

Prospectus

Super Winkel Fonds



Voorgenomen wijziging m.i.v. 30 september 2024

Dit prospectus beschrijft het Vastgoedfonds na de voorgenomen herstructurering van een Fiscale Beleggingsinstelling naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening.

Datum van dit prospectus: 10 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Belangrijke informatie	4
1.1	Prospectus en essentiële beleggersinformatie	5
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	6
1.7	Rechtsverhoudingen en toepasselijk recht	6
2.	Doelstelling en het beleggingsbeleid	7
2.1	Beleggingsbeleid.....	7
3.	Financiële kenmerken	10
3.1	Rendement	10
3.2	Kosten.....	10
3.3	Financieringsbeleid.....	15
3.4	Dividendbeleid	17
3.5	Waarderingsrondslagen Intrinsieke waarde en Handelswaarde.....	18
4.	Juridische structuur Vastgoedfonds	24
4.1	Structuur Vastgoedfonds	24
4.2	Open-end.....	25
4.3	Niet beursgenoteerd	25
4.5	Participaties.....	25
4.6	Toekomstige Wetswijziging.....	26
4.7	Beheerder.....	26
4.8	Overige activiteiten Beheerder	29
4.9	Tegenstrijdige belangen	29
4.10	Gedragcodes – billijke behandeling Participanten	30
4.12	Klachtenprocedure	31
4.12	Raad van Commissarissen	32
4.13	Bewaarder	33
4.14	Aansprakelijkheid Bewaarder	34
4.15	Juridisch Eigenaars (houders van juridisch eigendom Vastgoed)	34
5.	Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Participanten	36
6.	Fiscale aspecten.....	38
6.1	Inleiding	38
6.2	Belastingheffing op het niveau van de Participant	38
6.3	<i>Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen</i>	39
6.4	<i>Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen</i>	42
6.5	<i>Overig</i>	43
7.	Deelnemen in het Vastgoedfonds	46
7.1	Open-end beleggingsfonds	46

7.2	Uitgifte van Participaties	46
7.3	Inkoop van Participaties	48
7.4	Opschorting of beperking inkoop van Participaties	49
7.5	Overdracht Participaties.....	49
7.6	Participanten Transactie	49
8.	Risico's	51
8.1	Risico waardedaling vastgoed	51
8.2	Hefboomrisico	52
8.3	Risico dat convenanten worden doorbroken.....	52
8.4	Executierisico.....	53
8.5	Herfinancieringsrisico.....	53
8.6	Renterisico.....	53
8.7	Concentratierisico	54
8.8	Verhuur- en leegstandrisico	54
8.9	Huurherzieningsrisico.....	54
8.11	Vermogensrisico.....	55
8.12	Kosten risico	55
8.13	Liquiditeitsrisico	55
8.14	Verhandelbaarheidsrisico Participaties.....	56
8.15	Inflatierisico	56
8.16	Debiteurenrisico	56
8.17	Risico verslechtering risico/rendementverhouding beleggingsportefeuille door aan- en verkopen.....	56
8.18	Risico stockdividend	57
8.19	Wet- en regelgevingrisico	57
8.20	Risico onverzekerbare schade.....	57
9.	Definities en interpretatie	58
Bijlage A.	Voorwaarden van Beheer en Bewaring	66
Bijlage B.	Statuten Stichting Super Winkel Fonds (zoals deze zullen luiden na omzetting van Super Winkel Fonds NV tot Stichting)	84
Bijlage C.	Overeenkomst van beheer	89
Bijlage D.	Overeenkomst inzake juridische eigendom en administratie	94
Bijlage E.	Adviseurs en zakelijke relaties	99
Bijlage F.	Assurance rapport van de accountant	100

1 Belangrijke informatie

Dit Prospectus informeert over beleggen in Super Winkel Fonds (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 Participanten in de opbrengst te doen delen.

Dit prospectus beschrijft het Vastgoedfonds na de voorgenomen herstructurering van een Fiscale Beleggingsinstelling (‘FBI’) naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (“**de Herstructurering**”).

Voorafgaand aan de Herstructurering is het Vastgoedfonds Super Winkel Fonds N.V., een naamloze vennootschap met veranderlijk kapitaal (hierna ook: “**de NV**” of “**het Oude Fonds**”). Het Oude Fonds wordt in 2024 nog aangemerkt als een FBI met een tarief van 0% voor de vennootschapsbelasting.

Door een wetswijziging (de zgn. ‘Vastgoedmaatregel’) staat het FBI-regime vanaf 2025 niet meer open voor fondsen die direct beleggen in Nederlands vastgoed. Daardoor zou het Vastgoedfonds bij ongewijzigde voortzetting 25,8% vennootschapsbelasting moeten betalen over de winsten vanaf 2025, wat ten koste zou gaan van het rendement voor de certificaathouders.

Om dit te voorkomen is besloten tot een herstructurering naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening dat geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. De Herstructurering is voorgelegd ter goedkeuring aan de vergadering van certificaathouders op 16 mei 2024 en uitvoering van de Herstructurering is voorzien op of rond 30 september 2024, afhankelijk van diverse randvoorwaarden, waaronder goedkeuring van de hypothecair financiers van het Vastgoedfonds, het verkrijgen van zgn. ‘tax rulings’ van de Belastingdienst, en een door de Beheerder te bepalen minimaal percentage van aanmeldingen voor omzetting van certificaten in Participaties.

