ingeschat op 1,5% van aan te trekken financieringen. De afsluitprovisie en de juridische- en adviseurskosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren. De Financieringskosten worden over de looptijd van de financiering ten laste van het resultaat verwerkt.

### **3.2.4 Exploitatie-uitgaven**

De jaarlijkse exploitatiekosten zien op de variabele kosten voor de vastgoedexploitatie. De exploitatiekosten komen direct ten laste van het resultaat. De exploitatiekosten, uitgedrukt als percentage van de Theoretische bruto huuropbrengsten, worden ingeschat op 16% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.

De exploitatiekosten bestaan onder meer uit gemeentelijke belastingen (OZB, rioolrechten en waterschapslasten), de verzekeringspremies (opstal- en brandverzekering), onderhoud en propertymanagement (technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer). De werkelijke kosten kunnen zowel in positieve als negatieve zin variëren. De kosten worden direct door de betreffende partijen bij het Vastgoedfonds in rekening gebracht.

De Beheerder draagt zorg voor (de uitbesteding van) het vastgoedmanagement. Het vastgoedmanagement bestaat uit commercieel, administratief en technisch management. De vergoeding hiervoor bedraagt 3,75% van de Theoretische bruto huuropbrengsten. Voor additionele verrichtingen (zoals o.a. verhuurmutaties, bouwbegeleiding, herfinanciering) is de tariefkaart van de Beheerder van

toepassing. Deze is als download beschikbaar op de Website. De kosten voor additionele verrichtingen worden ingeschat op 1,0% van de Theoretische Bruto huuropbrengsten.

Indien de Beheerder property management taken uitbesteedt is zij gerechtigd de hiermee gepaard gaande kosten rechtstreeks door de desbetreffende partij in rekening te laten brengen bij het Vastgoedfonds. De Beheerder zal in dit geval de door haar in rekening te brengen vergoeding met eenzelfde bedrag verlagen. De tarieven die de Beheerder voor de verschillende onderdelen van het vastgoedmanagement in rekening brengt worden op aanvraag kosteloos toegestuurd. De tarieven voor het vastgoedmanagement kunnen elk kalenderjaar worden aangepast indien de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven. De Beheerder hanteert bij het vaststellen van de tarieven het uitgangspunt dat de vergoeding de met de werkzaamheden gemoeide kosten zal dekken, met dien verstande dat de tarieven te allen tijde marktconform zullen blijven. De Beheerder werkt in de uitvoering van het vastgoedmanagement samen met externe, van de Beheerder onafhankelijke partijen voor het technisch (PVM Eindhoven B.V.) en administratief vastgoedmanagement (Confia B.V.).

### **3.2.5 Kosten in het kader van het beheer en de performance**

#### **Beheervergoeding**

De beheervergoeding die de Beheerder ter zake van het Vastgoedfondsbeheer aan het Vastgoedfonds in rekening brengt bedraagt 0,5% per jaar van het balanstotaal. De beheervergoeding wordt per kwartaal berekend en vooraf aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De beheervergoeding komt direct ten laste van het resultaat.

#### **Performancevergoeding**

Performancevergoeding is aan de Beheerder verschuldigd in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat van het Vastgoedfonds in enig Boekjaar meer bedraagt dan 7,5% van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere boven de 7,5%.

#### **Structureringsvergoeding**

Dit betreft een vergoeding aan (de moedervernootschap van) de Beheerder ter grootte van 3% over de Uitgifteprijs van Certificaten die door het Vastgoedfonds zijn uitgegeven in het desbetreffende kwartaal. De Structureringsvergoeding wordt eenmaal per kwartaal aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht.

#### **Inkoopvergoeding**

De Beheerder heeft recht op een Inkoopvergoeding indien door het Vastgoedfonds of het Administratiekantoor rechtstreeks Certificaten worden ingekocht. De Inkoopvergoeding bedraagt 3% van de inkoopprijs en wordt aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht.

### **3.2.6. Overige kosten**

#### **Marketingkosten**

De geschatte jaarlijkse vaste marketingkosten bedragen EUR 100.000, vermeerderd met een variabel deel van maximaal 0,5% van de waarde van de activa van het Vastgoedfonds. Dit zijn door externe partijen in rekening gebrachte kosten die verband houden met marketing en public relations. Deze kosten worden rechtstreeks door externe partijen bij het Vastgoedfonds in rekening gebracht.

Deze kosten worden geactiveerd en ten laste van het resultaat afgeschreven over een looptijd van 10 jaar. Dit zijn kosten die jaarlijks terugkeren. Dit betekent dat er jaarlijks 1/10 van de in dat jaar gemaakte marketingkosten (bestaande uit EUR 100.000 en maximaal 0,5% van de waarde van de activa op dat moment) in het resultaat verantwoord wordt.

### **Fondskosten**

In de Fondskosten zijn begrepen de jaarlijks te indexerende kosten met betrekking tot de accountant, NPEX, niet-verrekenbare BTW beheerkosten, de bestuursaansprakelijkheids-verzekeringen, de vergoeding voor het bestuur van het Administratiekantoor, de vergoeding voor de Bewaarder, de vergoeding voor de Raad van Commissarissen, kosten in verband met toezicht van de AFM, kosten voor fiscaal en juridisch advies en overige fonds gerelateerde kosten die gedurende de looptijd worden gemaakt. De algemene fondskosten worden ingeschat op circa 0,15% van het Vastgoed.

### **Bank- en rentekosten**

De rentekosten zijn de kosten in verband met opgenomen leningen en rentebaten en -lasten inzake het rekening-courant. Deze kosten worden rechtstreeks door het Vastgoedfonds voldaan.

### **Kosten aan- en verkoop Overige beleggingen**

Deze kosten worden direct ten laste gebracht van het resultaat.

### **3.2.7 Niet-verrekenbare BTW**

Voor zover de in dit hoofdstuk genoemde kosten en vergoedingen onderworpen zijn aan de heffing van BTW, zullen genoemde kosten en vergoedingen worden vermeerderd met de wettelijk verschuldigde BTW (thans 21% BTW). Als kosten niet onderworpen zijn aan de heffing van BTW zal geen BTW in rekening worden gebracht. Wanneer als gevolg hiervan sprake is van nietverrekenbare BTW voor de Beheerder, zal deze voor rekening komen van het Vastgoedfonds. De niet-verrekenbare BTW wordt meegenomen in de Fondskosten.

Omdat de Beheerder van het Vastgoedfonds is geregistreerd bij de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:65 Wft, staan de Beheerder en het Vastgoedfonds onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Vanuit een BTW-perspectief betekent dit dat een vrijstelling van toepassing is op de beheersdiensten die de Beheerder verricht aan het Vastgoedfonds en derhalve dat de beheervergoeding is vrijgesteld van BTW. Voor de Beheerder betekent dit dat zij BTW op kosten toerekenbaar aan de beheersdiensten die zij voor het Vastgoedfonds verricht, niet in aftrek kan brengen. Voorts zal haar aftrekrecht ter zake van BTW op algemene kosten als gevolg van de met de beheersdiensten behaalde vrijgestelde omzet dalen. De Beheerder zal hiervoor een aparte vergoeding (BTW- compensatie) in rekening brengen aan het Vastgoedfonds. Deze vergoeding vormt voor het Vastgoedfonds een extra kostenpost.

Verdere informatie over BTW aspecten wordt behandeld bij het hoofdstuk 'Fiscale aspecten'.

### **3.2.8 De som van de totale kosten**

De in paragraaf 3.2 omschreven kosten worden op basis van verschillende grondslagen berekend. In het overzicht hieronder worden alle kosten bij elkaar opgeteld die gerelateerd zijn aan een bepaalde grondslag. De kosten worden hieronder per grondslag weergegeven:

- 11,00% over de grondslag aankoop prijs van het vastgoed

- 1,00% over de grondslag verkoopprijs van het vastgoed
- 1,50% over de grondslag aantrekken vreemd vermogen
- 16,00% over de grondslag Theoretische bruto huuropbrengsten
- 0,65% over de grondslag balanstotaal

De som van de kosten is afhankelijk van een veelheid van factoren, zoals de omvang en de groei van het Vastgoedfonds, de component vreemd vermogen en de Theoretische bruto huuropbrengsten. De totale kosten kunnen hoger of lager uitvallen afhankelijk van de omstandigheden. In dit overzicht zijn niet meegenomen: omzetbelasting, rente en premielasten, oprichtingskosten en marketingkosten, propertymanagementvergoeding bij leegstand, performancevergoeding en niet-verrekenbare BTW.

### **3.3 Financieringsbeleid**

De activa van het Vastgoedfonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Financiering met vreemd vermogen kan zowel het positieve als het negatieve rendement op het eigen vermogen vergroten. Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling. Als één van de voorwaarden voor deze status geldt dat thans maximaal 60% van de fiscale waarde van het Vastgoed met vreemd vermogen wordt gefinancierd. De fiscale boekwaarde is de koopprijs vermeerderd met aankoopkosten en eventuele uitgaven ten behoeve van (verbetering van) de vastgoedbelegging en verminderd met eventuele afschrijvingen. Het Vastgoedfonds zal, voor zover dat in haar vermogen ligt, erop toezien dat deze grens niet overschreden wordt. Het totale bedrag van de financiering van het Vastgoedfonds wordt opgenomen in de (half)jaarverslaggeving.

Daarnaast bestaat te allen tijde de mogelijkheid om kortlopende leningen op te nemen om eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten op te heffen, mits het regime van de fiscale beleggingsinstelling niet in gevaar komt.

De Beheerder is bovendien bevoegd om door middel van een actief beleid de financieringsruimtes, de rentepercentages, en de met financiering samenhangende risico's te sturen en te optimaliseren. Dit gebeurt met inachtneming van de voorwaarden voor het behoud van het regime van de fiscale beleggingsinstelling. De Beheerder kan de renterisico's beperken door gebruik te maken van financiële instrumenten als rentederivaten. Daarmee kunnen rentefluctuaties worden afgedekt. Om de rentelasten voor het Vastgoedfonds zo laag mogelijk te houden is de Beheerder bevoegd om de rentestructuur zodanig vorm te geven dat wordt ingespeeld op (verwachte) rentefluctuaties. Dit is onderdeel van de normale bedrijfsuitoefening.

Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken.

De keuzes die door de Beheerder gemaakt worden in het kader van het financieringsbeleid, kunnen invloed hebben op het Direct beleggingsrendement en op de waarde van de Certificaten.

Over het algemeen worden door financiers de volgende zekerheden bedongen in het kader van de hypothecaire lening: eerste recht van hypotheek, verpanding huurinkomsten, verpanding van in het Vastgoed aanwezige roerende zaken, verpanding van verzekeringspenningen ingeval van beschadiging of tenietgaan van het pand en verpanding van bankrekeningen. Het staat de Beheerder vrij deze en andere zekerheden door het Vastgoedfonds te doen vestigen in verband met de (her)financiering van Vastgoed.

De risico's die samenhangen met de financieringen staan omschreven in hoofdstuk 8.

### **3.3.1 Inkoopbeleid, beheersing liquiditeitsrisico en liquiditeitsreserve**

Het Vastgoedfonds is een 'open-end' beleggingsinstelling. Dit betekent dat het Vastgoedfonds op verzoek van de Certificaathouder Certificaten inkoop. Het Vastgoedfonds biedt de Certificaathouders daarmee een grotere mate van liquiditeit dan een directe vastgoedbelegging. Deze liquiditeitsvoorziening is echter niet onbeperkt. Het inkoopbeleid kan alleen plaatsvinden als het regime van fiscale beleggingsinstelling niet in gevaar wordt gebracht. Het Vastgoedfonds zal jaarlijks maximaal 5,0% inkopen van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten, tenzij de Beheerder inkoop van meer Certificaten verantwoord acht. Het gaat hierbij om de additionele netto-inkoop, dus de mate waarmee het totaal van de inkoopopdrachten in enig jaar de uitgifte van Certificaten in het betreffende jaar overstijgt. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen. De voorwaarden waaronder Certificaten worden in- en verkocht zijn omschreven in het hoofdstuk 'Deelnemen in het Vastgoedfonds'.

De liquiditeitsvoorziening aan de Certificaathouders en de overige verplichtingen van het Vastgoedfonds verlangen een zorgvuldige beheersing van de daarmee gepaard gaande liquiditeitsrisico's. De daarmee gepaard gaande risico's en de wijze waarop de risico's door de Beheerder worden beheerst, worden in deze paragraaf uiteengezet.

Indien aan het Vastgoedfonds meer Certificaten ter inkoop worden aangeboden dan het Vastgoedfonds verkoopt, zal liquiditeit van het eigen vermogen moeten worden aangewend voor het verwerken van de inkooporders. Indien de middelen van het Vastgoedfonds volledig belegd zouden zijn in Vastgoed, brengt dit met zich mee dat vastgoedbeleggingen moeten worden verkocht. Indien een vastgoedbelegging op korte termijn moet worden verkocht, kan het voorkomen dat niet de hoogst mogelijke verkoopprijs kan worden verkregen. Een onbeperkte inkoopverplichting vormt een risico voor het Vastgoedfonds en de Certificaathouders.

Om het liquiditeitsrisico te beperken heeft de Beheerder de volgende maatregelen getroffen: (i) de inkoopmogelijkheid van het Vastgoedfonds is beperkt, (ii) er wordt de mogelijkheid geboden de Certificaten te noteren op het handelsplatform van NPEX, en (iii) er wordt een liquiditeitsreserve aangehouden.

#### *Beperking inkoopmogelijkheid Certificaten*

Het Vastgoedfonds zal jaarlijks inkopen maximaal vijf procent (5,0%) van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten in (tenzij de Beheerder inkoop van meer Certificaten verantwoord acht). Het gaat hierbij om de additionele netto-inkoop, dus de mate waarmee het totaal van de inkoopopdrachten in enig jaar de uitgifte van Certificaten in het betreffende jaar overstijgt. Tevens hanteert het Vastgoedfonds de termijnen als omschreven in paragraaf 7.3 om te kunnen voldoen aan de verzoeken tot inkoop van Certificaten. Voor de inkoopregeling wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Deelnemen in het Vastgoedfonds'.

#### *Mogelijkheid notering Certificaten handelsplatform*

Teneinde de verhandelbaarheid van de Certificaten te vergroten wordt de mogelijkheid geboden om de Certificaten te noteren op een handelsplatform, zoals nader beschreven in paragraaf 7.5. Momenteel is dit platform de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. ('NPEX'). Hierdoor wordt aan Certificaathouders

die hun belegging in het Vastgoedfonds willen beëindigen een aanvullende manier geboden om hun Certificaten te verkopen, te weten aan andere beleggers in plaats van aan het Vastgoedfonds. Naar verwachting zal het totaal van de inkoopopdrachten door de alternatieve verkoopmogelijkheid verminderen, en daarmee de voor inkoop benodigde liquiditeit.

#### *Liquiditeitsreserve*

Het Vastgoedfonds houdt een liquiditeitsreserve aan, mede om aan de verzoeken tot inkoop van Certificaten te kunnen voldoen. De liquiditeitsreserve fungeert als buffer voor de (inkoop-) verplichtingen. Indien het Vastgoedfonds Certificaten inkoopt kan daarvoor de liquiditeitsreserve worden aangewend, zodat de Certificaten tijdig kunnen worden ingekocht zonder de noodzaak vastgoedbeleggingen versneld te verkopen. Het Vastgoedfonds heeft zodoende meer tijd om vastgoedbeleggingen tegen de best mogelijke verkoopprijs te verkopen.

Bij het bepalen van de minimale omvang van de liquiditeitsreserve moet de Beheerder een afweging maken tussen enerzijds het beperken van het liquiditeitsrisico en anderzijds de druk op het rendement als gevolg van het niet volledig beleggen van het eigen vermogen in Vastgoed. Het Vastgoedfonds houdt minimaal een liquiditeitsreserve aan van 5,0% van het eigen vermogen aan het begin van het boekjaar, welke mede is bestemd voor het inkopen van Certificaten.

### **3.4 Dividendbeleid**

Viermaal per jaar, in januari, april, juli en oktober, zal de beschikbare cashflow worden uitgekeerd aan de Certificaathouders. Bij de dividenduitkeringen dient rekening te worden gehouden met inhouding van 15% (tarief 2023) dividendbelasting; deze wordt door het Vastgoedfonds ingehouden en afgedragen aan de belastingdienst. In Nederland woonachtige natuurlijke personen of gevestigde lichamen kunnen de ingehouden dividendbelasting via de belastingaangifte verrekenen met de verschuldigde respectievelijk inkomsten- of vennootschapsbelasting. Voor een uitgebreide toelichting op de fiscale aspecten wordt verwezen naar het gelijknamige hoofdstuk verderop in dit prospectus.

De Beheerder stelt de hoogte van de uitkeringen vast. Daarna wordt de samenstelling en wijze van betaalbaarstelling gepubliceerd op de Website. Hierbij zal de Beheerder in beginsel de beschikbare cashflow uit het Direct resultaat uitkeren. Indien de solvabiliteit of liquiditeit van het Vastgoedfonds dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken. De Beheerder is ook bevoegd het Direct resultaat niet of niet geheel uit te keren, maar aan te wenden conform het Beleggingsbeleid of extra aflossing van de Financiering. De Beheerder kan ook besluiten een hogere uitkering te doen of een extra uitkering.

De Beheerder zal bij het vaststellen van de hoogte van de dividenduitkering de fiscale uitdelingsverplichting voortvloeiend het regime van de fiscale beleggingsinstelling van het Vastgoedfonds in acht nemen. De fiscale uitdelingsverplichting houdt in dat de Fiscale winst binnen acht maanden na afloop van elk boekjaar dient te zijn uitgekeerd. Omdat een deel van de Fiscale winst wordt aangewend voor aflossingen op de Financiering en/of investeringen in het Vastgoed kan dit gedeelte niet in contanten worden uitgekeerd. Daarom zal dit deel in aandelen worden uitgekeerd. Hierdoor neemt het aantal Certificaten per Certificaathouder toe; echter dit gaat ten koste van de Handelswaarde. In beginsel zal het resterende deel worden uitgekeerd in contanten. De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid om de keuze tussen uitkering in contanten of in aandelen te maken, in het belang van het Vastgoedfonds en



haar Certificaathouders. Het dividendbesluit wordt voorgelegd aan de Raad van Commissarissen voor hun instemming.

Het Administratiekantoor ontvangt dividenduitkeringen, ongeacht of deze in contanten of in aandelen worden uitgekeerd. Het Administratiekantoor zal elk dividend op de aandelen innen en na ontvangst onverwijld een overeenkomstig dividend op de met die aandelen corresponderende Certificaten betalen. Bij uitkering van dividend in contanten door het Vastgoedfonds zal het Administratiekantoor onverwijld na ontvangst het dividend doorbetalen aan de Certificaathouders door bijschrijving op de bankrekening van de Certificaathouders. Bij uitkering van dividend in aandelen zal het Administratiekantoor onverwijld eenzelfde aantal Certificaten uitgeven aan de Certificaathouders.

Bij verkoop van (een deel van) het Vastgoed zullen de vrijgekomen middelen ten eerste worden gebruikt ter verplichte aflossing van de met het desbetreffende Vastgoed samenhangende Financiering en betaling van eventueel verschuldigde boeterente en de met verkoop gepaard gaande kosten. Vervolgens staat het de Beheerder vrij om te besluiten de resterende middelen uit te keren aan de Certificaathouders, af te lossen op Financiering (anders dan de Financiering welke verplicht is afgelost en samenhangt met het desbetreffende Vastgoed als bedoeld in de voorgaande zin), dan wel het te herbeleggen in het Vastgoedfonds conform het Beleggingsbeleid.

Nadat al het Vastgoed is vervreemd en de verplichtingen zijn afgewikkeld zal het vermogen van het Vastgoedfonds op grond van haar statuten, worden vereffend en de vennootschap worden beëindigd. De Beheerder is alsdan belast met de vereffening van het vermogen van het Vastgoedfonds, en de Raad van Commissarissen met het toezicht daarop. Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven, wordt (via het Administratiekantoor) overgedragen aan de Certificaathouders naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders Certificaten. De vordering van de Certificaathouder tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren ten gunste van het Vastgoedfonds.

### **3.5 Waarderingsgrondslagen Intrinsieke waarde en Handelswaarde**

#### **3.5.1 Waarderingsgrondslagen Intrinsieke waarde**

De Intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds wordt tweejaarlijks door de Beheerder bepaald als het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de hieronder vermelde waarderingsgrondslagen. De aldus berekende Intrinsieke waarde gedeeld door het aantal uitstaande Certificaten levert de Intrinsieke waarde per Certificaat op. De Intrinsieke waarde, luidende in euro's, zal worden gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds. Dit (half)jaarverslag wordt gepubliceerd op de Website.

Indien op enig moment blijkt dat de Intrinsieke waarde onjuist is berekend, zal de Certificaathouder wiens Certificaten zijn ingekocht, dan wel aan wie Certificaten zijn uitgegeven tegen een prijs die op deze onjuiste Intrinsieke waarde is gebaseerd, worden gecompenseerd uit het vermogen van het Vastgoedfonds, indien deze afwijking groter is dan 5%.

De grondslagen voor de waardering- en resultaatbepaling van het Vastgoedfonds ten behoeve van de financiële verslaglegging zijn gebaseerd op wetgeving, richtlijnen voor de jaarverslaglegging van beleggingsinstellingen. De halfjaarcijfers en jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht.

### **Activa en passiva**

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd tegen kostprijs. Verplichtingen worden opgenomen indien zij voor het vaststellen van de Handelswaarde bekend zijn geworden.

### **Beleggingen in Vastgoed**

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop. Uitgaven met betrekking tot de beleggingen na aankoop worden in beginsel als kosten ten laste van het resultaat gebracht. Alleen die uitgaven welke leiden tot een waardevermeerdering van de belegging, worden geactiveerd. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht.

De marktwaarde wordt gelijkgesteld aan de reële waardering van de belegging. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie 'kosten koper' bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Het Vastgoedfonds stelt de reële waarde maandelijks vast op basis van taxatiewaarden. De vastgoedbeleggingen worden op moment van aankoop en jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. De taxaties bij het Vastgoedfonds hebben plaatsgevonden op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode en daarnaast op basis van de comparatieve methode. Bij de huurwaardekapitalisatiemethode wordt de huurwaarde (gecorrigeerd voor exploitatiekosten) afgezet tegen een gemiddeld netto-aanvangsrendement; daarna worden eventuele correcties gemaakt (onder andere voor leegstand, onderhoud, markthuursverschillen, kosten die een potentiële koper zou moeten betalen) om zo tot de marktwaarde kosten koper te komen. De comparatieve ofwel vergelijkende methode vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten.

Vastgoedobjecten die zijn aangekocht in de loop van het boekjaar worden initieel opgenomen tegen de aankoopprijs, vermeerderd met de aankoopkosten. Aan het einde van de verslagperiode waarin de vastgoedobjecten zijn aangeschaft, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op reële waarde.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen, is de verkrijging van de economische eigendom van belang.

### **Overige beleggingen**

Overige beleggingen worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, zijnde de slotkoers van rapportagedatum. De aan- en verkoopkosten zijn in de aankopen en verkopen van de beleggingen begrepen en vormen derhalve onderdeel van de (on)gerealiseerde waardeveranderingen van de beleggingen. Ongerealiseerde waardeveranderingen ten opzichte van de vorige waardering worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

#### **Financiële vaste activa**

De financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de historische kostprijs en vervolgens gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de handelswaarde van de participaties op balansdatum. Ontvangen dividend wordt in het betreffende jaar als overige inkomsten gepresenteerd.

#### **Immateriële vaste activa**

Onder immateriële vaste activa vallen onder meer de in het verleden gemaakte oprichtingskosten en de kosten met betrekking tot emissies, zoals de structureringvergoeding, marketingkosten en overige advieskosten. De immateriële vaste activa worden in vijf jaren ten laste van het resultaat afgeschreven.

#### **Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen en overlopende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

#### **Langlopende schulden**

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld, in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord. Hierbij worden de financieringskosten effectief afgeschreven over de minimale looptijd van de lening. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

#### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

#### **Resultaat**

##### **Resultaatbepaling**

De netto-omzet wordt bepaald op basis van verleende verhuurdiensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van het resultaat gebracht en toegerekend in het jaar waarop zij betrekking hebben. Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

#### **Belastingen**

Het Vastgoedfonds is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Als grondslag voor de belasting wordt uitgegaan van het gerealiseerde resultaat met inachtneming van algemene fiscale faciliteiten. Een van deze faciliteiten is de vorming van een voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudsuitgaven aan het vastgoed. De vennootschap voldoet aan de vereisten van een fiscale beleggingsinstelling, waardoor de vennootschap 0% vennootschapsbelasting is verschuldigd.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

### **3.5.2 Waarderingsgrondslagen (half)jaarsverslag**

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op grond van dezelfde grondslagen als in de voorgaande paragraaf omschreven. De grondslagen van de waardering van de activa en passiva, van de bepaling van het resultaat en van het kasstroomoverzicht van de (half)jaarcijfers zijn daarmee in overeenstemming met Titel 9 van het Burgerlijkwetboek.