In het kader van deze herstructurering wordt de economische eigendom van de beleggingen van het Oude Fonds ingebracht in een fonds voor gemene rekening, het Vastgoedfonds waarover u in dit Prospectus meer leest, en de certificaathouders kunnen hun certificaten van het Oude Fonds tot 14 september 2024 kosteloos omzetten naar een gelijk aantal Participaties in het Vastgoedfonds.

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 Participaties 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 Participaties kan fluctueren. Het is mogelijk dat Participanten 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) Participanten 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.

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 voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als een fonds voor gemene rekening volgens inkoopvariant. Dit betekent dat het Vastgoedfonds transparant zal zijn voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt ook in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Vastgoedfonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Vastgoedfonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Vastgoedfonds. Als gevolg daarvan worden de door het Vastgoedfonds behaalde resultaten niet bij het Vastgoedfonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten

in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken. 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 Beheerder 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 Participant, de Beheerder en de Juridisch eigenaars 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 Participanten in de opbrengst te doen delen. De doelstelling wordt verder uitgewerkt in het Beleggingsbeleid. Het Beleggingsbeleid wordt door de Herstructurering niet gewijzigd.

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 Participanten. 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 huuroopbrengst 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), investeringen die eraan bijdragen dat de portefeuille in lijn komt met de klimaatdoelstellingen uit het Klimaatakkoord van Parijs (bijv. zonnepanelen), 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 9% van de Participaties van Nederlands Supermarkt Fonds, een andere door de Beheerder beheerde beleggingsinstelling. Transacties in met de Beheerder gelieerde partijen, waaronder de aan- en verkoop van deelnemingen in andere door de Beheerder beheerde fondsen, vinden plaats tegen marktconforme voorwaarden.

De waarde van de activa waarin het Vastgoedfonds belegt kan sterk fluctueren. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen en de beleggers krijgen mogelijk minder terug dan zij hebben ingelegd.

Het Vastgoedfonds is aangegaan 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 Participanten. De Beheerder zal de Participanten 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 Participanten 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 Participant, 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 Participanten 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 tussentijdse periode kunnen Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uitreden. De Fondsvoorwaarden maken onderdeel uit van dit Prospectus als bijlage A. 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

Op grond van een Europese verordening, de *Sustainable Finance Disclosure Regulation* ("SFDR"), dient het Vastgoedfonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Daarnaast dient toegelicht te worden hoe zij omgaat met duurzaamheidsrisico's. 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 informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*).

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 de Beheerder 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 Participatie over een bepaalde periode, gedeeld door de Handelswaarde bij aanvang van deze periode.

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

Voor de historische rendementen die het Vastgoedfonds en het Oude Fonds hebben behaald wordt verwezen naar de financiële (half)jaarverslaggeving 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 Participaties 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.

In het kader van de Herstructurering, waarbij certificaten van het Oude Fonds worden omgezet naar Participaties in het Vastgoedfonds, worden aan de certificaathouders geen kosten in rekening gebracht voor de uitgifte van de Participaties die in de plaats komen van hun certificaten in het Oude Fonds.

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 10,4% (2024). De

overdrachtsbelasting wordt direct door het Vastgoedfonds aan de Belastingdienst afgedragen en wordt als Aankoopkosten bij de verkrijgingsprijs van de vastgoedbelegging geactiveerd. Bij de Herstructurering verkrijgt het Vastgoedfonds de economische gerechtigheid tot het Vastgoed van het Oude Fonds, deze verwerving is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

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. Bij de verwerving van het Vastgoed van het Oude Fonds door het Vastgoedfonds in het kader de Herstructurering wordt geen Transactievergoeding in rekening gebracht.

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 van het Vastgoedfonds.

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 17% 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, kosten van Herstructurering

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

Bij de uitgifte van de Participaties die in de plaats komen van de certificaten in het Oude Fonds in het kader van de Herstructurering bedraagt deze Structureringsvergoeding eenmalig niet 3% van de Uitgifteprijs maar een vast bedrag van EUR 250.000 in verband met de aanvullende kosten en werkzaamheden voor de (moedervenootschap van) de Beheerder.

In het kader van de Herstructurering maken het Vastgoedfonds en het Oude Fonds ook eenmalige kosten voor fiscaal en juridisch advies, notariskosten, kosten voor aanpassing van de financieringen aan de nieuwe fondsstructuur, communicatiekosten en kosten voor de toezichthouder AFM. Deze kosten worden geraamd op EUR 700.000 en komen ten laste van het van het Vastgoedfonds. Deze kosten zullen worden geactiveerd en in vijf jaar worden afgeschreven.

Inkoopvergoeding

De Beheerder heeft recht op een Inkoopvergoeding indien door het Vastgoedfonds rechtstreeks Participaties 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, niet-verrekenbare BTW beheerkosten, de bestuursaansprakelijkheidsverzekeringen, de vergoeding voor de Bewaarder, de vergoeding voor de Raad van Commissarissen, kosten in verband met toezicht van de AFM, de vergoeding voor het Administratiekantoor en de kosten van de Juridisch eigenaars, 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 niet-verrekenbare 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:

- 13,40% over de grondslag aankoopprijs van het vastgoed
- 1,00% over de grondslag verkoopprijs van het vastgoed
- 1,50% over de grondslag aantrekken vreemd vermogen
- 17,00% 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. Het Vastgoedfonds is bevoegd om als debiteur leningen aan te gaan. (Hypothecaire) leningen worden aangegaan op naam van de betreffende Juridisch Eigenaar, voor rekening van het Vastgoedfonds. Financiering met vreemd vermogen kan zowel het positieve als het negatieve rendement op het eigen vermogen vergroten. Als onderdeel van het beleggingsbeleid geldt dat in beginsel niet meer dan 60% van de waarde van het Vastgoed met vreemd vermogen wordt gefinancierd. 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.

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. 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 Participaties.

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 Participant Participaties inkoop. Het Vastgoedfonds biedt de Participanten daarmee een grotere mate van liquiditeit dan een directe vastgoedbelegging. Deze liquiditeitsvoorziening is echter niet onbeperkt. Het Vastgoedfonds zal jaarlijks maximaal 5,0% inkopen van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Participaties, tenzij de Beheerder inkoop van meer Participaties 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 Participaties in het betreffende jaar overstijgt. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Participanten gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen. De voorwaarden waaronder Participaties worden in- en verkocht zijn omschreven in het hoofdstuk 'Deelnemen in het Vastgoedfonds'.

De liquiditeitsvoorziening aan de Participanten 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 Participaties 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 Participanten.

Om het liquiditeitsrisico te beperken heeft de Beheerder de volgende maatregelen getroffen: (i) de inkoopmogelijkheid van het Vastgoedfonds is beperkt, en (ii) er wordt een liquiditeitsreserve aangehouden.

Beperking inkoopmogelijkheid Participaties

Het Vastgoedfonds zal jaarlijks inkopen maximaal vijf procent (5,0%) van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Participaties in (tenzij de Beheerder inkoop van meer Participaties 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 Participaties 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 Participaties. Voor de inkoopregeling wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Deelnemen in het Vastgoedfonds'.

Liquiditeitsreserve

Het Vastgoedfonds houdt een liquiditeitsreserve aan, mede om aan de verzoeken tot inkoop van Participaties te kunnen voldoen. De liquiditeitsreserve fungeert als buffer voor de (inkoop-) verplichtingen. Indien het Vastgoedfonds Participaties inkoopt kan daarvoor de liquiditeitsreserve worden aangewend, zodat de Participaties 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 Participaties.

3.4 Dividendbeleid

Viermaal per jaar, in januari, april, juli en oktober, zal de beschikbare cashflow worden uitgekeerd aan de Participanten. Het Vastgoedfonds is transparant voor de heffing van (onder meer) dividendbelasting, hetgeen betekent dat er in beginsel geen dividendbelasting wordt ingehouden op door het Vastgoedfonds te verrichten uitkeringen.

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, het aanvullen van de liquiditeitsreserve of extra aflossing van de Financiering. De Beheerder kan ook besluiten een hogere uitkering te doen of een extra uitkering.

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 Participanten, 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), de liquiditeitsreserve aan te vullen 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 worden vereffend en de het Fonds worden beëindigd. De Beheerder is alsdan belast met

de vereffening van het vermogen van het Vastgoedfonds. Hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven, wordt uitgekeerd aan de Participanten naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders Participaties. De vordering van de Participant tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren ten gunste van het Vastgoedfonds.

3.5 Waarderingsrondslagen 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 Participaties levert de Intrinsieke waarde per Participatie 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 Participant wiens Participaties zijn ingekocht, dan wel aan wie Participaties 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 reële waarde. 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 elk kwartaal vast op basis van taxatiewaarden. De vastgoedbeleggingen worden op moment van aankoop

en elk kwartaal 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 structureringsvergoeding, 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 zelf is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

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)jaarverslag

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 Burgerlijk Wetboek.

Op grond van Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek wordt niet afgeschreven op de aankoopkosten die bij de eerste verwerking zijn geactiveerd als onderdeel van de verkrijgingsprijs vastgoedbeleggingen. Bij de vervolgwaaardering 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.

3.5.4 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 Participatie) 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 kosten 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 opgaaf 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 Participanten, 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 Participanten over het algemeen een andere prijs voor de Participaties 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 Participanten een lager bedrag voor hun Participaties zullen ontvangen dan zij daarvoor betaald hebben. Dit komt omdat de Aankoopkosten in dat geval nog niet volledig zijn afgeschreven.

Uittredende Participanten ontvangen in beginsel een hogere prijs voor hun Participaties 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 Participanten 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 Participaties. Een positief gevolg hiervan is dat in de prijs die toetredende beleggers moeten betalen voor de Participaties 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 Participanten is het mogelijk dat de eerst uittredende Participant een te hoge prijs voor de verkochte Participaties ontvangt waardoor de laatst uittredende Participanten 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 Participanten. 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 Participanten niet benadeeld door toetredende of uittredende beleggers.