Op grond van Titel 9 van het Burgerlijkwetboek wordt niet afgeschreven op de aankoopkosten die bij de eerste verwerking zijn geactiveerd als onderdeel van de verkrijgingsprijs vastgoedbeleggingen. Bij de vervolgwaardering van de vastgoedbeleggingen worden deze aankoopkosten niet langer separaat in acht genomen, maar beschouwt als onderdeel van de reële waarde mutatie van de vastgoedbeleggingen zoals vastgesteld op rapportagedatum.

### **3.5.3 Grondslagen voor consolidatie**

In toekomstige financiële rapporten zullen de financiële gegevens worden verwerkt van de tot het Vastgoedfonds behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd.

De toekomstige rapporten zullen worden opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van het Vastgoedfonds. Door de opzet van het Vastgoedfonds is er geen enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening toegevoegd aan het Rapport.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

In de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening van toekomstige rapportages zullen worden opgenomen de financiële gegevens van:

- Super Winkel Fonds N.V. te Amsterdam;
- SWF Invest I B.V. te Amsterdam;
- SWF Invest II B.V. te Amsterdam; en
- SWF Invest III B.V. te Amsterdam.

### 3.5.4 Waarderingsgrondslagen Handelswaarde

De Handelswaarde wordt elke Waarderingsdatum gepubliceerd op de Website. De Intrinsieke waarde is de basis voor de berekende Handelswaarde. Het verschil van de Handelswaarde ten opzichte van de Intrinsieke waarde is:

*a) De verwerking van de Aankoopkosten*

Bij bepaling van de Handelswaarde worden deze kosten geactiveerd en afgeschreven over een periode van 5 jaar. Aangezien beleggen in vastgoed een lange-termijn-karakter kent en de huidige wijze van berekenen de Intrinsieke waarde (per Certificaat) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het Vastgoedfonds, uittredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen, wordt voor de handel in aandelen in het Vastgoedfonds een Handelswaarde berekend waarbij het element van deze aankoopkosten is aangepast.

*b) De verwerking van de Structureringsvergoeding en Marketingkosten*

Bij bepaling van de Handelswaarde worden deze kosten direct ten koste van het resultaat gebracht. Toetredende beleggers betalen een opslag bovenop de Handelswaarde die direct verantwoord wordt in het eigen vermogen. De Beheerder streeft ernaar dat de opslag deze kosten volledig dekt. Gezien deze kosten worden betaald uit de opslag bovenop de Handelswaarde zouden deze zowel de Intrinsieke waarde als de Handelswaarde verhogen wanneer deze geactiveerd op de balans staan.

De maandelijks vastgestelde en op de Website gepubliceerde Handelswaarde kan als gevolg van het verschil in de waarderingsgrondslagen afwijken van het uit de (half)jaarcijfers blijvende Intrinsieke waarde. In de (half)jaarcijfers en de jaarrekeningen wordt een opgave gedaan van dit verschil tussen de Handelswaarde en Intrinsieke waarde per balansdatum.

De gevolgen van het verschil tussen de Handelswaarde en de Intrinsieke Waarde staan omschreven bij paragraaf 3.5.5. De Beheerder zal, indien zij van mening is dat de Intrinsieke waarde overige aanpassing behoeft, bevoegd zijn deze bij te stellen, waaronder op basis van de volgende omstandigheden:

- de continuïteit van het Vastgoedfonds, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) een (aankondiging tot) uitwinning van het Vastgoed door de hypotheekbank, (ii) de ontvangst van een juridische claim waarvan toewijzing de continuïteit van het Vastgoedfonds bedreigt;
- verwerking van nog niet in de Intrinsieke waarde opgenomen majeure mutaties in de beleggingsportefeuille, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): (i) een onverwacht faillissement van een in het Vastgoed gevestigde supermarktonderneming, (ii) tenietgaan van Vastgoed en (iii) substantiële verlenging van een huurcontract;
- afweging van de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toe- en uittredende Certificaathouders, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): een redelijke allocatie van kosten;
- uitzonderlijke marktomstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): een onverwacht faillissement van een financier waarmee het Vastgoedfonds een zakelijke relatie heeft;
- onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld (niet limitatief): gewijzigde regelgeving op het gebied van verslaggeving of fiscaliteit. Door het verschil in verschijningsfrequentie van de Intrinsieke waarde en de Handelswaarde kan het voorkomen dat de berekeningsdata van de Intrinsieke waarde en de Handelswaarde niet gelijk zijn. Als dit het geval is zal de Beheerder bij de berekening van de Handelswaarde de Intrinsieke waarde dan wel (i) vermeerderen met de sinds de laatste

berekeningsdatum van de Intrinsieke waarde gerealiseerde resultaten van het Vastgoedfonds dan wel (ii) verminderen met de sindsdien eventueel uitgekeerde (interim)dividenden.

Teneinde de Handelswaarde te kunnen stabiliseren, heeft de Beheerder de bevoegdheid de Handelswaarde met een marge van 2,5% naar boven of beneden aan te passen.

### **3.5.5 Gevolgen verschil Handelswaarde en Intrinsieke waarde**

Zolang op de Handelswaarde de Aankoopkosten niet volledig zijn afgeschreven en zolang op de Intrinsieke waarde de Immateriële vaste activa niet volledig zijn afgeschreven, betalen toetredende Certificaathouders over het algemeen een andere prijs voor de Certificaten dan de Intrinsieke waarde (het eigen vermogen zoals blijkt uit de jaarrekening). Het verschil tussen de Handelswaarde en de Intrinsieke waarde bestaat alsdan uit de geactiveerde aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen en een correctie op de immateriële vaste activa.

#### **De verwerking van Aankoopkosten**

Het kan voorkomen dat het Vastgoedfonds vastgoedbeleggingen (tegen de verwachting in) vervroegd moet verkopen. Een nadelig gevolg van de intrinsieke waardebepaling is dat toetredende Certificaathouders een lager bedrag voor hun Certificaten zullen ontvangen dan zij daarvoor betaald hebben. Dit komt omdat de Aankoopkosten in dat geval nog niet volledig zijn afgeschreven.

Uittredende Certificaathouders ontvangen in beginsel een hogere prijs voor hun Certificaten dan de Intrinsieke waarde, zolang de aankoopkosten niet volledig zijn afgeschreven. Het meerdere betreft de nog niet afgeschreven aankoopkosten. In economische zin worden zij vergoed voor het deel van de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen waarvan zij geen profijt meer zullen trekken.

Voor zittende Certificaathouders heeft het verschil tussen de Handelswaarde en de Intrinsieke waarde, tot gevolg dat toe- en uittredende beleggers een hogere prijs betalen respectievelijk ontvangen dan de Intrinsieke waarde voor de Certificaten. Een positief gevolg hiervan is dat in de prijs die toetredende beleggers moeten betalen voor de Certificaten de aankoopkosten van de vastgoedbeleggingen worden verdisconteerd. Aankoopkosten worden zodoende niet alleen gedragen door de zittende beleggers maar tevens door toetredende beleggers. In het geval waarin het Vastgoedfonds gedurende een langere periode wordt geconfronteerd met een onverwacht groot aantal uittredende Certificaathouders is het mogelijk dat de eerst uittredende Certificaathouder een te hoge prijs voor de verkochte Certificaten ontvangen waardoor de laatst uittredende Certificaathouders een relatief groot aandeel van de aankoopkosten voor hun rekening krijgen.

#### **De verwerking van de Structureringsvergoeding en Marketingkosten**

Gezien deze kosten worden betaald uit de opslag bovenop de Handelswaarde, dient deze opslag niet op de balans te komen in de vorm van geactiveerde kosten. Dit zou het eigen vermogen verhogen door de opslag welke betaald is. Vervolgens wordt op deze kosten afgeschreven en komt dit ten laste van het resultaat van het Vastgoedfonds en daarmee alle Certificaathouders. De opslag is echter bedoeld om te zorgen dat kosten welke gemaakt worden om toetredende beleggers te faciliteren niet voor rekening van het fonds komen, maar van de beleggers welke wensen toe of uit te treden. Zodoende worden zittende Certificaathouders niet benadeeld door toetredende of uittredende beleggers.

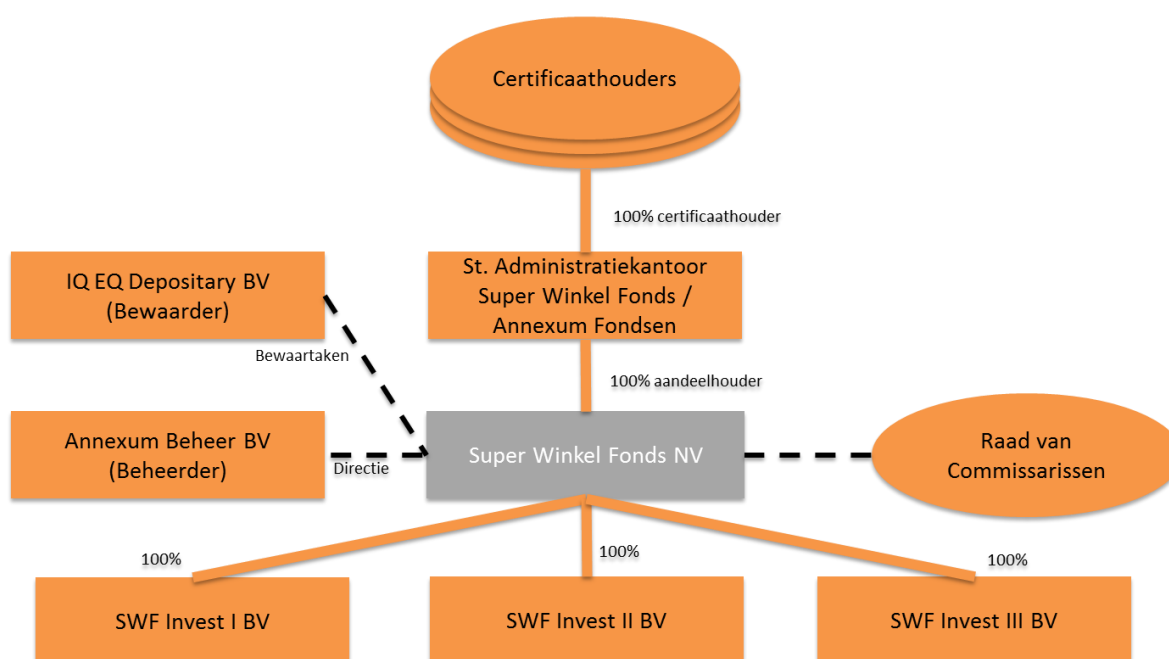
Uittredende Certificaathouders ontvangen in beginsel een lagere prijs voor hun Certificaten dan de Intrinsieke waarde, zolang kosten betaald uit de opslag nog geactiveerd staan op de balans (op Intrinsieke waarde). Het lagere betreft de nog geactiveerde kosten betaald uit de opslag.

Voor zittende Certificaathouders heeft het verschil tussen de Handelswaarde en de Intrinsieke waarde, tot gevolg dat toe- en uittredende beleggers een lagere prijs betalen respectievelijk ontvangen dan de Intrinsieke waarde voor de Certificaten. Een positief gevolg hiervan is dat zittende Certificaathouders niet worden benadeeld doordat het Vastgoedfonds een te hoge prijs moet betalen (welke anders onterecht wordt verhoogd door kosten gemaakt voor het faciliteren van toe- en uittredende beleggers) in het geval zij inkooporders van uittredende Certificaathouders moet vervullen.

## 4. Juridische structuur Vastgoedfonds

### 4.1 Super Winkel Fonds N.V.

In onderstaande figuur is de structuur van Super Winkel Fonds N.V. (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.



Het Vastgoedfonds is juridisch gestructureerd als een naamloze vennootschap en een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal naar Nederlands recht (BMVK). In een BMVK is de directie zelfstandig bevoegd tot uitgifte van aandelen te besluiten. Juridisch kwalificeert het Vastgoedfonds als een instelling voor collectieve belegging in vastgoed. Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Certificaten.

Het Vastgoedfonds is op 18 oktober 2007 opgericht door Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds en statutair gevestigd te Amsterdam. Het Vastgoedfonds is ingeschreven in de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 30231194. De LEI-code van het Vastgoedfonds is 724500ZCBO20GE9RZE47.

Het Vastgoedfonds kent drie 100% dochtervennootschappen, SWF Invest I B.V., SWF Invest II B.V. en SWF Invest III B.V. Deze dochtervennootschappen worden bestuurd door Super Winkel Fonds N.V., en daarmee indirect door de Beheerder. Het onderbrengen van de portefeuille en bijbehorende financieringen in verschillende dochtervennootschappen heeft geen gevolgen voor de wijze waarop het Vastgoedfonds wordt bestuurd. De dochtervennootschappen worden bestuurd door hun 100% moedermaatschappij Super Winkel Fonds N.V. en staan onder toezicht van de Raad van Commissarissen.

Voor de structuur van een naamloze vennootschap is onder meer gekozen om Certificaathouders wat hun aansprakelijkheid betreft, een zo gunstig mogelijke structuur te bieden. Voor certificering van de aandelen



is gekozen om de overdraagbaarheid van rechten van deelneming in het Vastgoedfonds, te weten Certificaten, zo eenvoudig mogelijk te maken. Voor de overdracht van Certificaten is, in tegenstelling tot aandelen in een naamloze vennootschap, geen notariële akte vereist.

Certificaathouders zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Vastgoedfonds. Certificaathouders dragen niet verder bij in het verlies dan tot het bedrag van hun inleg. De statuten van het Vastgoedfonds zijn als bijlage A onderdeel van dit Prospectus.

De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur. Een voorstel tot opheffing wordt kenbaar gemaakt aan de Certificaathouders. In geval van ontbinding van het Vastgoedfonds is de directie van het Vastgoedfonds belast met de vereffening. Ontbinding en vereffening geschiedt op de in de statuten van het Vastgoedfonds voorgeschreven wijze.

## **4.2 Open-end**

Het Vastgoedfonds is een zogenaamde open-end beleggingsinstelling. Dit houdt in dat het Vastgoedfonds, behoudens bijzondere omstandigheden periodiek Certificaten verkoopt en ten laste van de activa inkoop. Het Vastgoedfonds biedt de Certificaathouders daarmee een grotere mate van liquiditeit dan een directe vastgoedbelegging. Deze liquiditeitsvoorziening is echter niet onbeperkt. De verdere voorwaarden omtrent de inkoop van Certificaten zijn opgenomen in het hoofdstuk 'Deelnemen in het Vastgoedfonds'.

## **4.3 Niet beursgenoteerd**

Het Vastgoedfonds is niet genoteerd aan een effectenbeurs. Teneinde de verhandelbaarheid van de Certificaten te vergroten wordt de mogelijkheid geboden om de Certificaten te noteren op een handelsplatform, hetgeen nader wordt toegelicht in paragraaf 7.5.

## **4.4 Aandelenkapitaal**

Het Vastgoedfonds heeft een maatschappelijk kapitaal van 5.000.000 miljoen aandelen met een nominale waarde van € 1,-. De ISIN code van de aandelen is NL00150003I2. Conform de statuten van het Vastgoedfonds is de Beheerder gerechtigd om zelfstandig te besluiten tot uitgifte van aandelen of het verkrijgen van eigen aandelen in het Vastgoedfonds. Alle aandelen worden gehouden door het Administratiekantoor en worden door haar gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders.

De aandelen zijn gecreëerd onder Nederlands recht. Alle aandelen luiden op naam. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven. De Beheerder houdt het aandeelhoudersregister. De rechten van de houder(s) van aandelen in het Vastgoedfonds staan beschreven in de statuten van het Vastgoedfonds. De statuten van het Vastgoedfonds, en daarmee de rechten van de aandeelhouders, kunnen gewijzigd worden op grond van een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders.

## **4.5 Certificaten, Stichting Administratiekantoor**

De aandelen in het Vastgoedfonds worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds (het 'Administratiekantoor') en zullen door haar worden gecertificeerd, waarbij de Certificaten door het Administratiekantoor worden uitgegeven aan Certificaathouders. De ISIN code van de Certificaten is NL00150000Y5.

De aandelen van het Vastgoedfonds zijn ten titel van beheer geplaatst bij het Administratiekantoor die voor elk haar in eigendom verkregen aandeel een Certificaat toekent. De Beheerder zal er periodiek voor zorgen dat, bij wijziging van het aantal uitstaande Certificaten, door middel van uitgifte c.q. inkoop van aandelen in het Vastgoedfonds, dat het aantal uitstaande aandelen gelijk is aan het aantal uitstaande Certificaten.

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Certificaten. De voorwaarden waaronder de Certificaten worden uitgegeven zijn opgenomen in de Administratievoorwaarden, zoals gevoegd bij dit Prospectus als bijlage C. De Certificaten zijn gecreëerd onder Nederlands recht. De Certificaten luiden uitsluitend op naam. Er worden geen Certificaatbewijzen uitgegeven. Het register van Certificaathouders wordt gehouden door de Beheerder, kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Het register kan, bijvoorbeeld als gevolg van de uitkering van stockdividend, fracties van Certificaten bevatten, welke worden geadministreerd op vier decimalen nauwkeurig.

Elk Certificaat geeft recht op een evenredig deel in het Beleggingsresultaat en het vermogen. Alle Certificaten hebben dezelfde stemrechten in de Vergadering van Certificaathouders.

Het Administratiekantoor is een stichting naar Nederlands recht, opgericht op 24 januari 2008, statutair gevestigd te Amsterdam met bezoekadres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Het Administratiekantoor is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 30236044. Het bestuur van het Administratiekantoor wordt gevormd door IQ EQ Fiduciary Services B.V. te Amsterdam.

Het Administratiekantoor heeft zich verplicht uitvoering te geven aan de administratie van Certificaten onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Administratievoorwaarden.

Een voorgenomen wijziging van de Administratievoorwaarden of het Beleggingsbeleid wordt bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze (thans: door een advertentie in een in Nederland verspreid Nederlands dagblad of aan het adres van iedere Certificaathouder, alsmede op de Website). Tevens stelt de Beheerder de AFM hiervan in kennis. De wijziging van het Beleggingsbeleid wordt pas ingevoerd nadat de wettelijke termijn (thans een maand) is verstreken sinds de bekendmaking. In de tussentijdse periode kunnen Certificaathouders onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

Bij beëindiging van de administratie door het Administratiekantoor worden de aandelen door het Administratiekantoor aan de houders van de daartegenover uitgegeven Certificaten overgedragen tegen intrekking van de Certificaten. Een Certificaathouder heeft niet het recht beëindiging van de certificering te vorderen.

#### **4.6 Toekomstige Wetswijziging**

Indien bij de inwerkingtreding van een toekomstige wetswijziging blijkt dat bepalingen uit de statuten van het Vastgoedfonds, de statuten van het Administratiekantoor, de Administratievoorwaarden of de overige Fondsvoorwaarden in strijd zijn met een veranderde wetgeving, dan wel naar het oordeel van de Beheerder optimalisering behoeven in verband met de voornoemde wetgeving, zal de Beheerder gerechtigd zijn deze bepalingen te vervangen door bepalingen met gelijke economische strekking die in overeenstemming zijn met de nieuwe wetgeving.

#### 4.7 Beheerder

De Beheerder treedt op als aanbieder van Certificaten en als directie van het Vastgoedfonds. Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is opgenomen in het register van de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft, welke beschikbaar is op de Website. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de AFM en DNB.

De Beheerder is statutair gevestigd te Amsterdam. De onderlinge verhouding tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder zijn vastgelegd in de Beheerovereenkomst, welke is opgenomen in dit Prospectus als bijlage D. Op grond van deze overeenkomst is de Beheerder belast met het beheer van het Vastgoedfonds, treedt de Beheerder op als statutaire directie van het Vastgoedfonds en is in die hoedanigheid tevens bevoegd om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen. Onder het beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die nodig zijn om het Vastgoedfonds te laten functioneren, zoals het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds.

Het eigen vermogen van de Beheerder zal steeds ten minste voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld krachtens de Wft en hiermee samenhangende regelgeving. De Beheerder houdt thans bijkomend eigen vermogen in liquide middelen aan ter dekking van mogelijke aansprakelijkheidsrisico's als gevolg van beroepsaansprakelijkheid.

Het management van de Beheerder bestaat uit de heer H.W. Boissevain, de heer H.F.J.P.M.G Grevers en de heer R.P. Boon. Deze personen zijn werkzaam op het kantooradres van de Beheerder: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

- De heer drs. H.W. (Huib) Boissevain (1958) is onder meer als lid van de directie werkzaam geweest bij VastNed Management, Rabo Securities en de Zürich Groep. Sinds 2000 is hij, als oprichter en directeur van Annexum, verantwoordelijk voor de structurering en het beheer van diverse Vastgoedfondsstructuren, waaronder: vastgoed-cv's en maatschappen, verhandelbare structuren, obligatieproducten en het beheer van een hotelportefeuille. De heer Boissevain is algemeen directeur van Annexum (CEO) en brengt met name zijn expertise met betrekking tot vastgoed, financial engineering en marketing in. De heer Boissevain is voorzitter van Forumvast, een belangenvereniging voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten.
- De heer H.F.J.P.M.G. (Henri) Grevers (1957) is zijn carrière gestart bij makelaarskantoor Stijkel & Partners. Vervolgens is hij 24 jaar werkzaam geweest bij vastgoedorganisatie Jones Lang LaSalle. Gedurende 12 van deze 24 jaar was de heer Grevers als lid van de Bestuursraad eindverantwoordelijk. Hierna heeft hij, sinds 2010, vanuit zijn eigen consultancy bureau diverse partijen geadviseerd en ondersteund op vastgoedgebied. De heer Grevers heeft hierdoor een ruime ervaring in de vastgoedsector vanuit verschillende invalshoeken. Hij heeft veel kennis van investeringen in, en beheer van vastgoedportefeuilles, alsmede het mitigeren van de daarmee gepaard gaande risico's. De heer Grevers vervult binnen Annexum de positie van directeur vastgoed en geeft als zodanig leiding aan de afdeling asset management.
- De heer R.P. (Robert) Boon (1981) heeft ruime ervaring in het financiële vak. Hij is sinds 2006 werkzaam bij Annexum en sinds 2014 stuurt hij de financiële afdeling van Annexum aan. In 2022 is hij toegetreden tot de directie. Zijn focus binnen de directie ligt op het opstellen van de

financiële administratie en het uitvoeren van het financiële beleid. Daarnaast is de heer Boon als risk manager verantwoordelijk voor de identificatie, waardering en beheersing van de risico's in overeenstemming met het risk management beleid van de Beheerder.

De Beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34147030 en is opgericht bij notariële akte verleden voor mr. R.W. Clumpkens, notaris te Amsterdam, op 22 december 2000.

De directieleden van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft. Zij zijn door de AFM op geschiktheid en betrouwbaarheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler. De personen die belast zijn met het bestuur, leiding of toezicht bij de Beheerder, te weten de heer H.W. Boissevain, de heer H.F.J.P.M.G. Grevers en de heer R.P. Boon, zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude misdrijven, faillissementen, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichhoudende functie. Tevens zijn er met betrekking tot deze personen geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichhoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan een dergelijk persoon onderdeel heeft uitgemaakt. Voorts zijn deze personen in de laatste vijf jaar niet onbekwaam verklaard door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van activiteiten van een uitgevende instelling.

#### **4.8 Overige activiteiten Beheerder**

De Beheerder oefent eveneens beheeractiviteiten uit ten behoeve van de volgende beleggingsinstellingen: Vastgoed MECC C.V., , Woningfonds Hoofddorp C.V., Woningfonds Nieuwegein C.V., Woningfonds Randstad I C.V., Woningfonds Starterswoningen 1, , Zorgveste Slingerbosch C.V., Zorgveste Koetshuys Erica B.V., , Supermarkt Fonds Nederland C.V., Nederlands Supermarkt Fonds, Duits Nederlands Supermarkt Fonds, Maatschap Oklahoma Oil Company, , Dutch Microfund N.V., Nederlandse Beleggingsmaatschappij voor Zeeschepen N.V. en Open Woningfonds N.V.

#### **4.9 Tegenstrijdige belangen**

Het is aannemelijk dat de Beheerder in de toekomst ook beheer- en directieactiviteiten zal gaan uitvoeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert kan er een belangenconflict ontstaan doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. Dit kan ertoe leiden dat de Beheerder minder beheercapaciteit kan inzetten voor het Vastgoedfonds. Het belang dat het Vastgoedfonds heeft bij een goed beheer kan dus conflicteren bij het belang van de Beheerder beheercapaciteit ook voor andere beleggingsinstellingen in te zetten. Voorts kan de situatie zich voordoen dat de Beheerder een supermarktobject aangeboden krijgt dat, behalve binnen het Beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds ook in aanmerking komt voor verwerving door andere beleggingsinstellingen. De Beheerder zal dan, in overleg met de toezichhoudende organen van de desbetreffende beleggingsinstellingen, een keuze dienen te maken tussen de conflicterende belangen van deze beleggingsinstellingen waarbij de volgende criteria in de desbetreffende beleggingsinstellingen worden meegewogen: bijdrage object aan risico/rendementsverhouding portefeuille, investeringsbehoefte, liquiditeitspositie. Een dergelijk belangenconflict is op het moment van dit Prospectus niet aan de orde.

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. De Beheerder zal in een dergelijk geval het belang van Certificaathouders laten prevaleren boven haar eigen belang. Een dergelijk belangenconflict is op het moment van dit Prospectus niet aan de orde.

Een belangenconflict kan ontstaan doordat de Transactievergoeding aan de Beheerder verschuldigd is indien een vastgoedobject door het Vastgoedfonds wordt aan- of verkocht. Hierdoor heeft de Beheerder een financieel belang bij het uitvoeren van aan- en verkooptransacties. Indien deze transactie niet in het belang van het Vastgoedfonds conflicteert het financiële belang van de Beheerder met het belang van de Certificaathouders. De in deze alinea genoemde vergoedingen staan beschreven in paragraaf 3.2.

De Beheerder is bevoegd de Handelswaarde middels een opslag of afslag op de Intrinsieke waarde bij te stellen. De Beheerder heeft hierbij een zekere vrijheid, zoals nader omschreven in paragraaf 3.5. Omdat de Structureringsvergoeding en de Inkoopvergoeding (beschreven in paragraaf 3.2) voor de Beheerder afhankelijk is van de hoogte van de Handelswaarde heeft de Beheerder een belang om de Handelswaarde zo hoog mogelijk vast te stellen als er Certificaten worden ingekocht. Een belegger die Certificaten wil verwerven heeft een belang dat de Handelswaarde zo laag mogelijk wordt vastgesteld omdat hierop zijn verwervingsprijs wordt gebaseerd. Daardoor bestaat er een (potentieel) belangenconflict tussen de Beheerder en de Certificaathouders die hun Certificaten willen laten inkopen.

De Beheerder is gerechtigd tot een vergoeding bij de uitgifte en inkoop van Certificaten door het Vastgoedfonds, te weten de Structureringsvergoeding respectievelijk de Inkoopvergoeding. Hierdoor heeft de Beheerder een belang bij uitgifte en inkoop van Certificaten. Dit belang kan conflicteren met het belang van de Certificaathouders die niet willen dat hun relatieve belang in het Vastgoedfonds verandert doordat er Certificaten worden uitgegeven of worden ingekocht. De in deze alinea genoemde vergoedingen staan beschreven in paragraaf 3.2.

De 100% moedermaatschappij van de Beheerder is Annexum Invest B.V. Annexum Invest B.V. heeft een beloningsbeleid. Het beloningsbeleid heeft ten doel om op korte en lange termijn de gewenste inspanning en kwaliteit van haar personeel te waarborgen. De directie van Annexum Invest B.V. is verantwoordelijk voor het toekennen van de beloning en uitkering. Annexum Invest B.V. kent geen aparte remuneratiecommissie. De medewerkers inclusief de bestuurders hebben een vast salaris. Daarnaast komen de medewerkers in aanmerking voor een variabele beloning. De maximale hoogte van de variabele beloningscomponent bedraagt 6 maanden voor de leden van de directie en 3 maanden voor overige medewerkers. De variabele beloning is afhankelijk van de mate waarin de organisatie, de afdeling en de medewerker zijn doelstellingen heeft gerealiseerd. De medewerker wordt beoordeeld op: zijn inzet en toegevoegde waarde op lange termijn voor de organisatie, het resultaat van de organisatie en/of afdeling, zorgvuldige behandeling van cliënten, productiviteit, compliance score, collegialiteit en betrokkenheid, professionaliteit, communicatie en kennis. Het beloningsbeleid is gepubliceerd op de Website en wordt op verzoek kosteloos toegestuurd. Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden van voorwaardelijke toekenning, claw-back of terugvorderingsregelingen van de variabele salariscomponent. Het beloningsbeleid wordt jaarlijks beoordeeld en eventueel herzien. De Beheerder maakt gebruik van voorzieningen die aan haar ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V., zoals kantoorruimte, personeel en IT voorzieningen. Hiervoor brengt Annexum Invest B.V. aan de Beheerder een vergoeding in rekening. Annexum Invest B.V. heeft het belang om deze vergoeding zo hoog mogelijk te laten zijn en om de kosten van de voorzieningen zo laag mogelijk te laten zijn waardoor de kwaliteit

van het voorzieningenniveau onder druk kan komen te staan. De Beheerder heeft het belang dat de kwaliteit van het voorzieningenniveau zo hoog mogelijk is terwijl de vergoeding die zij daarvoor betaalt zo laag mogelijk is. Hierdoor hebben Annexum Invest B.V. en de Beheerder een conflicterend belang over het voorzieningenniveau en de hoogte van de daarvoor betaalde vergoeding.

#### **4.10 Gedragscodes – billijke behandeling Certificaathouders**

Uit de preambule van de Nederlandse Corporate Governance Code volgt dat deze niet van toepassing is op niet-beursgenoteerde beleggingsinstellingen. Als gevolg hiervan valt het Vastgoedfonds buiten de reikwijdte van de Code en wordt de Code derhalve niet toegepast. Ongeacht de reikwijdte van de Nederlandse Corporate Governance Code, onderschrijft de Beheerder de grote waarde van een gedegen, transparante bedrijfsvoering, met voldoende toezicht, in alle geledingen van de organisatie. Zij heeft daartoe een gedragscode in haar organisatie ingevoerd waarin minimaal de onderwerpen zijn opgenomen zoals voorgeschreven door de brancheorganisatie Forumvast.

Verder is daarin onder meer opgenomen dat zij integer, zorgvuldig en in het belang van Certificaathouders handelt. Tevens is hierin opgenomen dat zij zich niet inlaat met praktijken die de belangen van Certificaathouders of de belangen en/of het imago van de bedrijfstak kunnen schaden. De Beheerder zal Certificaathouders onder gelijke omstandigheden zoveel mogelijk gelijk behandelen. Tevens zal de Beheerder de Certificaathouders billijk behandelen. Bij ieder besluit maakt de Beheerder een afweging of de gevolgen van een besluit niet onbillijk zal zijn ten opzichte van de Certificaathouders. De Beheerder zal Certificaathouders met een vaste frequentie op tijdige, juiste en volledige wijze informeren over financiële en andere relevante ontwikkelingen in het Vastgoedfonds.

#### **4.11 Klachtenprocedure**

De Beheerder heeft een procedure voor de afhandeling van klachten in haar organisatie ingevoerd die waarborgt dat eventuele klachten van beleggers tijdig en adequaat worden behandeld en geadministreerd. Beleggers met een klacht kunnen deze schriftelijk (Postbus 79032, 1070 NB Amsterdam), per e-mail (info@annexum.nl) of telefonisch (tel: 020-5720101) indienen bij de Beheerder. De Beheerder is aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid). Indien de behandeling van een klacht door de Beheerder niet leidt tot een bevredigende uitkomst, kan een klacht worden ingediend bij het Kifid. Op de website van het Kifid, [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl), is de procedure omschreven hoe een klacht kan worden ingediend.

#### **4.12 Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen van het Vastgoedfonds bestaat uit de volgende drie leden. Deze personen zijn, voor zover het hun taken voor het Vastgoedfonds betreft, werkzaam op het kantooradres van de Beheerder: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

De Raad van Commissarissen bestaat uit:

- De heer P.A.M. Thijssen RA heeft een achtergrond in de accountancy. De heer Thijssen heeft diepgaande kennis en ervaring op financieel gebied alsmede op het gebied van AO/IC, financieringen en herstructureringsprojecten. De heer Thijssen is toegetreden tot de Raad van Commissarissen in 2016.

- De heer mr. K.M. Pauw heeft in zijn loopbaan uitgebreide kennis opgedaan in zowel de retailbranche als de financiële dienstverlening. Hij hield zich hierbij onder meer bezig met het vestigingsbeleid en winstoptimalisatie van retailorganisaties. De heer Pauw is toegetreden tot de Raad van Commissarissen in 2018.
- Mevrouw K. Koks - Van der Sluijs Msc heeft meer dan 30 jaar ervaring in diverse leidinggevende rollen in de internationale vastgoedsector. Zij bekleedt op dit moment de functie van Managing Director, Portfolio Management in Europa bij een pan Europese vastgoedbelegger. Ook is zij lid van de Raad van Commissarissen van NSI, een Nederlandse beursgenoteerde kantorenbelegger. Mevrouw Koks - Van der Sluijs is toegetreden tot de Raad van Commissarissen in 2023.

De Raad van Commissarissen benoemt uit haar midden een voorzitter. De commissarissen zijn getoetst door de Autoriteit Financiële Markten op geschiktheid en betrouwbaarheid.

Investerings en desinvesteringen in Vastgoed, of het bezwaren daarvan, door het Vastgoedfonds zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Raad van Commissarissen indien deze meer dan 10% van de totale waarde van het Vastgoed bedragen op basis van de laatst vastgestelde jaarrekening van het Vastgoedfonds.

#### **4.13 Bewaarder**

De Bewaarder, IQ EQ Depositary B.V., is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht op 23 oktober 2013 en statutair gevestigd te Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam, onder nummer 59062576. Het adres van de Bewaarder is Hoogoorddreef 15, 1101 BA te Amsterdam, telefoonnummer 0202384970.

De directie van de Bewaarder wordt gevormd door de heer T.J. Korteweg en de heer S.M.H. de Kort.. De Bewaarder is direct een honderd procent dochtermaatschappij van IQ EQ Netherlands N.V. Der Bewaarder beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Vastgoedfonds. Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt ten minste €730.000. Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar. Op grond van de vereisten van de Wft is de Bewaarder verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening op te stellen.

De Beheerder heeft met de Bewaarder een schriftelijke bewaarovereenkomst gesloten waarin de uitvoering van de bewaarderstaken is beschreven. Op verzoek zal de Beheerder een afschrift van de bewaarovereenkomst aan beleggers verschaffen. Op hoofdlijnen bevat deze overeenkomst de volgende bewaarderstaken:

1. *Controle van kasstromen*: controle of de kasstromen van het Vastgoedfonds verloopt volgens het bepaalde in de AIFMD, de Uitvoeringsverordening, daarop gebaseerde Europese en Nederlandse wetgeving en de daarop betrekking hebbende richtsnoeren van de ESMA en beleidsregels van de AFM, waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en door andere regelgeving kan worden vervangen (de "Bewaarder Regelgeving"), dit Prospectus en eventuele andere Fondsvoorwaarden;
2. *Bewaring*: bewaarneming van financiële instrumenten van het Vastgoedfonds als bedoeld in artikel 21 lid 8 a AIFMD en in de Uitvoeringsverordening; nagaan of het Vastgoedfonds eigenaar is van

andere activa dan hierboven omschreven en het bijhouden van het register van die andere activa als bedoeld in artikel 21 lid 8 b AIFMD en in de Uitvoeringsverordening;

3. *Toezichthoudende taken:* (i) controle of de berekening van de Intrinsieke waarde van de Certificaten geschiedt volgens de Bewaarder Regelgeving, dit Prospectus en eventuele andere Fondsvoorwaarden; (ii) controle of Certificaathouders bij uitgifte het juiste aantal Certificaten ontvangen en of er bij inkoop en uitgifte wordt afgerekend tegen de juiste Intrinsieke waarde volgens Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds; (iii) controle of de Beheerder zich houdt aan het in het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds verwoorde Beleggingsbeleid; (iv) controle of de opbrengsten van het Vastgoedfonds een bestemming krijgen overeenkomstig Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds; (v) controle of bij transacties met betrekking tot activa van het Vastgoedfonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijk termijnen aan het Vastgoedfonds wordt voldaan.

#### **4.14 Aansprakelijkheid Bewaarder**

Naar Nederlands recht is de Bewaarder jegens het Vastgoedfonds en de Certificaathouders aansprakelijk voor door het Vastgoedfonds geleden schade als gevolg van opzet of nalatigheid voor het niet naar behoren nakomen van verplichtingen uit hoofde van de Bewaarder Regelgeving.

De Bewaarder is in beginsel tevens aansprakelijk tegenover het Vastgoedfonds voor verlies van in bewaarneming genomen financiële instrumenten van het Vastgoedfonds zoals omschreven in de AIFMD. De Bewaarder restitueert bij een dergelijke verlies onverwijld een financieel instrument van hetzelfde type of een overeenstemmend bedrag aan het Vastgoedfonds. Op dit moment bezit het Vastgoedfonds geen financiële instrumenten zoals omschreven in de AIFMD, waardoor dit type aansprakelijkheid niet geldt.

In geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder dient deze het Vastgoedfonds te compenseren voor de geleden schade. Als dat niet gebeurt zijn de Certificaathouders gerechtigd zelf een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Een vordering dient schriftelijk te worden ingediend bij de Beheerder, die vervolgens (voor rekening en risico van het Vastgoedfonds) de nodige actie tegen de Bewaarder zal ondernemen. Als de Beheerder tot de conclusie komt dat de Bewaarder niet aansprakelijk is zal hij de Certificaathouders daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Certificaathouders die het niet eens zijn met dat oordeel zijn gerechtigd om (voor eigen rekening en risico) een vordering in te stellen tegen de Bewaarder. Als de Beheerder, om wat voor reden dan ook, niet de gevraagde maatregelen neemt tegen de Bewaarder, of dat niet adequaat of voortvarend genoeg doet, zijn de Certificaathouders gerechtigd die maatregelen zelf te treffen.

Mocht er een wijziging optreden in de aansprakelijkheid van de Bewaarder, zoals vermeld in dit Prospectus, dan zullen de Certificaathouders daarover worden geïnformeerd.



## **5. Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Certificaathouders**

Het Administratiekantoor houdt de aandelen van het Vastgoedfonds op eigen naam, maar in economisch opzicht voor rekening en risico van de Certificaathouders. Het stemrecht en alle overige zeggenschapsrechten die zijn verbonden aan de in administratie gehouden aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds worden door het Administratiekantoor uitgeoefend in overeenstemming met een daartoe strekkend besluit van de Vergadering van Certificaathouders. Indien en voor zover in de Vergadering van Certificaathouders geen besluit is genomen, is het Administratiekantoor vrij om haar aandeelhoudersrechten naar eigen inzicht uit te oefenen, met inachtneming van het bepaalde in de Administratievoorwaarden, de statuten van het Administratiekantoor en de wet.

De volgende besluiten zijn onderworpen aan een besluit daartoe van de Vergadering van Certificaathouders:

- gehele of gedeeltelijke decertificering van de door het Administratiekantoor gehouden aandelen;
- verpanding, verkoop en vervreemding van de door het Administratiekantoor gehouden aandelen in het Vastgoedfonds.

Het bestuur van het Administratiekantoor, dan wel de Beheerder namens deze, organiseert de jaarlijkse en eventuele bijzondere Vergadering van Certificaathouders. De Beheerder is gerechtigd om de aandeelhoudersvergadering van het Vastgoedfonds en de Vergadering van Certificaathouders te combineren. Elk Certificaat geeft recht op het uitbrengen van één stem. Voor fracties van Certificaten kan een breukdeel van één stem worden uitgebracht dat gelijk is aan het aandeel van de fractie in een Certificaat. Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Certificaathouders in het Vastgoedfonds worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de Vergadering van Certificaathouders en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar artikel 4 en 5 van de Administratievoorwaarden.

De Beheerder verzorgt de periodieke toezending van het jaarbericht (inclusief de jaarrekening en het jaarverslag) van het Vastgoedfonds alsmede het halfjaarbericht aan de Certificaathouders. De jaarrekening zal, nadat deze is gecontroleerd door een externe accountant, elk jaar uiterlijk binnen de wettelijk voorgeschreven termijn (thans: zes maanden na afloop van het boekjaar) aan Certificaathouders worden verzonden. Daarnaast publiceert de Beheerder haar eigen jaarverslag binnen zes maanden na afloop van elk boekjaar op de Website. Tevens maakt de Beheerder uiterlijk binnen negen weken na afloop van het halfjaar een balans en een winst- en verliesrekening op over de eerste helft van het boekjaar van het Vastgoedfonds. Het (half)jaarrapport bevat een opgave van de Intrinsieke waarde per Certificaat. Het (half)jaarrapport wordt binnen de voornoemde termijnen gepubliceerd op de Website.

Een afschrift van elk van de volgende stukken wordt op verzoek van eenieder aan de Beheerder kosteloos verstrekt:

- statuten van het Vastgoedfonds;
- gegevens omtrent de Beheerder of het Vastgoedfonds welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de vergunning van de Beheerder; en

- de opgave van een overzicht als bedoeld in artikel 50 lid 2 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Alle kennisgevingen terzake het Vastgoedfonds, daaronder begrepen: (half)jaarverslaggeving, de uitnodiging voor de Vergadering van Certificaathouders, kennisgeving inzake (voorgenomen) voorwaardenwijzigingen, alsmede alle overige schriftelijke communicatie, zullen, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, worden gedaan per e-mail en door publicatie op de Website of via MyAnnexum. MyAnnexum is een uitsluitend voor Certificaathouders toegankelijk deel van de Website, waar voor de Certificaathouders relevante documenten of kennisgevingen met betrekking tot het Vastgoedfonds in elektronische vorm ter beschikking kunnen worden gesteld. Voor zover noodzakelijk met het oog op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zullen kennisgevingen in aanvulling daarop worden gedaan in een advertentie in een in Nederland verspreid Nederlands dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres.

## **6. Fiscale aspecten**

### **6.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale consequenties van deelname in het Vastgoedfonds door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen. Aangezien naar verwachting geen buitenlandse participanten zullen toetreden tot het Vastgoedfonds, wordt in dit hoofdstuk geen aandacht besteed aan meer internationaal georiënteerde fiscale onderwerpen, zoals ATAD 2 en de conditionele bronbelasting op interest en royalties.

Het Vastgoedfonds biedt natuurlijke personen en rechtspersonen de mogelijkheid om door middel van Certificaten deel te nemen in een naamloze vennootschap die wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling. Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als een Beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal (“BMVK”).

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie die per heden van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds, al dan niet met terugwerkende kracht. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Certificaten zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Certificaathouder. Dit hoofdstuk dient niet beschouwd te worden als een volledige omschrijving van alle fiscale overwegingen die relevant kunnen zijn voor een Certificaathouder. Certificaathouders die overwegen in het Vastgoedfonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen betreffende hun individuele belastingpositie.

### **6.2 Belastingheffing op het niveau van de Certificaathouder**

#### **6.2.1. Natuurlijke personen**

Bij natuurlijke personen zullen de Certificaten in het Vastgoedfonds worden belast als inkomsten uit sparen en beleggen (Box 3), tenzij de Certificaten een aanmerkelijk belang vormen (Box 2) of tot het vermogen van een onderneming of werkzaamheid behoren (Box 1).

##### **6.2.1.1. Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)**

###### *Inkomstenbelasting (Box 3)*

Bij natuurlijke personen die Certificaathouder zijn in het Vastgoedfonds en voor wie de deelname in het Vastgoedfonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming, tot het ‘resultaat uit overige werkzaamheden’ of een aanmerkelijk belang vormen, zullen de inkomsten uit de Certificaten worden belast als ‘inkomen uit sparen en beleggen’ (Box 3). De belastbare grondslag in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat afhankelijk is van de vermogenscategorie waartoe de belegging behoort, zijnde banktegoeden, overige bezittingen en schulden.. Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het aan Box 3 toerekenbare vermogen en dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 32% (forfaitaire rendementsheffing). De voorlopige forfaitaire rendementspercentages over 2023 zijn als volgt<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> De definitieve rendementspercentages voor 2023 worden begin 2024 vastgesteld.

- Bank- en spaartegoeden en contant geld: 0,36%
- Beleggingen en andere bezittingen: 6,17%
- Schulden: 2,57%

De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Certificaten worden niet afzonderlijk belast.

Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.400 (2023). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van € 6.800 (2023) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt € 57.000 (2023) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen<sup>2</sup>.

#### *Dividendbelasting*

De door het Vastgoedfonds ingehouden dividendbelasting kan in beginsel als voorheffing in aanmerking worden genomen in de inkomstenbelasting of worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

#### **6.2.1.2. Inkomens uit aanmerkelijk belang (Box 2)**

Van een aanmerkelijk belang is sprake indien een Certificaathouder, al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, direct of indirect 5% of meer in het geplaatste kapitaal van het Vastgoedfonds houdt. Van een aanmerkelijk belang is eveneens sprake indien een Certificaathouder, al dan niet tezamen met zijn fiscale partner, geen direct of indirect belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van het Vastgoedfonds houdt, maar bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de Certificaathouder of zijn fiscale partner wel een dergelijk belang houden. Bepaalde stemrechten, winstbewijzen en rechten om Certificaten te verwerven worden tevens in aanmerking genomen bij het bepalen of een Certificaathouder een aanmerkelijk belang in het Vastgoedfonds heeft.

Vormen de Certificaten in het Vastgoedfonds een 'aanmerkelijk belang' en behoort de deelname in het Vastgoedfonds niet tot het vermogen van een onderneming of tot het 'resultaat uit overige werkzaamheden', dan zullen de daaruit genoten dividenden en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten worden aangemerkt als inkomens uit aanmerkelijk belang (Box 2) en worden belast tegen het dan geldende tarief (2023: 26,90%). Eventuele verliezen uit het aanmerkelijk belang kunnen worden verrekend met winsten uit aanmerkelijk belang over het voorgaande kalenderjaar en in de zes op het verliesjaar volgende kalenderjaren.

Ingeval van bijvoorbeeld een (toekomstige) emissie kunnen bestaande Certificaathouders verwateren en kan er onder omstandigheden sprake van zijn dat niet langer een aanmerkelijk belang aanwezig is. Op het moment dat geen sprake meer is van een aanmerkelijk belang, wordt de belanghouder geacht het

---

<sup>2</sup> Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de doelstelling is om per 2026 een nieuw box 3-stelsel in te voeren op basis van reëel rendement, zoals rente, dividend en huurinkomsten en waardeontwikkelingen. In het tweede kwartaal van 2023 zal bepaald worden per wanneer de wetgeving voor het nieuwe box 3-stelsel daadwerkelijk kan worden ingevoerd. Voor de belastingjaren 2023, 2024 en 2025 is overbruggende wetgeving ingevoerd, op basis van de forfaitaire spaarvariant. Ontwikkelingen in dit verband moeten nauw in de gaten worden gehouden.

aanmerkelijk belang te hebben vervreemd. Dit betekent dat de Certificaathouder op het moment waarop hij niet langer een aanmerkelijk belang houdt in beginsel moet afrekenen met de Belastingdienst over de eventuele winst die hij met zijn Certificaten tot dat moment in Box 2 heeft gerealiseerd. De Certificaathouder kan een verzoek doen tot doorschuiving van de belastingclaim naar het daadwerkelijke moment van realisatie.

#### **6.2.1.3. Winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden (Box 1)**

Indien de Certificaten behoren tot het ondernemingsvermogen van de Certificaathouder of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een 'resultaat uit overige werkzaamheden', behoren dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Certificaten tot het inkomen in Box 1. Indien het inkomen uit de Certificaten in het Vastgoedfonds wordt belast in Box 1, wordt belasting geheven over het feitelijk rendement behaald met de Certificaten. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 49,5% (2023). Eventuele verliezen uit de Certificaten kunnen ten laste van de winst in dat kalenderjaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met winsten over de drie voorafgaande kalenderjaren en de negen volgende kalenderjaren.

Ten behoeve van de aangifte inkomstenbelasting van de Certificaathouder verstrekt het Vastgoedfonds ieder jaar een overzicht van de waarde van de Certificaten en de ingehouden dividendbelasting.