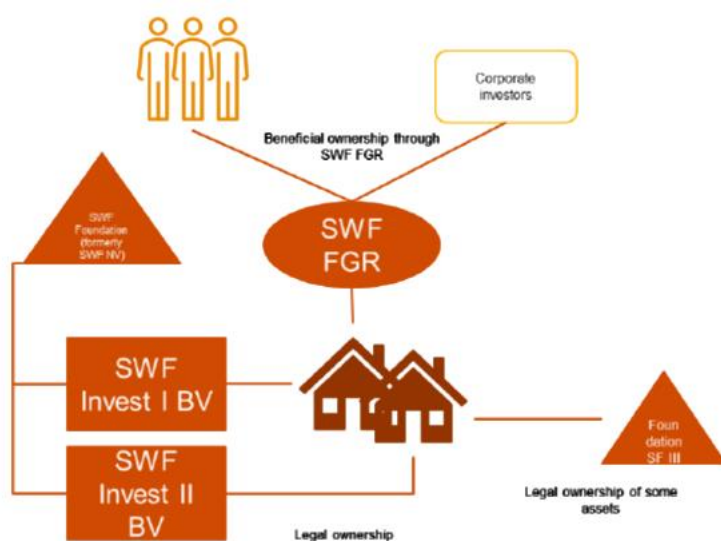
Uittredende Participanten ontvangen in beginsel een lagere prijs voor hun Participaties dan de Intrinsieke waarde, zolang kosten betaald uit de opslag nog geactiveerd staan op de balans (op Intrinsieke waarde). Het lagere betreft de nog geactiveerde kosten betaald uit de opslag.

Voor zittende Participanten 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 Participaties. Een positief gevolg hiervan is dat zittende Participanten 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 Participanten moet vervullen.

4. Juridische structuur Vastgoedfonds

4.1 Structuur Vastgoedfonds

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



Het Vastgoedfonds is juridisch gestructureerd als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en is fiscaal transparant. Het Vastgoedfonds is een niet beursgenoteerde collectieve beleggingsinstelling in vastgoed.

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Participaties. In het kader van de Herstructurering zal het Vastgoedfonds voor ieder uitstaand (certificaat van) aandeel in het Oude Fonds één Participatie in het Vastgoedfonds uitgeven.

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

Door de Herstructurering is het Vastgoedfonds per 30 september 2024 omgezet in een fonds voor gemene rekening, met Annexum Beheer B.V. als de Beheerder en Super Winkel Fonds N.V., haar dochtermaatschappijen SWF Invest I B.V. en SWF Invest II B.V. en de Stichting Supermarktfonds III als Juridisch Eigenaars. Bij de Herstructurering dragen het Oude Fonds en de andere Juridisch Eigenaars de economische gerechtigheid tot het Fondsvermogen van het Oude Fonds over aan het Vastgoedfonds, en het Oude Fonds verkrijgt een vordering op het Vastgoedfonds die overeenkomt met de intrinsieke waarde van de gezamenlijke certificaten van het Oude Fonds (hierna "de Vordering"). Deze Vordering wordt door het Oude Fonds uitgekeerd aan de aandeelhouder, Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, en vervolgens verrekend met de Uitgifteprijs voor de Participaties in het nieuwe Vastgoedfonds.

De contactgegevens van de zetel van het Vastgoedfonds zijn:

Super Winkel Fonds
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam
Telefoon: 020 572 01 01

Website: <https://www.annexum.nl/beleggingsfondsen/winkels/super-winkel-fonds>

De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur.

Participanten zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor de verbintenissen van de Beheerder en/of een Juridisch Eigenaar. Participanten dragen niet verder bij in verliezen van het Vastgoedfonds dan tot het bedrag van hun inleg.

Het Vastgoedfonds wordt aangegaan bij en beheerst door de Fondsvoorwaarden welke zijn bijgevoegd als Bijlage A van dit prospectus.

4.2 Open-end

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

4.3 Niet beursgenoteerd

Het Vastgoedfonds is niet genoteerd aan een effectenbeurs en de Participaties zijn niet verhandelbaar. Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden door het Vastgoedfonds Participaties te laten inkopen op de wijze als beschreven in de Fondsvoorwaarden. Participanten kunnen Participaties dus niet onderling aan elkaar of aan derden overdragen. Hierin verschilt het Vastgoedfonds van het Oude Fonds; dit omdat de fiscale vereisten voor een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening niet toestaan dat participaties verhandelbaar zijn.

4.5 Participaties

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Participaties. De voorwaarden waaronder de Participaties worden uitgegeven zijn opgenomen in de Fondsvoorwaarden, zoals gevoegd bij dit Prospectus als bijlage A. Een Participatie is een vorderingsrecht, rechtgevend op een evenredig gedeelte van het Fondsvermogen en de winst van het Vastgoedfonds. De Participaties zijn gecreëerd onder Nederlands recht. De Participaties hebben geen nominale waarde. De Participaties luiden uitsluitend op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Het register van Participanten wordt gehouden door de Beheerder, kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Het register kan fracties van Participaties bevatten, welke worden geadmistreerd op vier decimalen nauwkeurig.

Elke Participatie geeft recht op een evenredig deel in het Beleggingsresultaat en het vermogen. Alle Participaties hebben dezelfde stemrechten in de Vergadering van Participanten.

Wijziging van de Fondsvoorwaarden geschiedt door een besluit van de Beheerder en de Juridisch Eigenaars gezamenlijk. Een dergelijk besluit is onderworpen aan de goedkeuring van de Vergadering van Participanten. Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het Beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden nadat de in de Wft genoemde termijn is verstreken. In de tussenliggende periode kunnen Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

Een voorgenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden of het Beleggingsbeleid wordt bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze (thans: 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. Een afschrift van de Fondsvoorwaarden wordt op verzoek kosteloos verstrekt door de Beheerder.