#### **6.2.1.4. Dividendbelasting**

Het Vastgoedfonds zal in beginsel 15% dividendbelasting (tarief 2023) inhouden over de uit te keren dividenden. Certificaathouders kunnen de door het Vastgoedfonds ingehouden dividendbelasting als voorheffing verrekenen met de verschuldigde inkomstenbelasting. Bij inkoop van Certificaten, anders dan ter tijdelijke belegging, dient het Vastgoedfonds eveneens dividendbelasting in te houden. Het deel van de ingehouden dividendbelasting dat niet kan worden verrekend, kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

#### **6.2.1.5. Overdrachtsbelasting**

De verkrijger van Certificaten is (onder voorwaarden) geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als een 'onroerende-zaaklichaam' voor de heffing van overdrachtsbelasting. Overdrachtsbelasting is in principe slechts verschuldigd bij de verkrijging van Certificaten ingeval de Certificaathouder, met inbegrip van de reeds aan de Certificaathouder toebehorende Certificaten en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst, al dan niet tezamen met verbonden partijen of verbonden natuurlijke personen een belang van één derde (1/3) of meer verkrijgt in het Vastgoedfonds dan wel zijn belang uitbreidt. Het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 10,4% (2023) voor alle onroerende zaken in de beleggings sfeer. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economische verkeer van de onderliggende onroerende zaken die aan de verkregen Certificaten is toe te rekenen.

Onder omstandigheden kan bij inkoop van Certificaten door het Vastgoedfonds eveneens overdrachtsbelasting door het Vastgoedfonds en/of de resterende Certificaathouders zijn verschuldigd. Als echter aan de daartoe gestelde voorwaarden wordt voldaan, wordt een tegemoetkoming verleend aan het Vastgoedfonds voor het door haar verschuldigde bedrag aan overdrachtsbelasting bij een inkoop van Certificaten die voor heruitgifte tijdelijk in portefeuille worden gehouden.

#### **6.2.1.6. Erfbelasting en schenkbelasting**

Ingeval van overlijden van een Certificaathouder, of in geval van schenking is over de waarde in het economische verkeer van de Certificaten erfbelasting respectievelijk schenkbelasting verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40% in 2023), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap met de overledene of de schenker.

### **6.2.2 Rechtspersonen**

#### **6.2.2.1. Vennootschapsbelasting**

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet worden aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, zijn genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Certificaten belast tegen het dan geldende tarief (2023: 19% over de eerste € 200.000 en 25,8% over de winst boven € 200.000). De deelnemingsvrijstelling is hierop niet van toepassing.

Eventuele vermogensverliezen kunnen ten laste van de winst van dat jaar worden gebracht en zo nodig worden verrekend met winsten van het voorafgaande jaar en onbeperkt in de tijd met de volgende jaren.

Echter, vanaf 1 januari 2022 geldt dat jaarlijks winsten tot een bedrag van EUR 1 miljoen geheel verrekend kunnen worden met bestaande verliezen. Winsten die EUR 1 miljoen overstijgen, kunnen slechts voor 50% met nog verrekenbare verliezen worden verrekend.

Rentekosten betaald door een Certificaathouder voor de financiering van Certificaten in het Vastgoedfonds, zijn in beginsel aftrekbaar voor de Nederlandse vennootschapsbelasting. Afhankelijk van de specifieke situatie van een Certificaathouder, kan de rente echter in aftrek worden beperkt. Een van die renteaftrekbeperkingen is de earningsstrippingbepaling, op grond waarvan het saldo aan renten van een belastingplichtige niet aftrekbaar is voor zover dat meer bedraagt dan het hoogste van de volgende bedragen:

- 20% van de EBITDA (earnings before interest taxation depreciation and amortization); of
- EUR 1 miljoen.

Als de rente in enig jaar niet aftrekbaar is op grond van deze renteaftrekbeperking, mag deze onbeperkt worden doorgeschoven naar volgend jaar.

#### **6.2.2.2. Dividendbelasting**

Het Vastgoedfonds zal in beginsel 15% dividendbelasting (tarief 2023) inhouden over de uit te keren dividenden. De door het Vastgoedfonds ingehouden dividendbelasting kan afhankelijk van de fiscale positie van de in Nederland gevestigde Certificaathouder worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting of worden teruggevraagd bij de Belastingdienst, tenzij de Certificaathouder niet de uiteindelijk gerechtigde is.

Bij inkoop van Certificaten, anders dan ter tijdelijke belegging, zal door het Vastgoedfonds op de uitkering aan de Certificaathouder eveneens dividendbelasting worden ingehouden. Het deel dat niet kan worden verrekend, kan worden teruggevraagd bij de Belastingdienst.

#### **6.2.2.3. Overdrachtsbelasting**

Het bepaalde onder het voorgaand kopje 'Overdrachtsbelasting', dat geldt voor 'natuurlijke personen', is hier ook van toepassing.

### **6.3 Belastingheffing op het niveau van het Vastgoedfonds**

#### *Inleiding*

De aandelen in het Vastgoedfonds worden gehouden door een stichting administratiekantoor ('STAK') die Certificaten aan de Certificaathouders heeft uitgegeven. De activiteiten van de STAK bestaan uit het houden van aandelen. Derhalve drijft de STAK geen onderneming en is de STAK niet onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. De Administratievoorwaarden van de STAK zijn dusdanig geredigeerd dat de Certificaten vereenzelvigd kunnen worden met de aandelen in het Vastgoedfonds.

De STAK is geen ondernemer voor de omzetbelasting. Omzetbelasting die in rekening wordt gebracht aan de STAK kan niet door de STAK in aftrek worden gebracht.

#### **6.3.1. Vennootschapsbelasting**

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling ('FBI'). Een FBI wordt belast tegen een tarief van 0% zolang het Vastgoedfonds aan de daartoe gestelde voorwaarden voldoet.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- De te beleggen middelen mogen slechts zijn verkregen door het aangaan van schulden op de aan het Vastgoedfonds toebehorende onroerende zaken tot ten hoogste 60% van de fiscale boekwaarde van die onroerende zaken en van andere schulden tot ten hoogste 20% van de fiscale boekwaarde van de overige beleggingen.
- De voor uitdeling beschikbare winst moet binnen 8 maanden na het verstrijken van het boekjaar ter beschikking zijn gesteld aan de Certificaathouders en dient gelijkelijk over alle Certificaten te worden verdeeld. Winst behaald met de verkoop van onroerende zaken kan in beginsel worden toegevoegd aan de herbeleggingsreserve en hoeft niet ter beschikking te worden gesteld aan de Certificaathouders.
- De activiteiten van het Vastgoedfonds mogen normaal vermogensbeheer van de te beleggen middelen niet te boven gaan.

Het regime voor FBI's is vastgelegd in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en is nader uitgewerkt in het Besluit beleggingsinstellingen van 29 april 1970, houdende vaststelling van het Besluit beleggingsinstellingen, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 2019, nr. 66174. Teneinde te worden aangemerkt als FBI dient het Vastgoedfonds te allen tijde aan de voor de FBI geldende voorwaarden te voldoen.

De directie streeft ernaar dat het Vastgoedfonds te allen tijde aan de voorwaarden die worden gesteld aan het regime van de FBI voldoet.

Onder omstandigheden kan het voorkomen dat het Vastgoedfonds niet langer kan voldoen aan de voorwaarden die worden gesteld aan het regime van de fiscale beleggingsinstelling. In dat geval wordt het Vastgoedfonds vanaf het begin van het jaar waarin niet langer aan de voorwaarden wordt voldaan, betrokken in het reguliere regime. Het verlies van het FBI regime heeft tot gevolg dat het door het Vastgoedfonds behaalde resultaat met ingang van het desbetreffende jaar belast wordt tegen het dan

geldende vennootschapsbelastingtarief (2023: 25,8% over de winst boven EUR 200.000 en 19% over de winst tot EUR 200.000). De beleggingen, overige vermogensbestanddelen en verplichtingen van een FBI worden voorafgaand aan de overgang naar het reguliere regime voor de vennootschapsbelasting te boek gesteld op de waarde in het economische verkeer.

Op Prinsjesdag in september 2022 heeft de regering haar voornemen aangekondigd dat fiscale beleggingsinstellingen niet meer in onroerende zaken mogen beleggen. De inwerkingtreding van deze maatregel is naar verwachting 1 januari 2025. Als gevolg van de voorgenomen maatregel wordt de winst van een fiscale beleggingsinstelling die in onroerende zaken belegt (vastgoed-fbi's) vanaf 1 januari 2025 belast tegen het reguliere vpb-tarief. De genoemde maatregelen zullen nog worden uitgewerkt in wetgeving, evenals eventuele flankerende maatregelen, zoals een voorwaardelijke vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor herstructureringen die direct samenhangen met het gewijzigd beleid. De Beheerder heeft op hoofdlijnen een stappenplan uitgewerkt waarbij het Vastgoedfonds wordt geherstructureerd naar een fiscaal transparante structuur om te voorkomen dat het Vastgoedfonds vennootschapsbelasting moet gaan betalen. Dit stappenplan wordt verder uitgewerkt nadat er meer bekend is over de precieze inhoud en inwerkingtreding van de maatregelen.

### **6.3.2. Dividendbelasting**

Het Vastgoedfonds zal in principe 15% (tarief 2023) dividendbelasting moeten inhouden over uit te keren dividenden. Afhankelijk van de fiscale positie van de Certificaathouder kan een vrijstelling voor de inhouding van dividendbelasting van toepassing zijn. De ingehouden dividendbelasting kan worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting en waar nodig worden teruggevraagd bij de Nederlandse Belastingdienst, tenzij de Certificaathouder niet de uiteindelijk gerechtigde is.

### **6.3.3. Omzetbelasting (BTW)**

Het Vastgoedfonds zal als ondernemer voor de BTW worden aangemerkt voor haar activiteiten die bestaan uit het zelf rechtstreeks exploiteren van het Vastgoed. De aan het Vastgoedfonds in rekening gebrachte BTW op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van het Vastgoed kan het Vastgoedfonds enkel in aftrek brengen indien en voor zover er sprake is van BTW belaste verhuur en overigens aan de wettelijke voorwaarden voor aftrek van BTW wordt voldaan. Overigens drukt op de beheerdiensten die de Beheerder aan het Vastgoedfonds zal verrichten geen btw, aangezien deze diensten door de Beheerder van btw zijn vrijgesteld.

### **6.3.4 Overdrachtsbelasting**

Ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken door het Vastgoedfonds is overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting wordt in beginsel geheven over de koopprijs van de onroerende zaak. Het algemene tarief bedraagt 10,4% (2023).



## **7. Deelnemen in het Vastgoedfonds**

Aan beleggen zijn risico's verbonden welke in samenhang met de persoonlijke financiële situatie moeten worden beoordeeld. Beleggers die advies wensen in te winnen wordt aangeraden een onafhankelijke en externe beleggingsadviseur in te schakelen voordat wordt besloten om al dan niet in het Vastgoedfonds te beleggen.

### **7.1 Open-end beleggingsmaatschappij**

Het Vastgoedfonds is een open-end beleggingsmaatschappij. Dit houdt in dat het Vastgoedfonds bereid is conform de in dit hoofdstuk beschreven voorwaarden en gestelde grenzen Certificaten uit te geven en in te kopen. Indien de vraag naar Certificaten groter is dan het aanbod, worden Certificaten uitgegeven of opnieuw geplaatst. Indien de vraag kleiner is dan het aanbod, worden Certificaten ten laste van de activa ingekocht. Dat wil zeggen dat er meer Certificaten ter inkoop worden aangeboden, dan het aantal waarop wordt ingeschreven. Het Vastgoedfonds zal jaarlijks maximaal vijf procent (5,0%) inkopen van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten, tenzij de Beheerder inkoop van meer Certificaten verantwoord acht. Het gaat hierbij om de additionele netto-inkoop, dus de mate waarmee het totaal van de inkoopopdrachten in enig jaar de uitgifte van Certificaten in het betreffende jaar overstijgt. De in- en verkoop van Certificaten wordt beperkt door de in dit hoofdstuk omschreven voorwaarden, de wettelijke en statutaire bepalingen en de in dit hoofdstuk omschreven bijzondere omstandigheden. Het Vastgoedfonds kan alleen inkopen indien en voor zover de status van fiscale beleggingsinstelling niet in gevaar wordt gebracht. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Certificaathouders gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen wanneer zij dat willen.

Uitgifte en inkoop van Certificaten vindt in beginsel maandelijks plaats.

De opslag die onderdeel is van de Uitgifteprijs wordt in rekening gebracht in verband met o.a. de kosten voor het opbouwen van de huidige vastgoedportefeuille. De opslag en afslag komen ten gunste van het Vastgoedfonds.

### **7.2 Uitgifte van Certificaten**

Deelname aan het Vastgoedfonds geschiedt door het verkrijgen van één of meer Certificaten. Toekenning van Certificaten vindt plaats tegen de Uitgifteprijs (te vermeerderen met 2% Emissiekosten) die maandelijks wordt vastgesteld na het Uiterste Tijdstip Inkooporder. De Uitgifteprijs is gelijk aan de Handelswaarde vermeerderd met een opslag van 5%. De Handelswaarde wordt berekend op de wijze zoals omschreven in hoofdstuk 3.5. De opslag die onderdeel is van de Uitgifteprijs wordt in rekening gebracht in verband met o.a. de kosten voor het opbouwen van de huidige vastgoedportefeuille en de kosten die het gevolg zijn van de uitgifte.

De Beheerder bepaalt hoeveel Certificaten er elke maand maximaal worden uitgegeven. Certificaten worden toegekend per de eerste dag van de betreffende kalendermaand. Certificaathouders ontvangen uiterlijk de vijfde werkdag na afloop van de maand waarin zij hebben ingeschreven op Certificaten van de Beheerder bericht omtrent acceptatie van de inschrijving. Indien de inschrijving is geaccepteerd krijgt de Certificaathouder een schriftelijke bevestiging dat de Certificaten aan de Certificaathouder zijn uitgegeven.

De Emissiekosten komen ten goede aan de Beheerder. Aan de Certificaathouder wordt het aantal Certificaten toegekend dat voor het in het inschrijfformulier vermelde en gestorte bedrag kan worden verkregen. Er worden geen certificaatbewijzen uitgegeven, de Certificaathouder ontvangt per mail of via MyAnnexum een bevestiging van de uitgifte van de aan hem toegekende Certificaten.

#### *Door de belegger te verstrekken informatie en documenten*

Een opdracht kan alleen in behandeling worden genomen indien, (i) via de Website het inschrijfformulier volledig is ingevuld en (ii) het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier door het Vastgoedfonds per post of e-mail is ontvangen en de Deelnamesom en Emissiekosten zijn gestort op een bankrekening van het Administratiekantoor dan wel Stichting Annexum Fondsen conform de instructies van de Beheerder. Het Vastgoedfonds is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan de Beheerder te vergoeden. Het inschrijfformulier is te vinden op de Website. Natuurlijke personen moeten bij het inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs meesturen. Rechtspersonen moeten een recent (i.e. niet ouder dan drie maanden) uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, alsmede een kopie legitimatiebewijs van degene die het inschrijfformulier rechtsgeldig heeft ondertekend meesturen. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgaaf van reden niet in aanmerking te nemen.

#### *Minimale deelname*

De minimale deelname bedraagt 300 Certificaten per inschrijving. De Beheerder kan hiervan afwijken (naar boven of naar beneden) in die gevallen waarin zij dat wenselijk zal achten om daarmee zo nodig ook een andere doelgroep te kunnen bereiken.

### **7.3 Inkoop van certificaten**

De Certificaten worden op verzoek van de Certificaathouder door het Vastgoedfonds ingekocht, binnen de in dit Prospectus en de overige Fondsvoorwaarden gestelde voorwaarden en grenzen.

Inkoop vindt plaats tegen de Inkoopprijs. De Inkoopprijs is gelijk aan de Handelswaarde die geldt op het moment waarop de order tot inkoop van de Certificaten wordt uitgevoerd, verminderd met een afslag van 3%. De Handelswaarde wordt berekend op de wijze zoals omschreven in hoofdstuk 3.5.

Inkooporders die door de Certificaathouders worden ingelegd vóór het Uiterste Tijdstip Inkooporder worden als volgt uitgevoerd:

Waarde van de inkooporder:	inkooporder uitgevoerd:
€ 100.000,- of minder	binnen drie (3) maanden na het Uiterste Tijdstip Inkooporder
vanaf € 100.000,- tot € 500.000,-	binnen zes (6) maanden na het Uiterste Tijdstip Inkooporder
vanaf € 500.000,- of meer	binnen twaalf (12) maanden na het Uiterste Tijdstip Inkooporder

#### *Gelimiteerde inkoop certificaten*

Ten einde de stabiliteit van het Vastgoedfonds te vergroten, koopt het Vastgoedfonds jaarlijks (in beginsel) maximaal vijf procent (5,0%) van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten in. Het gaat hierbij om de additionele netto-inkoop, dus de mate waarmee het totaal van de inkoopopdrachten in enig jaar de uitgifte van Certificaten in het betreffende jaar overstijgt. Indien naar

het oordeel van de Beheerder de stabiliteit van het Vastgoedfonds niet in gevaar komt, dan kan evenwel een groter aantal Certificaten worden ingekocht.

Indien op enig moment het maximaal aantal in te kopen Certificaten is bereikt, dan geldt het volgende: (i) nog niet uitgevoerde inkooporders worden pro-rata uitgevoerd, onafhankelijk van de omvang en tijdstip van indiening en (ii) het deel van de inkooporders dat niet in het boekjaar kan worden uitgevoerd vervalt na afloop van het boekjaar.

Deze regeling eindigt op het moment waarop (weer) aan alle inkooporders kan worden voldaan of het Vastgoedfonds geheel is geliquideerd.

#### *Formulier voor inkooporder*

Een inkooporder van Certificaten wordt alleen uitgevoerd indien het daartoe bestemde inkoopformulier volledig is ingevuld en rechtsgeldig is ondertekend. Het inkoopformulier is te vinden op de Website.

### **7.4 Opschorting of beperking inkoop van certificaten**

Het Vastgoedfonds beschikt over voldoende waarborgen om te voldoen aan de verplichting om in te kopen. Om deze reden houdt het Vastgoedfonds onder meer een liquiditeitsreserve aan. Onder bijzondere omstandigheden kan het voorkomen dat het Vastgoedfonds de inkoop van Certificaten opschort. Inkooporders worden dan niet meer aangenomen. Van een dergelijke bijzondere omstandigheid of omstandigheden is onder meer sprake indien:

- het Vastgoedfonds niet meer over voldoende liquide middelen beschikt om conform de in dit hoofdstuk beschreven regelingen tot inkoop over te gaan;
- de inkoop van Certificaten leidt of kan leiden tot het in strijd handelen met wettelijke of statutaire bepalingen;
- de inkoop van Certificaten leidt of kan leiden tot verlies door het Vastgoedfonds van de status van fiscale beleggingsinstelling;
- de middelen van communicatie of berekeningsfaciliteiten die normaal gesproken worden gebruikt voor de bepaling van het vermogen van het Vastgoedfonds niet meer functioneren;
- de technische middelen van het Vastgoedfonds om Certificaten in te kopen door een technische storing tijdelijk niet beschikbaar zijn;
- de Beheerder wordt verhinderd de Intrinsieke Waarde voldoende nauwkeurig te bepalen als gevolg van factoren die (bijvoorbeeld) verband houden met de politieke, economische, militaire of monetaire situatie, waarop de Beheerder geen invloed heeft;
- de inkoop van Certificaten niet mogelijk is wegens een verslechterde verhouding tussen de marktwaarden van de vastgoedbeleggingen enerzijds en de uitstaande leningen anderzijds waardoor het Vastgoedfonds contractueel is gebonden de beschikbare liquide middelen aan te wenden om leningen af te lossen;
- de inkoop van Certificaten op een andere wijze dan de hierboven bedoelde gevallen leidt of kan leiden tot een situatie waarin de gerechtvaardigde belangen van zowel de zittende als de (deels) toenemende Certificaathouders zodanig worden geschaad dat van een redelijk handelende Beheerder niet kan worden verwacht dat zij tot inkoop overgaat.

Indien de bijzondere omstandigheden zich niet meer voordoen, en/of de opschorting van de inkoop niet meer in het belang van de Certificaathouders is, zal het Vastgoedfonds de inkoop hervatten. De Beheerder

doet te allen tijde binnen een redelijke termijn aan de betreffende Certificaathouders mededeling van het besluit tot opschorting.

## **7.5 Overdracht certificaten**

Teneinde de verhandelbaarheid van de Certificaten te vergroten wordt de mogelijkheid geboden om de Certificaten te noteren op een handelsplatform. Momenteel is dit platform de Nederlandsche Participatie Exchange B.V. ('NPEX'). Certificaathouders die hun Certificaten wensen te verhandelen kunnen hun Certificaten noteren door zich op het platform van NPEX te registreren via [www.npex.nl](http://www.npex.nl).

NPEX is een online handelsplatform voor effecten, een zogenaamde multilaterale handelsfaciliteit, waar beleggers rechtstreeks toegang toe hebben via een eigen rekening. Aangesloten beleggers kunnen via een veilingmethodiek onderling stukken kopen en verkopen. De veilingmethode is te vergelijken met eBay. De verkopende belegger bepaalt een vraagprijs en een biedtermijn. Andere beleggers kunnen binnen de aangegeven termijn bieden. De effecten gaan naar de hoogste bidder. Wordt onder de vraagprijs geboden, dan is het aan de verkoper om het bod al of niet te accepteren. Indien er een transactie tot stand komt is zowel de koper als de verkoper een percentage (0,5%) over de transactieprijs verschuldigd aan NPEX, zoals omschreven in het NPEX reglement. Het reglement NPEX is op de beleggingsrekening van toepassing. De meest recente versie hiervan is verkrijgbaar via [www.npex.nl](http://www.npex.nl). Het reglement NPEX is geen onderdeel van de voorwaarden die gelden tussen Certificaathouders onderling of tussen Certificaathouders en het Vastgoedfonds, het Administratiekantoor of de Beheerder. Voor de dienstverlening van NPEX aanvaardt de Beheerder geen aansprakelijkheid. NPEX is een beleggingsonderneming met een vergunning van de AFM. NPEX staat uit hoofde daarvan onder doorlopend toezicht van de AFM en DNB. De Beheerder is gerechtigd de samenwerking met NPEX te verbreken, dan wel de Certificaten via een andere secundaire markt te doen verhandelen.

Certificaten kunnen slechts met goedkeuring van de Beheerder worden overgedragen, ongeacht of deze overdracht plaatsvindt via een (handels)platform of anderszins. De Beheerder zal toestemming niet onthouden tenzij, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, deze transactie in strijd zou zijn met de belangen van het Vastgoedfonds of de (overige) Certificaathouders, bijvoorbeeld als het regime van de fiscale beleggingsinstelling in gevaar komt. Voor de levering van een certificaat is vereist een daartoe bestemde notariële of onderhandse akte en mededeling daarvan aan het Administratiekantoor door de vervreemder of verkrijger of een andere door de Beheerder te bepalen wijze waarbij de levering afdoende wordt vastgelegd, zoals bijvoorbeeld elektronische administratie van de levering via een (handels)platform.

## **8. Risico's**

Het is belangrijk dat de belegger zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt. Daarnaast vloeien bepaalde risico's voort uit de structuur van het Vastgoedfonds en uit de specifieke karakteristieken van het Vastgoed. Het risico bestaat dat de rendementen op de vastgoedportefeuille tegenvallen. Er is geen gegarandeerd rendement. De resultaten zijn mede afhankelijk van keuzes die de Beheerder maakt binnen het kader van het beleggingsbeleid.

Alleen met een goed inzicht in de aspecten die de rentabiliteit van de belegging beïnvloeden, kan de belegger een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen. Beleggers die deelname in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Certificaten overwegen, wordt geadviseerd deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen. De persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele belegger en het risicoprofiel van het Vastgoedfonds dienen goed tegen elkaar te worden afgewogen. Pas dan kan de belegger een afgewogen keuze maken.

De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen. Daarnaast kunnen risico's elkaar versterken. Het risico bestaat dat Certificatenhouders minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of dat zelfs de gehele Deelnamesom verloren gaat. Certificatenhouders dragen niet meer bij in het verlies van het Vastgoedfonds dan tot het bedrag van hun inleg.

### **8.1 Risico waardedaling vastgoed**

De marktwaarde van het Vastgoed is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden op de beleggingsmarkt voor supermarkt vastgoed, de beschikbaarheid van financiering, het vertrouwen van beleggers in supermarkt vastgoed, perioden van uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de vastgoedbeleggingsmarkt en/of de (macro-) economische ontwikkelingen. Uitzonderlijke marktomstandigheden kunnen ook het gevolg zijn van internationale ontwikkelingen, bijvoorbeeld de invloed die de oorlog in Oekraïne heeft op onder meer inflatie, rente en beleggersvertrouwen.

De economische omstandigheden zijn van invloed op de vraag en het aanbod van vastgoedobjecten en op de verhuurmarkt. Wegens de doorlooptijd van een vastgoedtransactie bestaat het risico dat een positie niet tijdig tegen een redelijke prijs kan worden verkocht. Onder deze omstandigheden kan het voorkomen dat het Vastgoedfonds gedurende een langere periode wordt verhinderd om aan een verzoek tot inkoop van Certificaten te voldoen.

Een waardedaling van het Vastgoed heeft een daling van de Handelswaarde van de Certificaten tot gevolg. Dit komt omdat de Beheerder bij het vaststellen van de Handelswaarde het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds als uitgangspunt hanteert. Als de waarde van het voornaamste activum (het Vastgoed) daalt, daalt ook de Handelswaarde. Omdat het Vastgoed deels gefinancierd is met vreemd vermogen werken negatieve waardeontwikkelingen van het Vastgoed versterkt door in de Handelswaarde (zoals beschreven onder het 'Hefboomrisico'). Een daling van de Handelswaarde leidt tot een daling van het Totaal Beleggingsrendement.

Deze daling van het Totaal Beleggingsrendement kan een Certificatenhouder op de volgende twee manieren raken:

- Indien hij gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds zijn Certificaten verkoopt of laat inkopen. De Inkoopprijs is immers gebaseerd op de Handelswaarde. Ook de verkoopprijs aan een derde zal (mede) gebaseerd worden op maandelijks gepubliceerde de Handelswaarde. Hierdoor kan een Certificaathouder die Certificaten wenst te verkopen (hetzij aan een derde via de secundaire markt, hetzij door inkoop door het Vastgoedfonds) als gevolg van een gedaalde waarde van het Vastgoed, zijn Certificaten voor een lagere prijs verkopen.
- Bij beëindiging van het Vastgoedfonds. Indien besloten wordt het Vastgoedfonds te beëindigen, bestaat het risico dat het Vastgoed in waarde is gedaald, waardoor verkoopprijs die het Vastgoedfonds realiseert lager is. Hoe lager de verkoopopbrengst, hoe lager het liquidatiesaldo dat aan de Certificaathouders wordt uitgekeerd.

## **8.2 Hefboomrisico**

Het Vastgoed wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd. Hierdoor werken waardemutaties van het Vastgoed versterkt door in de waarde van een Certificaat. Zolang de rentelasten lager zijn dan het Exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom. Die leidt tot een hoger rendement voor de Certificaathouder. Hier tegenover staat dat indien de financieringsrente door marktontwikkelingen stijgt of de inkomsten van het Vastgoed afnemen, deze hefboomwerking kan verminderen en zelfs kan omslaan. Dit betekent dat het Vastgoedfonds een groter deel van het Exploitatieresultaat, of zelfs het gehele Exploitatieresultaat, moet uitgeven aan rentelasten. Het rendement dat dan voor Certificaathouders resteert loopt in dat geval harder terug dan het rendement op het totaal vermogen van het Vastgoedfonds, of ontbreekt zelfs geheel.

Gelet op huidige fiscale beperkingen die voortvloeien uit het regime voor fiscale beleggingsinstellingen kunnen financieringen worden aangetrokken tot een maximum van 60% van de fiscale boekwaarde van het Vastgoed.

## **8.3 Risico dat convenanten worden doorbroken**

De hypothecaire financieringen van het Vastgoed kennen financiële convenanten. Dit zijn afspraken die regelen wat de gevolgen zijn als bepaalde financiële ratio's worden doorbroken. Gevolg kan zijn dat de volledige cashflow dient te worden gebruikt voor aflossing of dat de lening opeisbaar wordt en volledig dient te worden terugbetaald.

De financiering kennen veelal de volgende twee convenanten:

- 1) Debt Yield convenant. Dat wil zeggen dat de netto huurinkomsten te allen tijde tenminste een vooraf afgesproken percentage van de uitstaande hoofdsom dienen te bedragen. Indien het niveau van de huurinkomsten onder dit niveau daalt dient de volledige cashflow te worden gebruikt voor aflossing en kan het rentetarief stijgen. Indien de Debt Yield verder daalt dient de lening geheel te worden terugbetaald.
- 2) Loan to Value convenant. Dat wil zeggen dat de uitstaande hoofdsom van de Financiering gedeeld door de marktwaarde van de gefinancierde vastgoedobjecten een vooraf overeengekomen percentage niet mag overstijgen. Indien dit wel gebeurt dient de volledige cashflow te worden gebruikt voor aflossing en kan het rentetarief stijgen. Indien de Loan to Value verder stijgt dient de lening geheel te worden terugbetaald.

Als de gehele kasstroom voor aflossing dient te worden aangewend voor aflossing betekent dat dat er geen uitkeringen meer aan Certificaathouders kunnen plaatsvinden totdat het Vastgoedfonds weer voldoet aan de in de convenanten opgenomen ratio's. Als de lening wordt opgeëist betekent dit dat het Herfinancieringsrisico zoals in dit hoofdstuk beschreven zich dan al openbaart in plaats van aan het einde van de looptijd van de desbetreffende financiering. Tevens bestaat dan het risico dat de financier het hypotheekrecht uitwint zoals beschreven onder 'Executierisico'.

#### **8.4 Executierisico**

Indien het Vastgoedfonds niet voldoet aan haar verplichtingen die voortvloeien uit een financiering, waaronder de convenanten als hiervoor beschreven onder 'Risico dat de convenanten worden doorbroken', zal de Beheerder bezien of de geldverstrekker bereid is om afspraken te maken dat de lening niet wordt opgeëist. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd of het doen van aflossingen uit het operationeel resultaat van het Vastgoedfonds. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt en dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het Vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het Vastgoed. Dit betekent dat de financier het Vastgoed zal verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van haar schuld. In het geval dat Vastgoed door de financier wordt verkocht, zal het Vastgoedfonds met betrekking tot het betreffende Vastgoed geen huuropbrengsten meer ontvangen. Daardoor zal het Direct beleggingsrendement lager zijn dan verwacht of zelfs geheel ontbreken.

Ingeval Vastgoed door de financier wordt verkocht tegen een prijs die lager is dan de boekwaarde dan heeft dit een negatieve invloed op de Handelswaarde van een Certificaat. Als het Vastgoed wordt verkocht voor een prijs die niet hoger is dan de uitstaande hoofdsom van de Financiering dan is een Certificaathouder zijn gehele inleg kwijt.

#### **8.5 Herfinancieringsrisico**

Het risico bestaat dat de Beheerder er bij het aflopen van een financiering niet in slaagt om de een andere financiering af te sluiten. De voor aflossing benodigde middelen kunnen in dat geval slechts worden verkregen door het uitgeven van Certificaten, uit het operationele resultaat of door het Vastgoed te verkopen. De mate waarin het Vastgoedfonds in staat zal zijn financieringen aan te trekken zullen, naast ontwikkelingen op de financieringsmarkt, tevens afhankelijk zijn van de beoordeling die de bank maakt van het risicoprofiel van het Vastgoedfonds als debiteur. Een belangrijke overweging voor een bank zal de marktwaarde zijn van het Vastgoed in relatie tot de hoogte van de gevraagde lening. Indien een financier van mening is dat de risico's groter zijn, zal het voor deze partij minder aantrekkelijk zijn om een financiering te verstrekken. Omstandigheden waardoor een financier het risico van het Vastgoedfonds als debiteur hoger zal inschatten kunnen bijvoorbeeld zijn: (risico op) leegstand, insolvable huurder(s), waardedaling Vastgoed, lage huuropbrengsten in relatie tot de kosten, achterstallig onderhoud van het Vastgoed, etc.

#### **8.6 Renterisico**

Het risico bestaat dat de Beheerder er bij het aflopen van de financiering niet in slaagt om de een andere financiering af te sluiten tegen minimaal even gunstige voorwaarden. Bij het afsluiten van een nieuwe financiering worden afspraken gemaakt over de hoogte van de rentelasten die het Vastgoedfonds moet betalen. Het risico bestaat dat deze rentelasten hoger liggen dan het huidige niveau. Dit heeft een

negatieve invloed op het Direct beleggingsrendement. Ook indien vastgoedobjecten aan het Vastgoed worden toegevoegd, kunnen deze objecten overeenkomstig het financieringsbeleid met vreemd vermogen worden gefinancierd. Het risico bestaat dat het Vastgoedfonds een hogere rente moet betalen op de additionele financiering in verband met toekomstige acquisities, doordat de marktrente is gestegen. Dit heeft een drukkend effect op het rendement.

### **8.7 Concentratierisico**

Het Vastgoedfonds belegt conform haar Beleggingsbeleid hoofdzakelijk in:

- supermarktvastgoed en/of;
- winkelcentra of winkelstrips waarin tenminste een supermarkt is of wordt gevestigd, en waarvan tenminste 60% van de huuropbrengst afkomstig is van de supermarkt(en).

Hieruit vloeit een bepaalde concentratie voort. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille als het rendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. Door deze concentratie is het Vastgoedfonds gevoelig voor ontwikkelingen in de (lokale) winkelvastgoed- en verhuurmarkt in met name de supermarktbranche.

Door de relatief grote blootstelling van het Vastgoedfonds aan de supermarkt(vastgoed) branche kunnen negatieve ontwikkelingen in die branche ook relatief sterke negatieve impact hebben op het Direct Beleggingsrendement en de waarde van de Certificaten. Als bijvoorbeeld de waarde van supermarktvastgoed daalt (als beschreven onder 'Risico waardedaling Vastgoed'), terwijl de waarde van overige vastgoed categorieën op peil blijft, zal de waarde van Certificaten dalen. Terwijl deze waardedaling niet, of in mindere mate, doorwerkt bij andere vastgoedbeleggingsfondsen met een portefeuille die meer gespreid is over de verschillende categorieën vastgoed.

### **8.8 Verhuur- en leegstandrisico**

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het Vastgoed niet zullen worden verlengd. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. In zo'n periode worden geen huurinkomsten gerealiseerd in de desbetreffende ruimte. Het risico bestaat dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van een veranderende markt, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan in de huidige huurcontracten. De markthuurprijs wordt beïnvloed door het niveau van de inflatie, zoals beschreven onder 'Inflatierisico' in dit hoofdstuk. Indien de huurinkomsten van het Vastgoedfonds lager uitvallen gaat dit ten koste van het Direct beleggingsrendement.

De supermarktbranche bevindt zich al enkele jaren in een consolidatieslag. Daardoor vermindert het aantal supermarktketens. Hierdoor zou in de toekomst verminderde concurrentie kunnen ontstaan op de verhuurmarkt, met als risico dat huurprijzen onder druk komen te staan. Daarnaast wordt het supermarktlandschap reeds jaren gekenmerkt door een trend van schaalvergroting. Hierdoor is er vraag naar steeds grotere supermarkten. Het risico bestaat dat bepaalde (te kleine) supermarktlocaties op termijn minder interessant worden waardoor de huurprijs die gerealiseerd kan worden vermindert. Een supermarkt kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> wordt in dit kader als relatief klein beschouwd.

### **8.9 Huurherzieningsrisico**

Huurinkomsten kunnen ook gedurende de looptijd van een huurcontract teruglopen. Het Nederlands



huurrecht biedt zowel de huurder als de verhuurder van winkelruimte de mogelijkheid om na afloop van de initiële huurperiode, dan wel na verloop van vijf jaren, een huurprijsherzieningsprocedure te starten. Dit houdt in dat via de rechter een bijstelling van de contractuele huurprijs naar het niveau van de markthuurgprijs kan worden gevorderd. Daarbij kijkt de rechter dan naar het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de vordering. Als zich een neerwaartse trend aftekent voor huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte, dan bestaat het risico dat de huurder erin slaagt om een neerwaartse huurprijsherziening af te dwingen. Met als gevolg dat de huuropbrengsten van het Vastgoedfonds, en daarmee het Direct Beleggingsrendement, dalen.

### **8.10 Fiscaal risico**

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dit houdt in dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van het FBI regime moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn: 1) maximaal vreemd vermogen financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van het Vastgoed, 2) het uitkeren van de Fiscale winst van het Vastgoedfonds aan Certificaathouders binnen 8 maanden na afloop van het boekjaar, 3) maximale deelname Certificaten per Certificaathouder (< 25% door één natuurlijk persoon, < 45% door één rechtspersoon). Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarden kan worden voldaan. In dat geval kan met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim ontstaan. De gevolgen hiervan komen voor rekening van het Vastgoedfonds, en daarmee de Certificaathouders.

Op Prinsjesdag in september 2022 heeft de regering haar voornemen aangekondigd dat fiscale beleggingsinstellingen met ingang van 1 januari 2024 niet meer in vastgoed mogen beleggen. In december 2022 heeft de regering vervolgens bekend gemaakt dat de inwerkingtreding van deze maatregel met een jaar wordt uitgesteld tot 1 januari 2025. Als gevolg van de voorgenomen maatregel wordt de winst van een fiscale beleggingsinstelling die voornamelijk in vastgoed belegt (vastgoed-fbi's) vanaf 1 januari 2025 belast tegen het reguliere vpb-tarief. De genoemde maatregelen zullen nog worden uitgewerkt in wetgeving, evenals eventuele flankerende maatregelen, zoals een voorwaardelijke vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor herstructureringen die direct samenhangen met het gewijzigd beleid. De Beheerder heeft op hoofdlijnen een stappenplan uitgewerkt waarbij het Vastgoedfonds wordt geherstructureerd naar een fiscaal transparante structuur om te voorkomen dat het Vastgoedfonds vennootschapsbelasting zal moeten gaan betalen. Dit stappenplan wordt verder uitgewerkt nadat er meer bekend is over de precieze inhoud en inwerkingtreding van de maatregelen.

### **8.11 Vermogensrisico**

Het Vastgoedfonds is onderhevig aan risico's van waardeveranderingen in het eigen vermogen bijvoorbeeld vanwege de mogelijkheid dat de waarde van de vastgoedportefeuille kan dalen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de liquide middelen van het Vastgoedfonds kunnen eroderen door het uitkeren van winst aan de beleggers, dan wel door het inkopen van Certificaten door het Vastgoedfonds. Door erosie van het eigen vermogen als gevolg van het uitkeren van winst of door het inkopen van Certificaten kan het Vastgoedfonds onvoldoende liquide middelen overhouden voor nieuwe beleggingen en/of het inkopen van Certificaten.

### **8.12 Kosten risico**

De kosten van het Vastgoedfonds worden jaarlijks ingeschat. Het is niet mogelijk om voor alle kosten een betrouwbare inschatting te geven. Het risico bestaat dan ook dat kosten hoger zullen uitvallen dan het niveau waarop deze zijn ingeschat.

Zo is het mogelijk dat onderhoudskosten voor het Vastgoed hoger uitvallen. Tevens is het mogelijk dat een (nieuwe) huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau van het Vastgoed. Daaraan zijn kosten verbonden die voor rekening van het Vastgoedfonds kunnen zijn. Hogere kosten gaan ten koste van het Direct beleggingsrendement.

### **8.13 Liquiditeitsrisico**

Door het Vastgoedfonds is een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene daling van de inkomsten, bijvoorbeeld door huurdering bij leegstand of voor de inkoop van Certificaten. Het risico bestaat dat de liquiditeitsreserve onvoldoende zal blijken. Bij een (voorzienbaar) liquiditeitstekort zal de Beheerder maatregelen moeten nemen om de liquiditeit te verbeteren. Het risico bestaat dat het Vastgoedfonds niet in staat is om voldoende liquide middelen beschikbaar te maken die benodigd zijn om aan alle betaalverplichtingen te kunnen voldoen, bijvoorbeeld omdat (vastgoed)beleggingen niet binnen een bepaalde termijn tegen een redelijke prijs kunnen worden verkocht. Een verminderde liquiditeit of de maatregelen van de Beheerder kunnen tot gevolg hebben dat er minder of geen uitkeringen zullen plaatsvinden aan Certificaathouders of dat er geen inkoop van Certificaten kan plaatsvinden.

Bij een langdurig en ernstig liquiditeitstekort kan het voorkomen dat schuldeisers niet (tijdig) door het Vastgoedfonds kunnen worden voldaan. In zo'n geval bestaat het risico dat deze schuldeisers invorderingsmaatregelen zullen treffen, die het voortbestaan van het Vastgoedfonds kunnen bedreigen. In het ergste geval resteert na de uitvoering van de invorderingsmaatregelen niets meer voor de Certificaathouder en gaat de gehele inleg van een Certificaathouder verloren.

### **8.14 Verhandelbaarheidsrisico Certificaten**

De Certificaten kunnen aan het Vastgoedfonds ter inkoop worden aangeboden. De mogelijkheid om Certificaten in te kopen is echter beperkt tot maximaal vijf procent (5,0%) van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Certificaten in (tenzij de Beheerder inkoop van meer Certificaten verantwoord acht). Het gaat hierbij om de additionele netto-inkoop, dus de mate waarmee het totaal van de inkoopopdrachten in enig jaar de uitgifte van Certificaten in het betreffende jaar overstijgt. Daarnaast kan -hoewel het Vastgoedfonds een liquiditeitsreserve aanhoudt om, onder andere, Certificaten in te kunnen kopen,- het voorkomen dat bijzondere omstandigheden verhinderen dat het Vastgoedfonds aan een verzoek tot inkoop van Certificaten kan voldoen.

Certificaathouders hun Certificaten verder aan een derde vervreemden als hiervoor een koper kan worden gevonden. Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar Certificaten, waardoor een Certificaathouder zijn Certifica(a)t(en) niet, dan wel niet voor de Handelswaarde of een redelijke prijs, kan verkopen. Bij een verkoopprijs onder de Handelswaarde gaat het verschil ten koste van het Indirect beleggingsrendement. De vraag naar Certificaten hangt mede samen met de mate waarin het platform van NPEX functioneert en van het aantal gebruikers op het platform van NPEX.

Een Certificaathouder dient er derhalve rekening mee te houden dat de Certificaten langer moeten worden aangehouden dan gewenst of voorzien. Tevens kan de beperkte verhandelbaarheid van de Certificaten een drukkend effect hebben op de waarde van de Certificaten.

### **8.15 Inflatierisico**

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is mede afhankelijk van de inflatie. De inflatie zorgt door middel van de indexatieclausule in de huurcontracten voor hogere huuropbrengsten. Deze hogere huuropbrengsten vormen een compensatie voor hogere kosten.

### **8.16 Debiteurenrisico**

Het risico bestaat dat een huurder niet (volledig) aan haar betalingsverplichting van de huur zal voldoen. De mogelijkheden van huurders om aan hun betalingen te voldoen worden mede ingegeven door hun financiële positie en winstgevendheid.

Zo is de winstgevendheid van een supermarkt onder meer afhankelijk van het aantal inwoners van het verzorgingsgebied en de aanwezigheid van concurrerende supermarkten. Het risico bestaat dat een verzorgingsgebied kleiner wordt, of dat een concurrerende supermarkt zich vestigt in het verzorgingsgebied. Ook bestaat het risico dat er door een toename van online aanbieders voor dagelijkse boodschappen minder consumenten naar de fysieke supermarkten zullen gaan, of consumenten daar minder zullen uitgeven. In de afgelopen jaren was er overigens in de fysieke winkels sprake van een omzetsijging die gelijke tred hield met de procentuele omzetsijging in het online afzetkanaal. Bij een dalende omzet van een supermarkt kan de winstgevendheid van de huurder teruglopen.

### **8.17 Risico verslechtering risico/rendementverhouding beleggingsportefeuille door aan- en verkopen**

Het Vastgoed wordt volgens het principe van 'buy, hold & sell' aangehouden. Daarbij zal de Beheerder beleggingen aan- of verkopen indien dit voor optimalisatie van de portefeuille gewenst is en in het belang is van de Certificaathouders. Naast het spreiden en verkleinen van risico's wordt getracht toekomstbestendig te zijn. Tevens wordt gestreefd naar een portefeuille, die de ontwikkelingen in de markt volgt.

Er is nu nog niet bekend welke vastgoedobjecten zullen worden aangekocht. De Certificaathouders lopen het risico dat de toekomstige beleggingsportefeuille van mindere kwaliteit is doordat vastgoedobjecten van mindere kwaliteit, of Overige beleggingen, aan de portefeuille worden toegevoegd. Ook kan het gebeuren dat de betere objecten aan de portefeuille worden onttrokken. Hierdoor kan de beleggingsportefeuille minder renderend worden of kunnen de risico's of kosten die gepaard gaan met de beleggingen toenemen, met een negatieve gevolgen voor het Direct beleggingsrendement of het Indirect beleggingsrendement. De Beheerder kan slechts met goedkeuring van de Raad van Commissarissen aankopen doen indien deze meer bedragen dan 10% van de balanswaarde van het Vastgoed op basis van de laatst vastgestelde jaarrekening van het Vastgoedfonds. Tot aankopen onder 10% van de balanswaarde is de Beheerder zelfstandig bevoegd.

### **8.18 Risico stockdividend**

De Beheerder heeft een discretionaire bevoegdheid om de keuze tussen een uitkering in contanten of in Certificaten te maken. Daardoor loopt een Certificaathouder het risico dat de Beheerder besluit een deel van het Direct Beleggingsresultaat in Certificaten uit te keren, of zelfs het gehele Direct Beleggingsresultaat in Certificaten uit te keren. De Beheerder zal in beginsel tot uitkering in Certificaten besluiten indien en voor zover een deel van de Fiscale winst wordt gebruikt voor aflossingen op de financiering, inkoop van Certificaten en/of investeringen in het Vastgoed. Dit kan nodig zijn om te waarborgen dat het Vastgoedfonds blijft voldoen aan de vereisten voor het regime van de fiscale beleggingsinstelling.

### **8.19 Wet- en regelgevingrisico**

Het Vastgoedfonds is onderworpen aan (fiscale) wet- en regelgeving. De (locale) wetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld milieu, bestemmingsplannen, huurbescherming, fiscale regelgeving en financiële (toezichts)wet- en regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van het Vastgoedfonds. Daarnaast bestaat het risico dat AFM haar beleid of interpretatie van wet- en regelgeving wijzigt gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds. Ook bestaat het risico dat de AFM haar beleid of interpretatie van wet- en regelgeving niet adequaat publiceert. Hierdoor wordt de Beheerder gehinderd om daarop te reageren. De Beheerder is gerechtigd het beleid bij te stellen indien een wijziging in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding mocht geven. Het risico bestaat dat wijzigende wet- en regelgeving de rentabiliteit van het Vastgoedfonds in nadelige zin beïnvloedt.

### **8.20 Risico onverzekerbare schade**

Een risico vormt het tenietgaan van het Vastgoed door externe factoren, zoals: brand, ontploffing, terroristische aanslag of natuurgeweld. Bij het tenietgaan van het Vastgoed kan deze niet voor de beoogde waarde worden verkocht en zal het Vastgoed bovendien geen huurinkomsten genereren. Voor het Vastgoed is een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten met een dekking tegen brand en ontploffing. Echter, bepaalde risico's, zoals bijvoorbeeld schade ten gevolge van natuurrampen of terroristische aanslagen, zijn niet verzekerd. Indien zich een schadevalvoorzijnde doet dat niet verzekerd is, zal dat leiden tot onvoorziene kosten wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Certificaathouders.

## 9. Definities en interpretatie

Aankoopkosten	De kosten in verband met de verwerving van het Vastgoed, te weten: overdrachtsbelasting, omzetbelasting, Transactievergoeding, taxatiekosten, Notariskosten en kosten kadaster en due diligence kosten.
Administratiekantoor	De houder van alle gewone aandelen in het Vastgoedfonds tegen uitgifte van Certificaten aan Certificaathouders.
Administratievoorwaarden	De door het Administratiekantoor vastgestelde voorwaarden voor het ten behoeve van Certificaathouders in administratie nemen en houden van aandelen in het kapitaal van het Vastgoedfonds.
AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten
Beheerder	Annexum Beheer B.V.
Beheerovereenkomst	De overeenkomst tussen het Vastgoedfonds en de Beheerder zoals deze van tijd tot tijd luidt, waarin is overeengekomen dat de Beheerder optreedt als beheerder van de Vastgoedfonds en waarin de voorwaarden voor het beheer zijn vastgelegd.
Beheervergoeding	Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds zoals nader omschreven in paragraaf 3.2.