4.6 Toekomstige Wetswijziging

Indien bij de inwerkingtreding van een toekomstige wetswijziging blijkt dat bepalingen uit de 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 Participaties en als beheerder 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 Fondsvoorwaarden, de Overeenkomst van Beheer en de Overeenkomst inzake juridische eigendom en administratie. Deze documenten zijn bij dit Prospectus gevoegd als respectievelijk bijlage A, B en C. Op grond van deze overeenkomsten is de Beheerder belast met het beheer van het Vastgoedfonds en is in die hoedanigheid tevens bevoegd om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen. De overeenkomsten zijn aangegaan voor onbepaalde tijd.

Op grond van deze overeenkomsten is de Beheerder belast met het beheer van het Vastgoedfonds. 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. De Beheerder werkt bij het beheren van het Vastgoedfonds samen met een aantal partners. Een lijst van deze partners is opgenomen in bijlage E. De Beheerder is gerechtigd de samenwerking met deze en andere partijen waarmee wordt samengewerkt te verbreken, uit te breiden, of nieuwe samenwerkingsverbanden aan te gaan.

De Beheerder treedt bij de uitoefening van haar taken uitsluitend op in het belang van de Participanten.

Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, wordt de Beheerder en ieder van zijn bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen, indien en voor zover van toepassing, gevrijwaard uit het vermogen van het Vastgoedfonds jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd ten gevolge van de uitvoering van hun taken en verplichtingen ter zake het Vastgoedfonds, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.

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.

Management

Het management van de Beheerder bestaat uit de heren H.W. Boissevain, R.P. Boon, J.E.P. de Boer en R.M. Jansen. Deze personen zijn werkzaam op het kantooradres van de Beheerder.

- 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 fondsstructuren, waaronder: besloten fondsen, verhandelbare structuren en obligatieproducten. De totale beleggingsportefeuille waarin deze fondsen beleggen bestaat uit o.a. kantoren, winkels, woningen, bedrijfsruimten, hotels, en alternatieve beleggingen (o.a. microfinancieringen, oliemaatschappij, zeeschepen, etc.). 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 Boissevain is, naast directeur van de Beheerder en haar groepsvennootschappen, directeur van HaWeBo Management BV en HaWeBo Beheer BV.
- 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 heer **J.E.P. (Jeppe) de Boer** (1969) is in 2022 bij Annexum benoemd als partner en in 2023 toegetreden tot de directie. Hij is zijn carrière gestart in diverse leidinggevende bancaire rollen met een focus op corporate finance advies aan beursgenoteerde en private vastgoedondernemingen. Vervolgens heeft hij ruime ervaring opgedaan in vastgoedbeleggingen, eerst bij kantorenbelegger/ontwikkelaar OVG. Vervolgens heeft hij een eigen advieskantoor opgericht gericht op vastgoed gerelateerde corporate finance. De heer De Boer focust zich binnen

de Annexum organisatie op de strategische positionering en productontwikkeling. De heer De Boer is, naast directeur van de Beheerder, directeur van Vitus Hospitality Management BV en Albatross Capital BV.

- De heer **R.M. (Ronald) Jansen** (1981) is zijn carrière in 2009 gestart bij Annexum als investment analyst. Vervolgens werkte hij vier jaar voor een Europees investeringsfonds in hotels. Sinds 2016 is hij teruggekeerd bij Annexum en sindsdien verantwoordelijk voor het beheer van de financieringen van de fondsen onder beheer. In 2022 is de heer Jansen bij Annexum benoemd als partner en in 2023 toegetreden tot de directie. Zijn aandachtsgebieden bestaan onder meer uit het financieringsbeleid en productontwikkeling. De heer Jansen is, naast directeur van de Beheerder, directeur van Vitus Hospitality Management BV en Romaja Management BV.

De Beheerder is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend te Strawinskylaan 485, 1077XX Amsterdam, telefoonnummer 020-5720101, e-mail: info@annexum.nl, website: www.annexum.nl. De Beheerder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34147030. De Beheerder is opgericht bij notariële akte verleden voor mr. R.W. Clumpkens, notaris te Amsterdam, op 22 december 2000. De LEI-code van de Beheerder is: 724500CEOB654M21XC86.

De 100% moedervenootschap van de Beheerder is Annexum Invest BV. De uiteindelijke belanghebbenden zijn de algemeen directeur, de heer H.W. Boissevain (35% aandeelhouder) en de heer A.J. Scheepbouwer. De directie van Annexum Invest BV en de moedervenootschappen die (indirect) 100% van de aandelen houden wordt gevormd door: de heer H.W. Boissevain, Stuca Holding B.V. (bestuurder: dhr A.J. Scheepbouwer) en BEET Management BV (bestuurders: de heer E.J. Tooren en mevrouw B. Ergün). De directie van Annexum Invest BV is als zodanig bevoegd om te bepalen hoe het stemrecht op de aandelen in het kapitaal van de Beheerder plaatsvindt. De in deze alinea genoemd personen zijn op betrouwbaarheid getoetst door de AFM.

De leden van het management 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 R.P. Boon, de heer J.E.P. de Boer en de heer R.M. Jansen, 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. Er zijn geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten van de leden van het management van de Beheerder jegens het Vastgoedfonds en hun eigen belangen en/of andere plichten. De leden van het management van de Beheerder zijn benoemd voor onbepaalde tijd.

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.