Beleggingsbeleid	Het beleid en de strategie dat door de Beheerder wordt gehanteerd bij het beheer van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds.
Beleggingsresultaat	Het Direct beleggingsresultaat en het Indirect beleggingsresultaat bij elkaar opgeteld.
Bewaarder	De van de beheerder onafhankelijke bewaarder, IQ EQ Depositary B.V., die de taken heeft als voorgeschreven door de <i>Alternative Investment Fund Managers Directive</i> .
Bruto huuropbrengsten	De gefactureerde huuropbrengsten (excl. BTW) inclusief eventuele gefactureerde afkoopsommen (excl. BTW).
Certificaathouder	Een persoon of entiteit die middels het Administratiekantoor deelneemt in het Vastgoedfonds door het houden van een of meerdere Certificaten.
Certificaat	De belichaming van rechten en verplichtingen, afgeleid van een gewoon aandeel in het kapitaal van het Vastgoedfonds, van een Certificaathouder jegens het Administratiekantoor, het Vastgoedfonds en derden.
Deelnamesom	Het bedrag (exclusief Emissiekosten) dat door een Certificaathouder dient te worden voldaan ter verkrijging van Certificaten. Bestaande uit het aantal Certificaten waarop

	is ingeschreven vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs.
Direct beleggingsrendement	Direct Beleggingsresultaat per Certificaat over een bepaalde periode, gedeeld door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode.
Direct Beleggingsresultaat	Exploitatieresultaat minus Rentekosten.
Emissiekosten	Een vergoeding aan de Beheerder voor de plaatsing van de Certificaten, die gerekend worden bovenop de Deelnamesom, gelijk aan 2% van die Deelnamesom.
Exploitatieresultaat	De Bruto huuropbrengsten van het Vastgoed minus de Operationele Kosten, exclusief afschrijvingen, herwaardering en amortisatie.
Exploitatie-uitgaven	<p>De variabele kosten voor de vastgoedexploitatie. De exploitatiekosten komen direct ten laste van het resultaat. De exploitatiekosten, uitgedrukt als percentage van de Theoretische bruto huuropbrengsten, worden ingeschat op 16% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.</p> <p>De exploitatiekosten bestaan onder meer uit gemeentelijke belastingen (OZB, rioolrechten en waterschapslasten), de verzekeringspremies (opstal- en brandverzekering), onderhoud en propertymanagement (technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer).</p>

Financiering	De hypothecaire geldlening(en) die ter financiering van het Vastgoed worden aangetrokken.
Financieringskosten	De kosten die bij het aangaan of herfinanciering van de Financiering door de bank in rekening worden gebracht, zoals (i) afsluitprovisie, (ii) bereidstellingsprovisie, (iii) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente en (iv) adviseurskosten, alsmede de kosten die het Vastgoedfonds zelf maakt in verband met het aangaan van de Financiering.
Fiscale winst	De winst volgens fiscale maatstaven, vastgesteld volgens geldende fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie.
Fondskosten	Uitgaven die worden gedaan om het Vastgoedfonds te exploiteren (exclusief de Vergoedingen aan Beheerder), en niet rechtstreeks aan de exploitatie van het Vastgoed zijn toe te rekenen. Hieronder vallen: kosten met betrekking tot de accountant, NPEX, niet verrekenbare BTW beheerkosten, de bestuursaansprakelijkheidsverzekeringen, de vergoeding voor het bestuur van het Administratiekantoor, de vergoeding voor de Bewaarder, de vergoeding voor de Raad van Commissarissen, kosten in verband met toezicht van de AFM, kosten voor fiscaal en juridisch advies en overige fonds gerelateerde kosten die gedurende de looptijd worden gemaakt.
Fondsvoorwaarden	het geheel van de statuten van het Vastgoedfonds, de Administratievoorwaarden



	de Beheerovereenkomst zoals deze van tijd tot tijd luiden.
Handelswaarde	De handelswaarde van een Certificaat zoals vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op elke Waarderingsdatum.
Historische Deelnamesommen	Het totaal van door Certificaathouders gestorte deelnamesommen sinds de oprichting van het Vastgoedfonds (en i.v.m. de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds BV ook in dit fonds), zonder rekening te houden met op- of afslagen op de Handelswaarde of met Emissiekosten, en onder aftrek van de totale inkoopprijs bij inkoop van Certificaten sinds de oprichting van het Vastgoedfonds (zonder rekening te houden met de Inkoopvergoeding). Voor de berekening van de Historische Deelnamesommen wordt het bedrag aan Historische Deelnamesommen per 31 december 2015 geïndexeerd met ingang van 1 januari 2016. Vervolgens wordt het totaalbedrag aan Historische Deelnamesommen dat uitstaat op 1 januari van elk jaar geïndexeerd per 1 januari van het opvolgende jaar.
Indirect beleggingsrendement	Het Indirect beleggingsresultaat per Certificaat over een bepaalde periode gedeeld door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode.
Indirect beleggingsresultaat	De herwaardering en afschrijvingen op de bijkomende kosten van het Vastgoed alsmede uit afschrijvingen op immateriële vaste activa, en geamortiseerde Financieringskosten.

Intrinsieke waarde	Het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de in het Prospectus vermelde waarderingsgrondslagen.
Koopprijs	De koop- of verkoopprijs van het Vastgoed exclusief de Aankoopkosten.
Marketingkosten	Door externe partijen in rekening gebrachte kosten die verband houden met de Emissie. Het gaat hierbij om kosten met betrekking tot externe kosten voor marketing en public relations, accountantskosten, notariskosten alsmede juridisch en fiscaal advies over de Emissie.
MyAnnexum	Een uitsluitend voor Certificaathouders toegankelijk deel van de Website, waar voor de Certificaathouders relevante documenten of kennisgevingen met betrekking tot het Vastgoedfonds in elektronische vorm ter beschikking worden gesteld.
NPEX	Nederlandse Participatie Exchange B.V., een online platform voor de handel in Certificaten.
Operationele Kosten	Alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Vastgoedfonds en het Vastgoed die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van de Beheerder, doch exclusief Rentekosten en aflossingen verband houdende met de Financiering. De voornaamste Operationele kosten zijn: de Exploitatie-uitgaven, de

	vergoedingen aan de Beheerder en de Fondskosten.
Overige beleggingen	Aandelen, participaties of obligaties uitgegeven door vastgoedondernemingen (waaronder beleggingsinstellingen), contanten of deposito's.
Performancevergoeding	Een vergoeding aan de Beheerder in het geval dat op basis van de jaarrekening van het Vastgoedfonds wordt vastgesteld dat het Direct Beleggingsresultaat van het Vastgoedfonds in enig Boekjaar meer bedraagt dan 7,5% van de Historische Deelnamesommen. De Performancevergoeding bedraagt 20% (exclusief BTW) over het meerdere.
Property Management vergoeding	Een vergoeding aan de Beheerder betreffende de marktconforme kosten van het property management van het Vastgoed.
Prospectus	Dit prospectus inclusief bijlagen en de documenten die zijn opgenomen door middel van verwijzing.
Rentekosten	De periodieke kosten in verband met opgenomen leningen en rentebaten en lasten inzake het rekening-courant.
Structureringsvergoeding	Een vergoeding aan (de moedervennootschap van) de Beheerder ter grootte van 3% over de

	Uitgifteprijs van Certificaten die door het Vastgoedfonds worden uitgegeven.
Theoretische Bruto huuropbrengst	De huuropbrengsten van het Vastgoed indien alle objecten van het Vastgoed volledig zijn verhuurd.
Totaal beleggingsrendement	Direct beleggingsrendement en Indirect beleggingsrendement tezamen.
Transactievergoeding	Bij aankoop en verkoop van Vastgoed ontvangt de Beheerder een vergoeding voor de begeleiding van het transactieproces. Deze Transactievergoeding bedraagt bij aankoop 2% van de Koopprijs kosten koper. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief, (iii) makelaarskosten, en (iv) begeleiding van de due diligence onderzoeken. Bij verkoop van Vastgoed ontvangt de Beheerder 1% van de vervreemdingsprijs van het Vastgoed. Hieruit betaalt de Beheerder de kosten van: (i) het voeren van de onderhandelingen, (ii) begeleiding van due diligence onderzoeken.
Uiterste Tijdstip Inkooporder	Het tijdstip waarop maandelijks een verzoek tot uitgifte en inkoop van Certificaten uiterlijk kan worden ingelegd, zijnde 24:00 van de laatste dag van de betreffende kalendermaand;
Uitgifteprijs	Het bedrag per Certificaat (exclusief Emissiekosten) dat door een Certificaathouder

	dient te worden voldaan ter verkrijging van Certificaten.
Vastgoed	De vastgoedportefeuille waarin door het Vastgoedfonds wordt belegd.
Vastgoedfonds	De entiteit die (door middel van dochtervennootschappen) investeert in het Vastgoed en waarin door middel van Certificaten kan worden belegd: Super Winkel Fonds N.V.
Vergadering van Certificaathouders	Een vergadering van Certificaathouders als bedoeld in artikel 4 van de Administratievoorwaarden.
Waarderingsdatum	De dagen waarop door de Beheerder de Handelswaarde wordt berekend en gepubliceerd, in beginsel de eerste werkdag van iedere maand.
Website	<a href="http://www.annexum.nl">www.annexum.nl</a> , inclusief MyAnnexum
Wft	Wet op het financieel toezicht.

## **Bijlage A. Statuten Super Winkel Fonds N.V.**

### **HOOFDSTUK 1. BEGRIPSBEPALINGEN.**

#### **Artikel 1.**

In deze statuten hebben de volgende begrippen de daarachter vermelde betekenissen  
**accountant** betekent een registeraccountant of een andere accountant als bedoeld in artikel 393, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel een organisatie waarin zodanige accountants samenwerken;

**algemene vergadering** betekent het orgaan dat gevormd wordt door aandeelhouders;

**algemene vergadering van aandeelhouders** betekent de bijeenkomst van aandeelhouders;

**bestuur** betekent het bestuur van de vennootschap;

**bestuurder** betekent een lid van het bestuur;

**Bgfo** betekent het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

**deelgerechtigdheid fbi-grenzen** betekent de voor de vennootschap als fiscale beleggingsinstelling, als bedoeld in artikel 28 Vpb, geldende begrenzings ten aanzien van aantal aandelen, percentages aandelen en/of andere belangen in haar vermogen die direct of indirect door bepaalde personen en/of lichamen, alleen of tezamen met anderen, mogen worden gehouden, zoals die begrenzings voortvloeien uit artikel 28 Vpb;

**jaarrekening** betekent de balans en de winst- en verliesrekening met de toelichting;

**jaarvergadering** betekent de algemene vergadering van aandeelhouders, bestemd tot de behandeling en vaststelling van de jaarrekening;

**raad van commissarissen** betekent de raad van commissarissen van de vennootschap.

**Uitkeerbare deel van het eigen vermogen** betekent het deel van het eigen vermogen, dat het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, te boven gaat;

**vennootschap** betekent de vennootschap waarvan de interne organisatie wordt beheerst door deze statuten;

**Vpb** betekent de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, of een daarvoor in de plaats tredende regeling;

**Wft** betekent de Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

### **HOOFDSTUK 2. NAAM, ZETEL, DOEL.**

#### **Artikel 2. Naam en zetel.**

2.1 De vennootschap draagt de naam:  
Super Winkel Fonds N.V.

2.2 Zij heeft haar zetel te Amsterdam.

#### **Artikel 3. Doel.**

3.1 De vennootschap heeft uitsluitend ten doel het beleggen van vermogen in onroerende zaken in Nederland, het deelnemen in, het financieren en besturen van vennootschappen en andere entiteiten met een overeenkomstig doel die met haar verbonden zijn, dit alles

op een wijze die zich verdraagt met het fiscale regime voor de beleggingsinstelling in de zin van de Vpb. De vennootschap is bevoegd tot het verrichten van al hetgeen dat met hiervoor omschreven doeleinden verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, zulks met inachtneming van de Wft en het Bgfo en in het bijzonder de bepalingen van toepassing op beleggingsinstellingen zoals bedoeld in artikel 2:65 lid 2 van de Wft.

3.2 De vennootschap is een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal.

### **HOOFDSTUK 3. KAPITAAL EN AANDELEN. REGISTER.**

#### **Artikel 4. Maatschappelijk kapitaal.**

4.1 Het maatschappelijk kapitaal bedraagt vijf miljoen euro (EUR 5.000.000).

4.2 Het is verdeeld in vijf miljoen (5.000.000) aandelen, van elk nominaal één euro (EUR 1).

4.3 Alle aandelen luiden op naam. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

#### **Artikel 5. Register van aandeelhouders.**

5.1 Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, de datum van de erkenning of betekening, alsmede met vermelding van het op ieder aandeel gestorte bedrag.

5.2 In het register worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, alsmede de datum van erkenning of betekening.

5.3 Iedere aandeelhouder, iedere vruchtgebruiker en iedere pandhouder is verplicht aan de vennootschap schriftelijk zijn adres op te geven.

5.4 Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen in het register worden getekend door een bestuurder.

5.5 Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel.

5.6 Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders.

### **HOOFDSTUK 4. UITGIFTE VAN AANDELEN. EIGEN AANDELEN.**

#### **Artikel 6. Uitgifte van aandelen. Bevoegd orgaan. Notariële akte.**

6.1 Uitgifte van aandelen geschiedt door het bestuur.

6.2 Voor de uitgifte van een aandeel is voorts vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

#### **Artikel 7. Voorwaarden van uitgifte. Voorkeursrecht.**

7.1 Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.

- 7.2 Tenzij het bestuur uitdrukkelijk anders heeft bepaald in het besluit tot uitgifte hebben de aandeelhouders bij uitgifte van aandelen geen voorkeursrecht.

#### **Artikel 8. Storting op aandelen.**

- 8.1 Bij uitgifte van elk aandeel moet daarop het gehele nominale bedrag worden gestort.  
8.2 Storting op een aandeel moet in geld geschieden voor zover niet een andere inbreng is overeengekomen. Storting in vreemd geld kan slechts geschieden met toestemming van de vennootschap.

#### **Artikel 9. Eigen aandelen.**

- 9.1 De vennootschap kan bij uitgifte van aandelen geen eigen aandelen nemen.  
9.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten om met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde aandelen dan wel certificaten daarvan te verkrijgen.  
9.3 Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of certificaten daarvan, mag de vennootschap verstrekken met inachtneming van de toepasselijke wettelijke bepalingen.  
9.4 Vervreemding van door de vennootschap gehouden eigen aandelen of certificaten daarvan geschiedt krachtens een besluit van het bestuur, met inachtneming van de toepasselijke wettelijke bepalingen. Elke vervreemding van door de vennootschap gehouden aandelen geschiedt met inachtneming van het bepaalde in de blokkeringsregeling.  
9.5 Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan één hunner de certificaten houdt.

### **HOOFDSTUK 5. LEVERING VAN AANDELEN. BEPERKTE RECHTEN. UITGIFTE VAN CERTIFICATEN.**

#### **Artikel 10. Levering van aandelen. Aandeelhoudersrechten. Vruchtgebruik. Pandrecht. Uitgifte van certificaten.**

- 10.1 Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland standplaats hebbende notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.  
10.2 Behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar is betekend overeenkomstig het in de wet daaromtrent bepaalde.  
10.3 Bij vestiging van een vruchtgebruik of een pandrecht op een aandeel kan het stemrecht niet aan de vruchtgebruiker of de pandhouder worden toegekend.  
10.4 De vennootschap kan medewerking verlenen aan de uitgifte van certificaten van haar aandelen.

### **HOOFDSTUK 6. BLOKKERINGSREGELING.**

#### **Artikel 11. Blokkeringsregeling.**



- 11.1 Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is steeds de goedkeuring vereist van het bestuur. Onder overdracht wordt mede verstaan toedeling bij verdeling van een gemeenschap uitgezonderd toedeling aan degene van wiens zijde de aandelen in de gemeenschap zijn gevallen.
- 11.2 De aandeelhouder die tot overdracht van aandelen wil overgaan – in dit artikel verder ook aan te duiden als de verzoeker – geeft daarvan bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs kennis aan het bestuur onder opgave van het aantal over te dragen aandelen en van de persoon of de personen aan wie hij wenst over te dragen.
- 11.3 Het bestuur is verplicht een besluit te nemen binnen zes weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving.
- 11.4 Indien:
- (a) niet binnen de in lid 3 gemelde termijn het aldaar bedoelde besluit is genomen;
  - (b) bedoelde goedkeuring is geweigerd zonder dat het bestuur gelijktijdig met de weigering aan de verzoeker opgave doet van een of meer gegadigden die bereid zijn al de aandelen waarop het verzoek tot goedkeuring betrekking had, tegen contante betaling te kopen,
- wordt de gevraagde goedkeuring geacht te zijn verleend en wel in het sub a gemelde geval op de dag waarop het besluit uiterlijk had moeten worden genomen.
- 11.5 Indien het bestuur de gevraagde goedkeuring verleent of geacht moet worden te hebben verleend, moet de overdracht binnen drie maanden daarna plaatshebben.
- 11.6 Tenzij tussen de verzoeker en de door het bestuur aangewezen en door hem aanvaarde gegadigde(n) omtrent de prijs of de prijsvaststelling anders wordt overeengekomen, zal de koopprijs van de aandelen worden vastgesteld door een deskundige, die op verzoek van één of meer van de betrokken partijen wordt voorgedragen door de voorzitter van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA).
- 11.7 De verzoeker blijft bevoegd zich terug te trekken totdat een maand is verstreken nadat vorenbedoelde prijsvaststelling schriftelijk aan hem is medegedeeld.
- 11.8 De kosten van de prijsvaststelling komen ten laste van:
- (a) de verzoeker indien deze zich terugtrekt;
  - (b) de verzoeker voor de helft en de kopers voor de andere helft indien de aandelen door de gegadigden zijn gekocht, met dien verstande dat iedere koper in de kosten bijdraagt in verhouding tot het aantal door hem gekochte aandelen;
- € de vennootschap in niet onder a of b genoemde gevallen.
- 11.9 De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de verzoeker gegadigde zijn als bedoeld in lid 4 sub c.

## **Artikel 12. Bijzondere verplichtingen aandeelhouders. Fbi grenzen.**

- 12.1 Aandeelhouders zijn gehouden de deelgerechtigdheid fbi-grenzen in acht te nemen. Wordt door een aandeelhouder een deelgerechtigdheid fbi-grens door welke oorzaak dan ook overschreden, dan is die aandeelhouder verplicht om onverwijld tot verkoop en levering van een zodanig aantal van zijn aandelen over te gaan, dat de overschrijding van de fbi-grens ongedaan wordt gemaakt.

- 12.2 Indien een aandeelhouder op grond van lid 1 verplicht is tot verkoop en levering, is het bepaalde van artikel 11 van overeenkomstige toepassing.
- 12.3 Indien en zolang een aandeelhouder enige verplichting tot aanbidding van aandelen krachtens leden 1 en 2 niet nakomt, kan die aandeelhouder geen vergader- en/of stemrechten op zijn aandelen uitoefenen en wordt zijn recht op uitkering opgeschort.

## **HOOFDSTUK 7. BESTUUR.**

### **Artikel 13. Bestuur.**

- 13.1 Het bestuur bestaat uit twee of meer bestuurders met dien verstande dat het bestuur ook kan bestaan uit één rechtspersoon mits het bestuur van deze rechtspersoon wordt gevormd door tenminste twee personen.

### **Artikel 14. Benoeming, schorsing en ontslag. Bezoldiging.**

- 14.1 De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering.
- 14.2 Iedere bestuurder kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
- 14.3 Iedere bestuurder kan te allen tijde door de raad van commissarissen worden geschorst. De schorsing kan te allen tijde door de algemene vergadering worden opgeheven.
- 14.4 De vennootschap heeft een beleid op het terrein van bezoldiging van het bestuur. Het beleid wordt vastgesteld door de algemene vergadering. In het bezoldigingsbeleid komen ten minste de in de artikelen 2:383c, 2:383d en 2:383<sup>e</sup> van het Burgerlijk Wetboek omschreven onderwerpen aan de orde, voor zover deze het bestuur betreffen.
- 14.5 De bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van het bestuur worden met inachtneming van het beleid, bedoeld in artikel 14.4, vastgesteld door de algemene vergadering.

### **Artikel 15. Bestuurstaak. Besluitvorming. Taakverdeling.**

- 15.1 Behoudens de beperkingen volgens de statuten is het bestuur belast met het besturen van de vennootschap.
- 15.2 Het bestuur kan een reglement vaststellen waarbij regels worden gegeven omtrent de besluitvorming van het bestuur. Het reglement behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen.
- 15.3 Besluiten van het bestuur kunnen in plaats van in een vergadering ook bij geschrift worden genomen, mits met algemene stemmen van alle in functie zijnde bestuurders. Onder geschrift wordt verstaan elk via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen bericht.
- 15.4 Het bestuur kan bij een taakverdeling bepalen met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal zijn belast. De taakverdeling behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen.

### **Artikel 16. Vertegenwoordiging.**

- 16.1 Het bestuur is bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee bestuurders gezamenlijk handelend. Indien het bestuur wordt gevoerd door een rechtspersoon, is deze rechtspersoon zelfstandig bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen.
- 16.2 Het bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Elk hunner vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur wordt door het bestuur bepaald.
- 16.3 Ongeacht of er sprake is van een tegenstrijdig belang worden rechtshandelingen van de vennootschap jegens de houder van alle aandelen of jegens een deelgenoot in enige huwelijksgemeenschap waartoe alle aandelen behoren, waarbij de vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze aandeelhouder of door één van de deelgenoten, schriftelijk vastgelegd. Voor de toepassing van de vorige zin worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.
- 16.4 Lid 3 is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.
- 16.5 Het bestuur is, met inachtneming van het hierna in artikel 17.1 bepaalde, bevoegd tot het (ver)huren, verkrijgen, vervreemden, bezwaren van en anderszins beschikken over onroerende zaken en andere registergoederen.

#### **Artikel 17. Goedkeuring van besluiten van het bestuur.**

- 17.1 Onverminderd het elders in de statuten dienaangaande bepaalde is aan de goedkeuring van de raad van commissarissen onderworpen het besluit van het bestuur tot het verkrijgen, vervreemden en/of bezwaren van onroerende zaken en andere registergoederen die een waarde of belang vertegenwoordigen van tien procent (10%) of meer van het balanstotaal van de laatst vastgestelde jaarrekening van de vennootschap. Voornoemde bepaling geldt mutatis mutandis voor de situatie waarin het bestuur de vennootschap zal vertegenwoordigen uit hoofde van haar aandeelhouderschap in (een) dochtermaatschappij(en), en de vennootschap – uit dien hoofde – goedkeuring dient te verlenen aan het bestuur van de dochtermaatschappij(en) om voornoemde besluiten te nemen namens de dochtermaatschappij(en).
- 17.2 De raad van commissarissen kan bepalen dat een besluit als bedoeld in lid 1 niet aan zijn goedkeuring is onderworpen wanneer het daarmee gemoeide belang een door de raad van commissarissen te bepalen en schriftelijk aan het bestuur op te geven waarde niet te boven gaat.
- 17.3 De raad van commissarissen is bevoegd ook andere besluiten dan die in lid 1 zijn genoemd aan zijn goedkeuring te onderwerpen. Die andere besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan het bestuur te worden meegedeeld.
- 17.4 Het ontbreken van een goedkeuring als bedoeld in dit artikel tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of bestuurders niet aan.

#### **Artikel 18. Tegenstrijdige belangen.**

- 18.1 Een bestuurder met een tegenstrijdig belang als bedoeld in lid 2 van dit artikel of met een belang dat de schijn van een dergelijk tegenstrijdig belang kan hebben (beide een (potentieel) tegenstrijdig belang) stelt zijn medebestuurders en de raad van commissarissen hiervan in kennis.
- 18.2 Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming binnen het bestuur, indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
- 18.3 Van een tegenstrijdig belang als bedoeld in lid 2 van dit artikel is slechts sprake, indien de bestuurder in de gegeven situatie niet in staat moet worden geacht het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming met de vereiste integriteit en objectiviteit te behartigen. Wordt een transactie voorgesteld waarbij naast de vennootschap ook een groepsmaatschappij van de vennootschap een belang heeft, dan betekent het enkele feit dat een bestuurder enige functie bekleedt bij de betrokken of een andere groepsmaatschappij, en daarvoor al dan niet een vergoeding ontvangt, nog niet dat sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
- 18.4 De bestuurder die in verband met een (potentieel) tegenstrijdig belang niet de taken en bevoegdheden uitoefent die hem anders als bestuurder zouden toekomen, wordt in zoverre aangemerkt als een bestuurder die belet heeft.
- 18.5 Een (potentieel) tegenstrijdig belang tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 16.1 niet aan. De raad van commissarissen kan bepalen dat daarnaast één of meer personen op grond van dit artikel 18.5 bevoegd zijn tot vertegenwoordiging in aangelegenheden waarin zich tussen de vennootschap en een of meer bestuurders een (potentieel) tegenstrijdig belang voordoet.

#### **Artikel 19. Ontstentenis of belet.**

- 19.1 In geval van ontstentenis of belet van een bestuurder zijn de overblijvende bestuurders of is de overblijvende bestuurder tijdelijk met het besturen van de vennootschap belast.
- 19.2 In geval van ontstentenis of belet van alle bestuurders of van de enige bestuurder is de raad van commissarissen tijdelijk met het besturen van de vennootschap belast, met de bevoegdheid het bestuur van de vennootschap tijdelijk op te dragen aan één of meer commissarissen en/of één of meer andere personen.
- 19.3 Bij de vaststelling in hoeverre bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, instemmen met een wijze van besluitvorming, of stemmen, wordt geen rekening gehouden met vacante bestuurszetels en bestuurders die belet hebben.

### **HOOFDSTUK 8. RAAD VAN COMMISSARISEN.**

#### **Artikel 20. Instelling.**

- 20.1 De instelling van de raad van commissarissen is afhankelijk van de nederlegging van een daartoe strekkend besluit van de algemene vergadering ten kantore van het handelsregister.
- 20.2 De algemene vergadering kan besluiten tot opheffing van de raad van commissarissen. Het in lid 1 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.

- 20.3 Zolang de raad van commissarissen nog niet is ingesteld – en na opheffing van de raad van commissarissen – komen de statutaire bevoegdheden van de raad van commissarissen voor zover mogelijk toe aan de algemene vergadering, met uitzondering van de bevoegdheden als opgenomen in artikel 17.1 en artikel 17.3.

#### **Artikel 21. Aantal leden.**

De raad van commissarissen, bestaat uit één of meer natuurlijke personen.

#### **Artikel 22. Benoeming. Schorsing en ontslag. Bezoldiging.**

- 22.1 De leden van de raad van commissarissen worden benoemd door de algemene vergadering.
- 22.2 Ieder lid van de raad van commissarissen kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
- 22.3 De bezoldiging van ieder lid van de raad van commissarissen wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

#### **Artikel 23. Taak en bevoegdheden. Werkwijze en besluitvorming.**

- 23.1 De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Hij staat het bestuur met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
- 23.2 De raad van commissarissen benoemt uit zijn midden een voorzitter. Bij afwezigheid van de voorzitter in een vergadering wijst de vergadering zelf een voorzitter aan.
- 23.3 De raad van commissarissen vergadert telkenmale wanneer de voorzitter, dan wel twee andere commissarissen, dan wel het bestuur zulks nodig acht.
- 23.4 Alle besluiten van de raad van commissarissen worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Indien de stemmen staken, beslist de voorzitter van de raad van commissarissen.
- 23.5 De raad van commissarissen kan in een vergadering alleen geldige besluiten nemen, indien de meerderheid van de commissarissen ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.
- 23.6 Een commissaris kan zich door een mede-commissaris bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen. Het bepaalde in artikel 15.3, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing. Een commissaris kan voor niet meer dan één mede-commissaris als gevolmachtigde optreden.
- 23.7 Besluiten van de raad van commissarissen kunnen ook buiten vergadering worden genomen, mits schriftelijk en met algemene stemmen van alle in functie zijnde commissarissen. Het bepaalde in artikel 15.3, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.
- 23.8 De raad van commissarissen vergadert tezamen met het bestuur zo dikwijls de raad van commissarissen of het bestuur zulks nodig acht.

- 23.9 Een commissaris met een (potentieel) tegenstrijdig belang stelt het bestuur en zijn medecommissarissen hiervan in kennis. Indien het (potentieel) tegenstrijdig belang alle commissarissen betreft, dient de kennisgeving tevens aan de algemene vergadering te worden gedaan. Overigens is het bepaalde in de artikelen 18.1, 18.2, 18.3 en 18.4 van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 24. Ontstentenis of belet.**

- 24.1 Ingeval van ontstentenis of belet van een commissaris zijn de overblijvende commissarissen of is de overblijvende commissaris tijdelijk met de taak en bevoegdheden van de raad van commissarissen belast.
- 24.2 In geval van ontstentenis of belet van alle commissarissen of van de enige commissaris bepaalt de algemene vergadering in hoeverre en op welke wijze de taak en bevoegdheden van de raad van commissarissen tijdelijk worden waargenomen.
- 24.3 Het bepaalde in artikel 19.3 is van overeenkomstige toepassing.

### **HOOFDSTUK 9. JAARREKENING. WINST.**

#### **Artikel 25. Boekjaar. Opmaken jaarrekening. Accountant.**

- 25.1 Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.
- 25.2 Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het bestuur een jaarrekening op.
- 25.3 De jaarrekening wordt ondertekend door het bestuur en door de leden van de raad van commissarissen; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
- 25.4 De vennootschap kan, en indien daartoe wettelijk verplicht zal, aan een accountant de opdracht verlenen tot onderzoek van de jaarrekening.

#### **Artikel 26. Vaststelling jaarrekening. Decharge. Openbaarmaking.**

- 26.1 De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast. Vaststelling van de jaarrekening strekt niet tot decharge van een bestuurder of commissaris. De algemene vergadering kan bij afzonderlijk besluit decharge verlenen aan een bestuurder of commissaris.
- 26.2 De vennootschap is verplicht tot openbaarmaking van haar jaarrekening binnen acht dagen na de vaststelling daarvan, tenzij een wettelijke vrijstelling van toepassing is.

#### **Artikel 27. Winst.**

- 27.1 De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering met inachtneming van het dienaangaande in lid 4 bepaalde.
- 27.2 Uitkeringen kunnen slechts plaatshebben tot ten hoogste het uitkeerbare deel van het eigen vermogen.
- 27.3 Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

- 27.4 Van de winst behaald in enig boekjaar zal na afsluiting van het boekjaar binnen de wettelijk voorgeschreven termijn een zodanig gedeelte aan de aandeelhouders worden uitgekeerd als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 Vpb te handhaven. Het bestuur kan van de resterende winst zoveel reserveren als het bestuur wenselijk acht.
- 27.5 Het bestuur kan, met inachtneming van het dienaangaande in lid 2 bepaalde, besluiten tot uitkering van interim-dividend.
- 27.6 De algemene vergadering kan, met inachtneming van het dienaangaande in lid 2 bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve.
- 27.7 De vordering van de aandeelhouder tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren.

## **HOOFDSTUK 10. ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS.**

### **Artikel 28. Jaarvergadering en andere vergaderingen. Oproeping.**

- 28.1 Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt de jaarvergadering gehouden bestemd tot de behandeling en vaststelling van de jaarrekening.
- 28.2 Andere algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden zo dikwijls het bestuur of de raad van commissarissen zulks nodig acht.
- 28.3 De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden door de raad van commissarissen of het bestuur bijeengeroepen. De oproeping tot een algemene vergadering geschiedt schriftelijk aan de adressen van de aandeelhouders en alle andere personen met vergaderrechten, zoals deze zijn vermeld in het register van aandeelhouders en kan via elektronische weg worden verzonden. Tenzij het tegendeel ondubbelzinnig blijkt, geldt opgave van een elektronisch postadres door een persoon met vergaderrechten aan de vennootschap als bewijs van diens instemming met toezending langs elektronische weg.
- 28.4 De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.
- 28.5 De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap volgens de statuten haar zetel heeft dan wel in Zeist, Utrecht, Amersfoort, Arnhem of Apeldoorn.
- 28.6 De algemene vergaderingen van aandeelhouders worden geleid door de voorzitter van de raad van commissarissen. Bij diens afwezigheid wijst de vergadering zelf een voorzitter aan. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door een bestuurder of bij gebreke daarvan door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige persoon.
- 28.7 De leden van de raad van commissarissen en de bestuurders hebben als zodanig in de algemene vergadering van aandeelhouders een raadgevende stem.

### **Artikel 29. Het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd. Aantekeningen.**

- 29.1 Zolang in een algemene vergadering van aandeelhouders het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de wet of de

statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.

- 29.2 Het bestuur houdt van de genomen besluiten aantekening. Indien het bestuur niet ter vergadering is vertegenwoordigd wordt door of namens de voorzitter van de vergadering een afschrift van de genomen besluiten zo spoedig mogelijk na de vergadering aan het bestuur verstrekt. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

### **Artikel 30. Stemmingen.**

- 30.1 Ieder aandeel geeft recht op één stem.
- 30.2 De vergaderrechten kunnen worden uitgeoefend bij een schriftelijk gevolmachtigde. Het bepaalde in artikel 15.3, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.
- 30.3 Voor zover de wet geen grotere meerderheid voorschrijft worden alle besluiten genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 30.4 Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.

### **Artikel 31. Besluitvorming buiten vergadering. Aantekeningen.**

- 31.1 Besluiten van aandeelhouders kunnen in plaats van in algemene vergaderingen van aandeelhouders ook schriftelijk worden genomen, mits met algemene stemmen van alle stemgerechtigde aandeelhouders. Het bepaalde in artikel 15.3, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.
- 31.2 Op besluitvorming buiten vergadering als bedoeld in het vorige lid is het bepaalde in artikel 28.7 van overeenkomstige toepassing.
- 31.3 Het bestuur houdt van de aldus genomen besluiten aantekening. Ieder van de aandeelhouders is verplicht er voor zorg te dragen dat de conform lid 1 genomen besluiten zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van het bestuur worden gebracht. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan ieder van dezen wordt desgevraagd een afschrift of een uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

## **HOOFDSTUK 11. STATUTENWIJZIGING EN ONTBINDING. VEREFFENING.**

### **Artikel 32. Statutenwijziging en ontbinding. Goedkeuring.**

- 32.1 Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vennootschap wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping tot de algemene vergadering van aandeelhouders worden vermeld, en moet, indien het een statutenwijziging betreft, tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor aandeelhouders tot de afloop van de vergadering.
- 32.2 Wijziging van de statuten, waardoor rechten of zekerheden van aandeelhouders worden verminderd, lasten aan hen worden opgelegd of het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt, onverminderd het overigens terzake in de Wft en het Bgfo bepaalde, tegenover de



aandeelhouders niet ingeroepen voordat de in de Wft opgenomen termijn terzake is verstreken na bekendmaking van de wijziging overeenkomstig artikel 4:47 van de Wft.

**Artikel 33. Vereffening.**

- 33.1 In geval van ontbinding van de vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering zijn de bestuurders belast met de vereffening van de zaken van de vennootschap, en de raad van commissarissen met het toezicht daarop.
- 33.2 Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zover mogelijk van kracht.
- 33.3 Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven, wordt overgedragen aan de aandeelhouders naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders aandelen.
- 33.4 Op de vereffening zijn voorts de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

## **Bijlage B. Statuten Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds**

### **1. Naam. Zetel.**

- 1.1 De stichting draagt de naam: Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds.
- 1.2 Zij is gevestigd te Amsterdam.

### **2. Definities.**

In deze statuten wordt verstaan onder:

- (a) de stichting: de stichting Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, statutair gevestigd te Amsterdam;
- (b) bestuur: het bestuur van de stichting;
- (c) Vennootschap: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Super Winkel Fonds N.V., statutair gevestigd te Amsterdam;
- (d) aandeel: een aandeel in het kapitaal van de Vennootschap;
- (e) certificaat: een door de stichting toegekend certificaat van een aandeel;
- (f) certificaathouder: degene(n) aan wie een certificaat of een fractie van een certificaat toebehoort;
- (g) administratievoorwaarden: de voorwaarden waaronder de stichting aandelen in eigendom ten titel van beheer houdt.

### **3. Doel.**

- 3.1 De stichting heeft ten doel:
  - (a) het behartigen van de belangen van de certificaathouders;
  - (b) het tegen toekenning van certificaten in eigendom ten titel van beheer verkrijgen en beheren van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap;
  - € het uitoefenen van alle aan de aandelen verbonden rechten zoals het uitoefenen van stemrecht en het ontvangen van dividend en alle andere uitkeringen op de aandelen, onder de verplichting van de stichting ontvangen uitkeringen op de aandelen onverwijld aan de houders van de met die aandelen corresponderende certificaten te betalen, waarbij voor (rechten tot het nemen van) aandelen die bij wijze van uitkering op door de stichting gecertificeerde aandelen worden verkregen, (rechten tot het nemen van) certificaten worden toegekend;
  - (d) het bevorderen van informatie uitwisseling tussen de Vennootschap en certificaathouders;
  - € het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, met dien verstande, dat alle handelingen, die een commercieel risico medebrengen van het doel van de stichting zijn uitgesloten.
- 3.2 De stichting kan de door haar in eigendom ten titel van beheer verkregen aandelen niet verpanden, op andere wijze bezwaren of vervreemden, anders dan bij wijze van (i) gehele of gedeeltelijke decertificering door middel van overdracht van de aandelen ten titel van

beëindiging van beheer tegen royering van de voor die aandelen toegekende certificaten of (ii) na daartoe expliciet verkregen toestemming van de vergadering van certificaathouders. Een besluit van de vergadering van certificaathouders tot het verlenen van toestemming als in de vorige volzin omschreven, dient te worden genomen in een vergadering waarbij tenminste de helft van het gecertificeerde kapitaal aanwezig en/of vertegenwoordigd is.

#### **4. Administratievoorwaarden.**

De bepalingen waaronder de stichting tegen toekenning van certificaten aandelen in eigendom ten titel van beheer verkrijgt en beheert, alsmede de rechten en verplichtingen van de certificaathouders en de stichting worden vastgelegd in administratievoorwaarden die bij afzonderlijke notariële akte door de stichting worden vastgesteld.

#### **5. Uitoefening (stem)rechten.**

- 5.1 De stichting zal de aan de aandelen verbonden rechten uitoefenen overeenkomstig haar statutaire doelstelling, behoudens het bepaalde in artikel 5.2 en in artikel 5.3.
- 5.2 In een aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap, dient de stichting te handelen in overeenstemming met een daartoe strekkend, met het oog op die aandeelhoudersvergadering te nemen besluit van de vergadering van certificaathouders. Indien en voor zover geen besluit door de vergadering van certificaathouders is genomen, is de stichting vrij in de wijze van uitoefening van de aandeelhoudersrechten in de desbetreffende aandeelhoudersvergadering.
- 5.3 Een besluit van de vergadering van certificaathouders met het oog op een in de aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap te nemen besluit, vereist dezelfde meerderheid en hetzelfde quorum als het desbetreffende besluit in de aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap.

#### **6. Bestuur.**

- 6.1 De stichting wordt bestuurd door een bestuur.
- 6.2 Het bestuur bestaat uit een door de directie van de Vennootschap te bepalen aantal bestuurders.
- 6.3 Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurder zijn.
- 6.4 De door een bestuurder in verband met zijn functie gemaakte en naar het oordeel van de directie van de Vennootschap redelijke kosten worden door de Vennootschap aan hem vergoed.

#### **7. Wijze benoeming bestuurders.**

- 7.1 Bestuurders worden benoemd door de directie van de Vennootschap. Zo dikwijls de directie van de Vennootschap een bestuurder moet benoemen zal het bestuur haar daartoe schriftelijk uitnodigen.
- 7.2 De directie van de Vennootschap is bevoegd een bestuurder te schorsen of te ontslaan.

## **8. Benoeming bestuurders door rechtbank.**

Indien niet binnen drie maanden na het ontstaan van een vacature een opvolgende bestuurder is benoemd, zal de meest gereede bestuurder of andere belanghebbende de Rechtbank te Utrecht kunnen verzoeken in de vacature te voorzien.

## **9. Defungeren van een bestuurder. Ontstentenis en belet.**

- 9.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 2:298 Burgerlijk Wetboek en het in artikel 7.2 aangaande ontslag van een bestuurder bepaalde, houdt een bestuurder op bestuurder te zijn:
- (a) ingeval de bestuurder een natuurlijk persoon is: door overlijden, en ingeval de bestuurder een rechtspersoon is: door ontbinding;
  - (b) door vrijwillig aftreden;
  - € doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt of doordat hij het vrije beheer over zijn vermogen verliest, anders dan ten gevolge van aan hem verleende surseance van betaling.
- 9.2 In geval van ontstentenis of belet van één of meer bestuurders zijn de overblijvende bestuurders of is de overblijvende bestuurder met het bestuur belast, met dien verstande dat in geval van ontstentenis van meer dan één bestuurder het bestuur uitsluitend bevoegd is tot het verrichten van de in artikel 5.2 bedoelde handelingen. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 15.3.

## **10. Taken en bevoegdheden bestuur.**

- 10.1 Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
- 10.2 Het bestuur is bevoegd reglementen vast te stellen met betrekking tot door het bestuur te bepalen onderwerpen. Het bestuur is bevoegd zodanige reglementen te wijzigen. Bepalingen in reglementen in strijd met de statuten zijn nietig.

## **11. Organisatie bestuur.**

- 11.1 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter aan.
- 11.2 De vergaderingen van het bestuur worden geleid door de voorzitter. De voorzitter van het bestuur is bevoegd een andere bestuurder als voorzitter van een bepaalde vergadering aan te wijzen. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur zonder dat hij een andere bestuurder als voorzitter heeft aangewezen, benoemt het bestuur de voorzitter van de vergadering.
- 11.3 Het bestuur wijst al dan niet uit zijn midden een secretaris van het bestuur aan. Bij afwezigheid van de secretaris van het bestuur wijst de voorzitter van de vergadering de secretaris van die vergadering aan.
- 11.4 Bestuursvergaderingen worden gehouden telkens wanneer een algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap moet worden gehouden en voorts wanneer een bestuurder het verlangt.
- 11.5 De bestuursvergadering wordt bijeengeroepen door de secretaris van het bestuur in opdracht van de voorzitter van het bestuur of door de bestuurder die het houden van de

vergadering heeft verlangd door middel van al dan niet tegen ontvangstbewijs verzonden oproepingsbrieven gericht aan iedere bestuurder. De oproepingsbrieven vermelden plaats en tijdstip van de vergadering en de te behandelen onderwerpen.

- 11.6 De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor de dag van de vergadering.
- 11.7 De secretaris houdt notulen van het verhandelde in de bestuursvergadering. De notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering dan wel vastgesteld door een volgende vergadering. In het laatste geval worden de notulen ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering getekend.

## **12. Besluitvorming bestuur.**

- 12.1 In een bestuursvergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle in functie zijnde bestuurders met inachtneming van artikel 11.5 en 11.6 zijn opgeroepen, onverminderd het bepaalde in artikel 12.2.
- 12.2 Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 12.3 Een bestuurder kan zich in een bestuursvergadering door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.
- 12.4 Iedere bestuurder heeft recht op het uitbrengen van een stem.
- 12.5 Het bestuur besluit bij volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij deze statuten een grotere meerderheid voorschrijven.
- 12.6 Bij staking van stemmen in een bestuursvergadering komt geen besluit tot stand.
- 12.7 Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk, telegrafisch, per telex, telefax of elektronische post geschiedt en alle in functie zijnde bestuurders zich ten gunste van het desbetreffende voorstel hebben uitgesproken. De bescheiden waaruit van het nemen van een besluit buiten vergadering blijkt, worden bij het notulenregister bewaard.

## **13. Vertegenwoordiging.**

- 13.1 De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur of door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
- 13.2 Krachtens besluit van het bestuur kan de stichting aan een of meer van haar bestuurders en ook aan een of meer andere personen algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen. Deze gevolmachtigden kunnen de stichting vertegenwoordigen binnen de grenzen van hun bevoegdheid.

## **14. Boekjaar, balans en staat van baten en lasten.**

- 14.1 Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
- 14.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende

boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.

14.3 Onverminderd het in de wet bepaalde is het bestuur verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten van de stichting op te maken en op papier te stellen.

14.4 Het bestuur is verplicht de in dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.

## **15. Statutenwijziging. Ontbinding. Bijzondere besluiten.**

15.1 Het bestuur is bevoegd met inachtneming van dit artikel de statuten van de stichting te wijzigen. Voor de totstandkoming van een statutenwijziging is een notariële akte vereist. Iedere bestuurder is bevoegd zodanige akte te verlijden.

15.2 Het bestuur is met inachtneming van dit artikel bevoegd tot ontbinding van de stichting te besluiten.

15.3 Het bestuur kan een besluit tot:

- (a) gehele of gedeeltelijke decertificering van door de stichting gehouden aandelen;
- (b) wijziging van de statuten van de stichting;
- (c) wijziging van de administratievoorwaarden;
- (d) ontbinding van de stichting,

slechts nemen indien er binnen het bestuur geen vacature bestaat en hetzij buiten vergadering hetzij in vergadering met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Daarenboven kan een besluit tot wijziging van artikel 3.2 van de statuten slechts worden genomen na voorafgaande goedkeuring van de vergadering van certificaathouders, welk besluit slechts kan worden genomen met inachtneming van de vereisten voor deze vergadering als in artikel 3.2 omschreven.

1101.4

Zijn in een bestuursvergadering waarin een voorstel tot het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 15.3 aan de orde is gesteld niet alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vijftien dagen na de eerste, waarin alsdan, indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen een geldig zodanig besluit kan worden genomen.

Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom in die tweede vergadering een besluit kan worden genomen indien niet alle bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

**16. Vereffening.**

- 16.1 Indien de stichting wordt ontbonden ingevolge een besluit van het bestuur, treden ter vereffening van het vermogen van de stichting de bestuurders als vereffenaars op.
- 16.2 Tijdens de vereffening blijven deze statuten voor zover mogelijk van kracht.
- 16.3 De vereffening geschiedt doordat de door de stichting tegen toekenning van certificaten verkregen aandelen ten titel van beëindiging van beheer worden overgedragen aan de houders van de met die aandelen corresponderende certificaten, waarmee de certificaten zijn vervallen.
- 16.4 Hetgeen na voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de stichting is overgebleven wordt door de vereffenaars bestemd voor een ideëel of sociaal doel.
- 16.5 Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de stichting gedurende zeven jaren berusten onder degene die daartoe door de vereffenaars is aangewezen.

## **Bijlage C. Administratievoorwaarden**

### **1. DEFINITIES.**

In deze administratievoorwaarden wordt verstaan onder:

- (a) de Stichting: de stichting Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, statutair gevestigd te Amsterdam;
- (b) bestuur: het bestuur van de Stichting;
- € Vennootschap: de naamloze vennootschap Super Winkel Fonds N.V., statutair gevestigd te Amsterdam;
- (d) aandeel: een aandeel in het kapitaal van de Vennootschap;
- € certificaat: een door de Stichting toegekend certificaat van een aandeel;
- (f) certificaathouder: degene aan wie een of meer certificaten of fracties daarvan toebehoren;
- (g) algemene vergadering van aandeelhouders: algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap;
- (h) Vpb: de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, of een daarvoor in de plaats tredende regeling.
- (i) deelgerechtigdheid fbi-grenzen: de voor de Vennootschap als fiscale beleggingsinstelling, als bedoeld in artikel 28 Vpb, geldende begrenzingsen ten aanzien van aantallen aandelen/certificaten, percentages aandelen/certificaten en/of andere belangen in haar vermogen die direct of indirect door bepaalde personen en/of lichamen of bepaalde groepen personen en/of lichamen, alleen of tezamen met anderen, mogen worden gehouden zoals die begrenzingsen voortvloeien uit artikel 28 Vpb.

### **2. CERTIFICATEN EN FRACTIES VAN CERTIFICATEN.**

- 2.1 De Stichting kent voor elk haar in eigendom ten titel van beheer verkregen aandeel één certificaat toe.
- 2.2 Certificaten kunnen in fracties worden toegekend en geleverd. Fracties van certificaten worden tot vier decimalen geadmistreerd.
- 2.3 Certificaten en fracties daarvan luiden steeds op naam. Certificaatbewijzen worden niet uitgegeven.

### **3. REGISTER VAN CERTIFICAATHOUDERS.**

- 3.1 Iedere certificaathouder is verplicht aan de Stichting zijn adres op te geven.
- 3.2 Het bestuur houdt ten kantore van de Stichting een register, waarin de namen en adressen van de certificaathouders en de aanduiding(en) van hun certificaten en fracties van certificaten worden ingeschreven.
- 3.3 Elke inschrijving in het register van certificaathouders wordt ondertekend door een lid van het bestuur.
- 3.4 Iedere certificaathouder en de Vennootschap kan te allen tijde het register van certificaathouders inzien en daaruit een uittreksel verkrijgen, met dien verstande dat



een certificaathouder uitsluitend een uittreksel van zijn eigen inschrijving kan verkrijgen.