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 of ondernemingen. 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 om haar 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 toezichthoudende 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 Participanten 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 Participanten. 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 Participaties worden ingekocht. Een belegger die Participaties 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 Participanten die hun Participaties willen laten inkopen.

De Beheerder is gerechtigd tot een vergoeding bij de uitgifte en inkoop van Participaties door het Vastgoedfonds, te weten de Structureringsvergoeding respectievelijk de Inkoopvergoeding. Hierdoor heeft de Beheerder een belang bij uitgifte en inkoop van Participaties. Dit belang kan conflicteren met het belang van de Participanten die niet willen dat hun relatieve belang in het Vastgoedfonds verandert doordat er Participaties 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 Participanten

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 Participanten handelt. Tevens is hierin opgenomen dat zij zich niet inlaat met praktijken die de belangen van Participanten of de belangen en/of het imago van de bedrijfstak kunnen schaden. De Beheerder zal Participanten onder gelijke omstandigheden zoveel mogelijk gelijk behandelen. Tevens zal de Beheerder de Participanten billijk behandelen. Bij ieder besluit maakt de Beheerder een afweging of de gevolgen

van een besluit niet onbillijk zal zijn ten opzichte van de Participanten. De Beheerder zal Participanten met een vaste frequentie op tijdige, juiste en volledige wijze informeren over financiële en andere relevante ontwikkelingen in het Vastgoedfonds.

4.11 AO/IC

De Beheerder heeft een procedure waarbij de opzet en werking van de administratieve organisatie en interne controlemaatregelen (waaronder de controle ten aanzien van cliëntenacceptatie en registratie van overeenkomsten) worden beoordeeld, zodat deze minimaal functioneren in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en regelgeving.

De bedrijfsvoering van de Beheerder kenmerkt zich door een hoge mate van automatisering. De belangrijke bedrijfsprocessen worden ondersteund door middel van een workflow- en documentmanagement systeem. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de processen tijdig en adequaat worden uitgevoerd en gedocumenteerd door deskundige medewerkers.

Risicobeleid

De Beheerder heeft beleid opgesteld voor de identificatie, waardering en beheersing van de risico's met betrekking tot het Vastgoedfonds. Risico's worden opgepakt als volgt: 1) De fonds/asset managers zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor de identificatie en het managen van de risico's; 2) Een risk commissie voorgezeten door de risk manager controleert de wijze waarop de fonds/assetmanagers invulling hebben gegeven, en 3) De risk commissie rapporteert rechtsreeks aan de directie die toeziet op het risk management. De Risk Manager controleert periodiek of de beleggingsrestricties van het Vastgoedfonds juist en volledig zijn nageleefd. De identificatie, waardering en beheersing van risico's vindt tenminste eenmaal per kwartaal plaats.

In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal de in de voorgaande alinea opgenomen informatie worden verstrekt over het risicoprofiel van het Vastgoedfonds en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert, danwel eventuele wijzigingen hierop.

Liquiditeit

Het werkkapitaal is naar het oordeel van het Vastgoedfonds toereikend om aan de huidige behoefte voor de komende 12 maanden te voldoen.

De Beheerder monitort het liquiditeitsprofiel van het Vastgoedfonds. Tenminste eenmaal per kwartaal wordt de liquiditeitspositie beoordeeld, mede in het kader van de beoordeling en het management van de met het Vastgoedfonds samenhangende risico's. Het uitgangspunt hierbij is dat de liquiditeit van het Vastgoedfonds voldoende dient te zijn om aan de verplichtingen te voldoen. De operationele inkomsten en uitgaven (d.m.v. meerjaren onderhoudsbegrotingen, afspraken met leveranciers) worden zo nauwkeurig mogelijk ingeschat. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat het Vastgoedfonds closed-end is, wat betekent dat er geen plicht tot inkoop van Participaties bestaat.

In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal de in de voorgaande alinea opgenomen informatie worden verstrekt over het beheer van de liquiditeit van het Vastgoedfonds, danwel een eventuele nieuwe regeling hiervoor.

4.12 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, 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 leden van de Raad van Commissarissen zijn tevens de leden van de Raad van Commissarissen van het Oude Fonds, Super Winkel Fonds N.V.

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 leden zijn bij hun benoeming tot de Raad van Commissarissen van Super Winkel Fonds N.V. getoetst door de Autoriteit Financiële Markten op geschiktheid en betrouwbaarheid.

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de Beheerder en op de algemene gang van zaken in het Vastgoedfonds. 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.

De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor onbepaalde tijd. Elk lid van de Raad van Commissarissen ontvangt een bruto vergoeding van € 15.000 per jaar en de Voorzitter € 20.000 per jaar. Na de beoogde omzetting van het Oude Fonds tot een stichting zal het Oude Fonds geen Raad van Commissarissen meer kennen. Over de periode waarin zowel het Vastgoedfonds als het Oude Fonds een Raad van Commissarissen kennen, ontvangen de leden deze vergoeding uitsluitend van het Vastgoedfonds of het Oude Fonds, maar niet van beide.

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 LEI-code van de Bewaarder is 7245007U907VGVANON58.

De directie van de Bewaarder wordt gevormd door de heer K.J. Zoutenbier 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 Participaties geschiedt volgens de Bewaarder Regelgeving, dit Prospectus en eventuele andere Fondsvoorwaarden; (ii) controle of Participanten bij uitgifte het juiste aantal Participaties 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.