#### **4. VERGADERING VAN CERTIFICAATHOUDERS; UITOEFENING STEMRECHT.**

- 4.1 Een vergadering van certificaathouders wordt gehouden krachtens een besluit van het bestuur, alsmede zo dikwijls als een aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap plaats heeft. De oproeping geschiedt niet later dan op de achtste dag voor die van de vergadering. De oproeping geschiedt overeenkomstig artikel 5.
- 4.2 Iedere certificaathouder is gerechtigd om voor elk door hem gehouden certificaat één stem uit te brengen. Voor fracties van certificaten kan een breukdeel van één stem worden uitgebracht dat gelijk is aan het aandeel van de fractie in een certificaat.
- 4.3 In een aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap, dient de Stichting te handelen in overeenstemming met een daartoe strekkend, met het oog op die aandeelhoudersvergadering te nemen besluit van de vergadering van certificaathouders.  
Indien en voor zover geen besluit door de vergadering van certificaathouders is genomen, is de Stichting vrij in de wijze van uitoefening van de aandeelhoudersrechten in de desbetreffende aandeelhoudersvergadering.
- 4.4 Een besluit van de vergadering van certificaathouders met het oog op een in de aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap te nemen besluit, vereist dezelfde meerderheid en hetzelfde quorum als het desbetreffende besluit in de aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap.
- 4.5 Behoudens het hiervoor in dit artikel bepaalde, zal de Stichting het aan de aandelen verbonden stemrecht uitoefenen overeenkomstig haar statutaire doelstelling, hetgeen kan betekenen dat de Stichting zich zal onthouden van het uitbrengen van stem.

#### **5. OPROEPINGEN, KENNISGEVINGEN EN MEDEDELINGEN.**

- 5.1 Oproepingen, kennisgevingen en mededelingen geschieden door middel van al dan niet tegen ontvangstbewijs verzonden brieven of door een op de website van de Vennootschap openbaar gemaakte aankondiging.
- 5.2 Oproepingen, kennisgevingen en mededelingen aan certificaathouders bij brief geschieden aan de adressen, opgenomen in het register van certificaathouders. Kennisgevingen en mededelingen door certificaathouders aan de Stichting, geschieden aan het adres van de Stichting.
- 5.3 Indien een certificaathouder heeft verzuimd zijn adres of adreswijziging op te geven, is de Stichting bevoegd namens die certificaathouder alle oproepingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.

#### **6. GEMEENSCHAP.**

Indien een certificaat of een fractie daarvan tot een gemeenschap behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich tegenover de Stichting slechts doen vertegenwoordigen door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon.

## **7. LEVERING VAN CERTIFICATEN EN FRACTIES VAN CERTIFICATEN.**

Levering van certificaten en fracties daarvan geschiedt door een daartoe bestemde akte en mededeling daarvan aan de Stichting. Behoudens voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Vennootschap, kunnen certificaten en fracties daarvan slechts worden overgedragen zodanig dat zowel de verkopende als de verkopende als de verkrijgende certificaathouder door deze transactie tenminste tweehonderd (200) certificaten houdt.

## **8. BEPERKING VAN OVERDRACHT VAN CERTIFICATEN EN FRACTIES VAN CERTIFICATEN.**

- 8.1 Iedere overdracht van certificaten en fracties daarvan kan slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in deze blokkeringsregeling. Een overdracht van certificaten en fracties daarvan zonder dat deze blokkeringsregeling is nageleefd is nietig.
- 8.2 Bij overdracht van certificaten en fracties daarvan of bij de gevallen, omschreven in artikel 11 van de statuten van de Vennootschap, is een blokkeringsregeling van toepassing. Deze blokkeringsregeling houdt in dat de overdracht van certificaten en fracties daarvan slechts mogelijk is na voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Vennootschap. Het bestuur van de Vennootschap zal bij het maken van haar afweging rekening houden met het hiervoor in artikel 7 bepaalde.
- 8.3 Op certificaten en op fracties daarvan kan een recht van vruchtgebruik of pandrecht worden gevestigd. Aan de vruchtgebruiker of pandhouder van certificaten en fracties daarvan kan slechts met voorafgaande goedkeuring van de Stichting een volmacht als bedoeld in artikel 4.2 worden verleend.

## **9. VERPLICHTING TOT OVERDRACHT CERTIFICATEN EN FRACTIES VAN CERTIFICATEN.**

- 9.1 Certificaathouders zijn gehouden de deelgerechtigdheid fbi-grenzen in acht te nemen. Wordt door een certificaathouder een deelgerechtigdheid fbi-grens door welke oorzaak dan ook overschreden, dan is die certificaathouder verplicht om onverwijld tot verkoop en levering van een zodanig aantal van zijn certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, over te gaan, dat de overschrijding van de deelgerechtigdheid fbi-grens ongedaan wordt gemaakt.
- 9.2 Indien een certificaathouder op grond van artikel 9.1 verplicht is tot verkoop en levering, is het bepaalde in artikel 8.2 van deze administratievoorwaarden van overeenkomstige toepassing.
- 9.3 Indien en zolang een certificaathouder enige verplichting tot aanbidding van certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, krachtens dit artikel niet nakomt, (i) kan die certificaathouder geen vergadering- en/of stem rechten op zijn certificaten en fracties daarvan uitoefenen, (ii) wordt zijn recht op uitkering opgeschort en (iii) kan aan hem geen volmacht als bedoeld in artikel 4.1 respectievelijk 4.2 worden verleend.

## **10. OVERDRACHT VAN GEADMINISTREERDE AANDELEN.**

- 10.1 De Stichting kan de door haar in eigendom ten titel van beheer verkregen aandelen niet verpanden, op andere wijze bezwaren of vervreemden, anders dan bij wijze van (i) gehele of gedeeltelijke decertificering door middel van overdracht van de aandelen ten titel van beëindiging van beheer tegen royering van de voor die aandelen toegekende certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, of (ii) na daartoe expliciet verkregen toestemming van de vergadering van certificaathouders. Een besluit van de vergadering van certificaathouders tot het verlenen van toestemming als in de vorige volzin omschreven, dient te worden genomen in een vergadering waarbij tenminste de helft van het gecertificeerde kapitaal aanwezig en/of vertegenwoordigd is.
- 10.2 Een certificaathouder is niet bevoegd decertificering te verlangen van de aandelen, waarvan hij de certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, houdt.
- 10.3 De Stichting is bevoegd, mits met inachtneming van de administratievoorwaarden en haar statuten, tot gehele of gedeeltelijke decertificering overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1.

## **11. UITOEFENING VAN RECHTEN VERBONDEN AAN AANDELEN. UITKERINGEN.**

- 11.1 De Stichting oefent alle rechten uit die zijn verbonden aan de door haar in eigendom ten titel van beheer verworven aandelen, onverminderd het bepaalde in deze administratievoorwaarden. De Stichting ontvangt dividenden en alle andere uitkeringen op de aandelen.
- 11.2 De Stichting zal elk dividend en elke andere uitkering op de aandelen innen en na ontvangst onverwijld een overeenkomstig dividend of overeenkomstige andere uitkering op de met die aandelen corresponderende certificaten of fracties van certificaten, betalen.
- 11.3 In geval aan de Stichting een keuzedividend op aandelen ter beschikking wordt gesteld, doet de Stichting daarvan onverwijld mededeling aan de certificaathouders. Zo dat mogelijk is, nodigt de Stichting iedere certificaathouder uit om binnen een door de Stichting vast te stellen termijn zijn wensen ter zake van het keuzedividend op de aandelen, waarvan hij de certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, houdt, aan de Stichting kenbaar te maken. De Stichting is bevoegd naar eigen inzicht het keuzedividend te innen, maar zal ernaar streven bij het uitbrengen van haar keuze zoveel mogelijk te handelen in overeenstemming met de wens van de certificaathouder.
- 11.4 Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 12.

## **12. BONUSAANDELEN. CLAIMRECHTEN.**

- 12.1 Bij uitkering van bonusaandelen zal de Stichting deze in eigendom ten titel van beheer verkrijgen en aan de certificaathouders met die bonusaandelen corresponderende certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, toekennen. Op die certificaten en fracties daarvan zijn deze administratievoorwaarden van toepassing.
- 12.2 Bij toekenning van claimrechten die op door de Stichting geadmistreerde aandelen worden toegekend, zal de Stichting de certificaathouders mededelen welke bedragen benodigd voor de inschrijving, bij de Stichting moeten worden gestort en binnen welke

termijn dat dient te geschieden. Indien een certificaathouder tijdig de bedragen heeft gestort, nodig voor de uitoefening van het claimrecht toegekend op de met zijn certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, corresponderende aandelen, zal de Stichting na verkrijging van de nieuwe aandelen, deze in eigendom ten titel van beheer houden en aan de certificaathouder met die aandelen corresponderende certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, toekennen.

- 12.3 Indien een certificaathouder niet tijdig de bedragen heeft gestort, nodig voor de uitoefening van het claimrecht op de met zijn certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, corresponderende aandelen, zal de Stichting de claimrechten voor de uitoefening waarvan geen storting plaatsvond, bestens verkopen met inachtneming van de statuten van de Vennootschap en de opbrengst zo spoedig mogelijk met de desbetreffende certificaathouder afrekenen.
- 12.4 Het hiervoor bepaalde vindt overeenkomstige toepassing ten aanzien van stockdividenden, die de Vennootschap heeft toegekend op de door de Stichting geadministreerde aandelen.

### **13. VERVAL VAN RECHT OP UITKERINGEN. BETALINGEN.**

- 13.1 De vordering die een certificaathouder heeft jegens de Stichting ter zake van een uitkering uit hoofde van het bezit aan certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, of een andere uitkering vervallen vijf jaar, nadat de uitkering betaalbaar is geworden. De desbetreffende uitkering wordt alsdan aan de Vennootschap gerestitueerd.
- 13.2 De Stichting is bevoegd uitkeringen in contanten op certificaten, daaronder begrepen fracties van certificaten, bij één of meer te goeder naam bekende bankinstellingen ter uitbetaling te geven, dit voor rekening en risico van de certificaathouder.

### **14. WIJZIGING IN DE ADMINISTRATIEVOORWAARDEN.**

- 14.1 De bepalingen van deze administratievoorwaarden kunnen door de Stichting worden gewijzigd op de wijze als in artikel 15 van de statuten van de Stichting is bepaald.
- 14.2 Een wijziging van de administratievoorwaarden wordt van kracht en werkt ten aanzien van zowel de Stichting als alle certificaathouders, doordat zij bij notariële akte, te verlijden door de Stichting, wordt geconstateerd.
- 14.3 Van iedere wijziging in de statuten van de Stichting en van de administratievoorwaarden doet het bestuur onverwijld mededeling aan de certificaathouders.

### **15. TOEPASSELIJK RECHT.**

- 15.1 De rechtsverhouding tussen de certificaathouders of vroegere certificaathouders als zodanig enerzijds en de Stichting anderzijds alsmede alle non contractuele verbintenissen die uit deze rechtsverhouding voortvloeien worden beheerst door Nederlands recht.

15.2 Alle geschillen, die ontstaan in verband met of naar aanleiding van deze administratievoorwaarden, zullen in eerste instantie worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

## **Bijlage D. Beheerovereenkomst met Annexum Beheer B.V.**

Super Winkel Fonds N.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam, (het "**Vastgoedfonds**");

en

Annexum Beheer B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (de "**Beheerder**").

Overwegende dat:

(1101) Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling als bedoeld op de Wet op het financieel toezicht (de "**Wft**"), waarvan de gewone aandelen worden gehouden door Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds. De aandelen zijn gecertificeerd. De certificaten van het Vastgoedfonds zijn/worden uitgegeven aan beleggers (de "**Certificaathouders**"). De verhouding tussen Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds en de Certificaathouders wordt beheerst door de administratievoorwaarden Super Winkel Fonds (de "**Administratievoorwaarden**");

(B) De Beheerder optreedt als de beheerder van het Vastgoedfonds, als bedoeld in de Wft en uit dien hoofde optreedt als statutaire directie van het Vastgoedfonds. Het Vastgoedfonds en de Beheerder in deze Overeenkomst de voorwaarden wensen vast te leggen die van toepassing zijn op het beheer van de Beheerder.

Komen overeen als volgt:

### **1101 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING**

1101.4 In deze Overeenkomst hebben begrippen beginnend met een hoofdletter, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de betekenis daaraan toegekend in het meest recente prospectus van het Vastgoedfonds (het "**Prospectus**").

1.2 Tenzij anders bepaald, betekent elke verwijzing in deze Overeenkomst naar:

- (a) een "**Artikel**" zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;
- (b) deze "**Overeenkomst**", de "**Administratievoorwaarden**", het "**Prospectus**", of elk andere overeenkomst of document, omvat tevens alle wijzigingen daarvan van welke aard dan ook, en zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar deze overeenkomsten of documenten zoals meest recentelijk gewijzigd;

- (c) een “**wijziging**” omvat tevens aanvullingen, vernieuwingen, herformuleringen of wetswijzigingen en het woord “wijzigen” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
- (d) de term “met inbegrip van” zal niet beperkend worden uitgelegd maar betekent “met inbegrip van doch niet beperkt tot of zonder de algemeenheid van het voorgaande” en het woord “omvatten” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
- (e) de term, “**Certificaathouder**”, “**Beheerder**”, of enig andere “**persoon**” zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsopvolgers en toegestane begunstigen omvat;
- (f) de term “**persoon**” omvat elke persoon, firma, bedrijf, onderneming, overheid, staat of instantie van een staat of elke vereniging, trust, vennootschap onder firma of andere entiteit (ongeacht of deze zelf rechtspersoonlijkheid bezit) of twee of meer van vornoemden
- (g) een wetsbepaling verwijst naar die bepaling zoals gewijzigd of opnieuw aangenomen.

1.3 De aanhef van artikelen zijn uitsluitend gemakshalve of ter verwijzing bedoeld.

1.4 In deze Overeenkomst omvatten woorden en uitdrukkingen in het enkelvoud tevens, indien de context dit toelaat of vereist, het meervoud en *vice versa* en omvatten mannelijke woorden en uitdrukkingen, indien de context dit toelaat of vereist, het vrouwelijk en het onzijdig en *vice versa*.

## **2 BEHEER**

2.1 De Beheerder is belast met het beheer en de directievoering van het Vastgoedfonds en als zodanig gerechtigd en bevoegd om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen en

namens het Vastgoedfonds (i) Fondsactiva en Fondspassiva te verkrijgen en daarover te beschikken in naam van het Vastgoedfonds (ii) om alle overige handelingen in zijn eigen naam of in naam van het Vastgoedfonds te verrichten die redelijkerwijze noodzakelijk of bevorderlijk zijn voor de beleggingsdoelstelling, waaronder begrepen (doch niet uitsluitend) de uitoefening van alle rechten die aan het Vastgoedfonds zijn verleend en de nakoming van alle verplichtingen die het Vastgoedfonds op zich heeft genomen in het kader van de investering in, de exploitatie en de vervreemding van het Vastgoed.

De bevoegdheden van de Beheerder omvatten onder meer:

- (1101) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstelling;
- (ii) het sluiten van huurovereenkomsten ter zake het Vastgoed alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
- (1101) het openen van één of meerdere bankrekeningen ten name van het Vastgoedfonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Vastgoedfonds noodzakelijk of gewenst zijn;
- (iv) het zorgdragen voor de administratie van het Vastgoedfonds;
- (v) het aangaan van een of meer leningen (al dan niet in hypothecair verband) in verband met de verkrijging of herfinanciering van het Vastgoed, en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden, dit alles op voorwaarden en voor een vergoeding die de Beheerder verstandig acht, en mits de Beheerder ervoor zorgdraagt dat nooit verhaal zal worden geboden anders dan op de Fondsactiva;
- (vi) het instellen van, en het voeren van verweer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Vastgoedfonds;
- (vii) het aanwenden, behouden, vervangen of anderszins veilig stellen of met personen of firma's aangaan van overeenkomsten of andere verplichtingen in verband met het beheer of de exploitatie van het Vastgoedfonds, dit alles op de voorwaarden en voor een vergoeding die de Beheerder verstandig acht;
- (viii) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten of betrekking hebben op het Vastgoed en andere goederen van het Vastgoedfonds;
- (ix) het bijeenroepen en verzorgen van de Vergadering;
- (x) en voorts al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling.

2.2 De Beheerder zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

- (a) de statuten van het Vastgoedfonds;
- (b) de Administratievoorwaarden;
- € het Prospectus; en
- (d) de belangen van de Certificaathouders.

### **3 UITBESTEDING**



De Beheerder is bevoegd om één of meerdere van haar taken uit te besteden aan derden die ter zake deskundig zijn. De Beheerder zal bij de selectie van derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Uitbesteding laat onverlet de respectievelijke verantwoordelijkheid van de Beheerder jegens het Vastgoedfonds.

### **3 VERGOEDINGEN**

4.1 De Beheerder heeft recht op de volgende vergoedingen ten laste van het Vastgoedfonds:

- (a) de Structureringsvergoeding;
- (b) de Transactievergoeding;
- € de Beheervergoeding;
- (d) de Property Management vergoeding;
- € de Inkoopvergoeding; en
- (f) de Performancevergoeding.

4.2 De Beheervergoeding wordt per kwartaal vooraf aan de Beheerder voldaan. De Structureringsvergoeding, de Transactievergoeding, de Property Management vergoeding, de Inkoopvergoeding en de Performancevergoeding worden door het Vastgoedfonds voldaan op het tijdstip en overige voorwaarden als opgenomen in het Prospectus.

1101.4 De Beheerder heeft recht op een bedrag ter grootte van de Emissiekosten. Het Vastgoedfonds is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan de Beheerder te vergoeden.

#### **1101 KOSTEN**

De Beheerder zal worden gecompenseerd voor aan het Vastgoedfonds toerekenbare kosten, voor zover deze door hem zijn gemaakt of vooruitbetaald.

#### **1101 BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID**

6.1 De Beheerder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Certificaathouders voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage danwel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beheerder. De Beheerder is niet aansprakelijk voor verlies geleden door de Certificaathouders als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als

gevolg van het handelen of nalaten van de Beheerder veroorzaakt doordat de Beheerder vertrouwt op een voorstelling of garantie van een Certificaathouder. De in de vorige zinnen vermelde aansprakelijkheidsbeperkingen zijn niet van toepassing indien de samenvatting van het Prospectus, wanneer zij samen de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kern gegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in Certificaten te investeren.

## **7 DUUR EN OPZEGGING**

- 7.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 10 jaar. Na het verstrijken van de looptijd wordt deze Overeenkomst stilzwijgend verlengd met perioden van telkens 5 jaren, tenzij deze Overeenkomst uiterlijk een jaar voor het verstrijken van de looptijd door een van de Partijen door opzegging wordt beëindigd. Opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven aan de andere Partij.
- 7.2 Deze Overeenkomst zal tussentijds eindigen:
- (i) wanneer de Beheerder wordt ontbonden, bij een eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Beheerder en een (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder;
  - (ii) in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar welke wel onderhevig aan cassatie kan zijn en welke uitspraak als definitief zal worden beschouwd indien na 30 dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Beheerder schuldig is bevonden aan bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat zij door opzet of grove nalatigheid één of meer van bepalingen van deze Overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op het Vastgoedfonds heeft, met dien verstande dat geen beëindiging als op de hiervoor beschreven wijze mogelijk is indien deze bewuste roekeloosheid, opzet of valsheid in geschrifte onmiddellijk wordt stopgezet en het Vastgoedfonds binnen negentig dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de Fondsactiva die door die handeling zijn veroorzaakt. Ontslag op de gronden als omschreven onder dit punt (ii) zal slechts worden ingediend na verkregen schriftelijke toestemming van tweederde (2/3) meerderheid van de Certificaathouders op een Vergadering waar ten minste vijftig procent (50%) van alle uitgegeven Certificaten aanwezig of vertegenwoordigd zijn;
- 7.3 De Beheerder zal zo snel mogelijk ontslag nemen als beheerder en directeur van het Vastgoedfonds ingeval van beëindiging van deze Overeenkomst. De Beheerder is gehouden om bij (een voorgenomen) beëindiging van zijn taken alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een opvolgend beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

7.4 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd anders dan door het verstrijken van de looptijd als bedoeld in het eerste lid heeft de Beheerder recht op een vergoeding gelijk aan de Beheervergoeding en Performancevergoeding over de resterende looptijd, tenzij de Beheerder op ernstige wijze is tekort geschoten in de het beheer of de directievoering op grond van deze Overeenkomst of deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van artikel 7.2. Deze vergoeding wordt berekend op basis van de gemiddelde Beheervergoeding en Performancevergoeding over de voorgaande drie kalenderjaren of zoveel kortere periode als is verstreken sinds inwerkingtreding van deze overeenkomst.

## **8 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST**

Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst kunnen op ieder moment door Partijen schriftelijk worden overeengekomen.

## **9 TOEPASSELIJK RECHT**

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil omtrent de geldigheid, uitleg of nakoming van deze overeenkomst zullen worden beslecht door de Rechter te Amsterdam.

## **Bijlage E. Adviseurs en zakelijke relaties**

Fiscaal adviseur	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. Thomas R. Malthusstraat 5 1066 JR Amsterdam
Notaris (vastgoed)	Van Doorne N.V. Jachthavenweg 121 1081 KM Amsterdam
Juridisch adviseur & notaris (corporate)	Allen & Overy LLP Apollolaan 15 1077 AB Amsterdam
Externe accountant	Deloitte Accountants B.V. Gustav Mahlerlaan 2970 1081 LA Amsterdam
Technisch adviseur	PVM Eindhoven B.V. Beukenlaan 127 5616 VD Eindhoven
Secundaire markt	Nederlandsche Participatie Exchange B.V. Saturnusstraat 60 – 75 5216 AH Den Haag
Bewaarder	IQ EQ Depositary B.V. De Entrée 143 1101 HE te Amsterdam

Wanneer van een derde afkomstige informatie is opgenomen, wordt bevestigd dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

## **Bijlage F. Assurance rapport van de accountant**

### **Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant (ex artikel 115x lid 1, onder e Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft)**

Aan Annexum Beheer B.V., de beheerder van Super Winkel Fonds N.V.

#### **Ons oordeel**

Wij hebben, ingevolge artikel 115x lid 1e van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft ("BGfo Wft"), het prospectus van Super Winkel Fonds N.V. te Amsterdam onderzocht.

Naar ons oordeel bevat het prospectus d.d. 24 januari 2023 van Super Winkel Fonds N.V., in alle van materieel belang zijnde aspecten, ten minste de bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht (Wft) vereiste gegevens voor het prospectus van een beleggingsinstelling.

#### **De basis van ons oordeel**

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3000A 'Assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie (attest-opdrachten)'. Deze opdracht is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van het prospectus'.

Wij zijn onafhankelijk van Super Winkel Fonds N.V. zoals vereist in de 'Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten' (ViO) en andere relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Daarnaast hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### **Relevante aangelegenheden ten aanzien van de reikwijdte van ons onderzoek**

Ons onderzoek omvat het vaststellen of het prospectus de vereiste gegevens bevat. Dat betekent dat wij geen onderzoek hebben verricht ten aanzien van de juistheid van de in het prospectus opgenomen gegevens.

Artikel 115x lid 1c BGfo Wft vereist dat het prospectus van een beleggingsinstelling de gegevens bevat die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over de beleggingsinstelling en de daaraan verbonden kosten en risico's.

Op basis van onze kennis en begrip, verkregen bij het uitvoeren van de assurance-werkzaamheden of anderszins, hebben wij overwogen of het prospectus omissies van materieel belang kent. Wij hebben geen additionele assurance-werkzaamheden verricht met betrekking tot artikel 115x lid 1c BGfo Wft.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheden.

### **Verantwoordelijkheden van de beheerder voor het prospectus**

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van het prospectus dat tenminste de bij of krachtens de Wft vereiste gegevens voor een prospectus van een beleggingsinstelling bevat.

De beheerder is ook verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als hij noodzakelijk acht om het opstellen van het prospectus mogelijk te maken zonder omissies van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### **Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van het prospectus**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Ons onderzoek is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens ons onderzoek niet alle omissies van materieel belang in het prospectus als gevolg van fouten en fraude ontdekken.

Wij passen de 'Nadere voorschriften kwaliteitssystemen' (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, professionele standaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Ons onderzoek bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat het prospectus ten aanzien van de bij of krachtens de Wft vereiste gegevens, omissies van materieel belang kent als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van assurance-werkzaamheden en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een omissie van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk achterwege laten van informatie, het opzettelijk verkeerd of onvolledig voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor het onderzoek met als doel assurance-werkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de beheerder van de beleggingsinstelling.

Rotterdam, 16 februari 2023

Deloitte Accountants B.V.

Paraaf voor identificatiedoeleinden:

drs. J. van den Akker RA