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd. Er is een potentieel belangenconflict tussen de Bewaarder en het bestuur van de Juridisch Eigenaars, welk bestuur vervuld wordt door een entiteit die

ook een dochteronderneming van IQ EQ Netherlands N.V. is. Als bestuur dient zij de belangen van de Juridisch Eigenaars te dienen. De Bewaarder heeft daarentegen als taak de belangen van de beleggers te behartigen en bijvoorbeeld de kasstromen te controleren, te controleren of beleggers bij uitgifte een juist aantal Participaties ontvangen en of de opbrengsten van het Vastgoedfonds een correcte bestemming krijgt. De Bewaarder houdt dus ook toezicht op (de taakuitoefening van het bestuur van) de Juridisch Eigenaars. De Bewaarder en het bestuur van de Juridisch Eigenaars hebben zich functioneel, hiërarchisch en fysiek gescheiden binnen IQ EQ Netherlands N.V. en voeren een actief beleid om (potentiële) belangenconflicten zoveel als mogelijk te vermijden.

4.14 Aansprakelijkheid Bewaarder

Naar Nederlands recht is de Bewaarder jegens het Vastgoedfonds en de Participanten 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 dergelijk 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 Participanten 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 Participanten daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Participanten 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 Participanten 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 Participanten daarover worden geïnformeerd.

4.15 Juridisch Eigenaars (houders van juridisch eigendom Vastgoed)

Als Juridisch Eigenaar van het Vastgoed zullen optreden Super Winkel Fonds N.V. (het Oude Fonds, na die omzetting zal heten: Stichting Super Winkel Fonds) en de hierna te noemen rechtspersonen, alsmede eventueel nadien door de beheerder benoemde rechtspersonen. Elke Juridisch Eigenaar zal haar deel van het Vastgoed ten behoeve van de Participanten in (juridisch) eigendom houden en doet dat ten titel van beheer. De onderlinge verhoudingen tussen de Beheerder en elke Juridisch Eigenaar zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden, de Overeenkomst van beheer en de Overeenkomst inzake juridische eigendom en administratie, opgenomen als bijlages A, C, en D bij dit Prospectus. Elke Juridisch Eigenaar zal uitsluitend als juridisch eigenaar van het Vastgoedfonds optreden, dus niet voor andere beleggingsinstellingen.

In het kader van de Herstructurering zal Super Winkel Fonds N.V. derhalve niet langer zelf als beleggingsinstelling optreden, maar als Juridisch Eigenaar bezittingen houden ten titel van beheer, ten behoeve van het nieuwe Vastgoedfonds. Daartoe zal Super Winkel Fonds N.V., na de vereiste

goedkeuringen, haar statuten wijzigen, haar naam en haar rechtsvorm wijzigen, eerst naar een besloten vennootschap met de naam Super Winkel Fonds B.V. en vervolgens naar een stichting met de naam Stichting Super Winkel Fonds met als statutair doel het houden van activa van het Vastgoedfonds. De omzetting naar een B.V. is voorzien om plaats te vinden direct voor de overgang van het Oude Fonds naar het nieuwe Vastgoedfonds, en de omzetting naar een stichting na de Herstructurering.

Naast het Oude Fonds treden ook de besloten vennootschappen SWF Invest I B.V., SWF Invest II B.V., en Stichting Supermarktfonds III als Juridisch Eigenaars op. Deze rechtspersonen hielden ieder al de (juridische) eigendom van een deel van de bezittingen en schulden van het Oude Fonds en na de Herstructurering houden zij dit vermogen ten titel van beheer ten behoeve van het Vastgoedfonds.

Super Winkel Fonds N.V. (na omzetting: Super Winkel Fonds B.V. en daarna Stichting Super Winkel Fonds) is enig aandeelhouder en bestuurder van SWF Invest I B.V. en van SWF Invest II B.V.

Het bestuur van Stichting SWF III wordt gevormd door IQ EQ Custody B.V. De directieleden van IQ EQ Custody B.V. zijn medewerkers van IQ EQ Netherlands N.V.

Elke Juridisch Eigenaar is statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudend te (1101 BA) Amsterdam aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

Elke Juridisch Eigenaar en de Beheerder treden bij de uitoefening van de uit bovenvermelde overeenkomsten voortvloeiende taken uitsluitend op in het belang van de Participanten.

5. Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Participanten

De Beheerder organiseert de jaarlijkse en eventuele bijzondere Vergadering van Participanten. Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem. Voor eventuele fracties van Participaties kan een breukdeel van één stem worden uitgebracht. Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Participanten in het Vastgoedfonds worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de Vergadering van Participanten en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden, opgenomen als bijlage A.

In de Vergadering van Participanten komen onder meer aan de orde:

- (a) de vaststelling van de jaarrekening van het Vastgoedfonds;
- (b) decharge van de Beheerder en de Juridisch eigenaar.

De Beheerder verzorgt de periodieke toezending van het jaarbericht (inclusief de jaarrekening en het jaarverslag) van het Vastgoedfonds alsmede het halfjaarbericht aan de Participanten. 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 Participanten 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 Participatie. Het (half)jaarrapport wordt binnen de voornoemde termijnen gepubliceerd op de Website en een afschrift zal aan Participanten op verzoek kosteloos worden toegestuurd.

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

- gegevens omtrent de Beheerder of het Vastgoedfonds welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de vergunning van de Beheerder;
- de opgave van een overzicht als bedoeld in artikel 50 lid 2 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft;
 - een afschrift van de Voorwaarden van beheer en bewaring;
 - een afschrift van de overeenkomst van Beheer met de Beheerder
 - een afschrift van de overeenkomst van Juridische eigendom en bewaring
 - een afschrift van de overeenkomst met de Bewaarder

Alle kennisgevingen terzake het Vastgoedfonds, daaronder begrepen: (half)jaarverslaggeving, de uitnodiging voor de Vergadering van Participanten, 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 Participanten toegankelijk deel van de Website, waar voor de Participanten 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.

Het meest recente jaarverslag van Super Winkel Fonds N.V. is gepubliceerd op www.annexum.nl.

De meest recente Handelswaarde is EUR 39,26 per 1 mei 2024.

De in het verleden behaalde rendementen van Super Winkel Fonds N.V. zijn:

		2019	2020	2021	2022	2023
<i>Bedragen in €</i>	<i>ref.</i>					
Uitstaande certificaten van aandelen		2.699.415	3.442.565	3.499.979	3.545.897	3.502.647
Direct beleggingsresultaat per certificaat		3,14	3,05	2,78	2,85	3,16
Indirect beleggingsresultaat per certificaat		(0,25)	0,43	5,54	(1,76)	0,17
Totaal Beleggingsresultaat per certificaat		2,89	3,48	8,32	1,10	3,33
Intrinsieke waarde per certificaat (<i>in euro's</i>)		31,68	33,41	38,70	37,45	38,93
Handelswaarde per certificaat (<i>in euro's</i>)	1	32,75	33,65	39,37	37,84	39,19
Dividend per certificaat	2	2,56	2,58	2,60	2,62	1,98
Contant uitgekeerd	3	2,56	2,58	2,60	2,62	1,98
Contant rendement	4	7,9%	7,9%	7,7%	6,7%	5,2%

Referenties:

1. De handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie.
2. Dividend per certificaat is het uitgekeerde dividend per certificaat van aandeel Super Winkel Fonds in het betreffende boekjaar op basis van eigendom van het certificaat in het betreffende boekjaar.
3. Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting van alle dividenduitkeringen (inclusief de ingehouden dividendbelasting van de stock).
4. De uitkeringsfrequentie van het fonds is in 2023 veranderd van twee naar vier keer per jaar. Door het wijzigen van deze frequentie per april 2023 is er 3 keer uitgekeerd in 2023 in plaats van vier keer.

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 die als Participanten deelnemen in het Vastgoedfonds, een fonds voor gemene rekening (hierna: “FGR”), waarvan de overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht en die gevestigd is in Nederland. Als beheerder van het FGR zal Annexum Beheer B.V. (hierna: “Beheerder”) optreden.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wet- en regelgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid 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 Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. Participanten die overwegen in het Vastgoedfonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen.

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, royalties en dividenden.

6.2 Belastingheffing op het niveau van de Participant

6.2.1 Aspecten op het niveau van het Vastgoedfonds

Vennootschapsbelasting

In het onderstaande is ervan uitgegaan dat de Fondsvoorwaarden zodanig zijn opgesteld dat het Vastgoedfonds voor de Nederlandse belastingheffing wordt aangemerkt als een fonds voor gemene rekening volgens inkoopvariant. Dit betekent dat het Vastgoedfonds transparant zal zijn voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt ook in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Vastgoedfonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Vastgoedfonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Vastgoedfonds. Als gevolg daarvan worden de door het Vastgoedfonds behaalde resultaten niet bij het Vastgoedfonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien de overdracht van Participaties niet plaatsvindt door inkoop van Participaties door het Vastgoedfonds. Aan de Belastingdienst is gevraagd de fiscale transparantie van het Vastgoedfonds te bevestigen, welke bevestiging verwacht wordt na de datum van dit Prospectus.

Op basis van wetgeving die van kracht is per 1 januari 2022, als gevolg van de zogenoemde Anti Tax Avoidance Directive 2 (ATAD 2), kan het Vastgoedfonds (gedeeltelijk) onderworpen worden aan de heffing van vennootschapsbelasting ingeval een niet-Nederlandse investeerder het Vastgoedfonds als niet transparant voor de heffing van vennootschapsbelasting aanmerkt op basis van de wetgeving die van toepassing is in de jurisdictie van die investeerder en deze investeerder, alleen of als onderdeel van een samenwerkende groep, een belang van ten minste 50% in het Vastgoedfonds houdt. In een dergelijk geval

kan de Beheerder van het Vastgoedfonds een investeerder vragen te participeren middels een zogenoemde feederentiteit die het Vastgoedfonds als fiscaal transparant aanmerkt. Voor de doeleinden van Hoofdstuk 8 van dit Prospectus gaan we ervan uit dat het Vastgoedfonds niet belastingplichtig zal worden als gevolg van deze wetgeving.

6.2.2 Aspecten op het niveau van de door het Vastgoedfonds gehouden besloten vennootschap

Het Vastgoedfonds houdt indirect, middels haar participatie in een ander fiscaal transparant fonds, Nederlands Supermarkt Fonds, een belang in een regulier belaste (besloten) Nederlandse vennootschap die op haar beurt eigenaar is van in Nederland gelegen Vastgoed. Deze vennootschap is onderworpen aan de heffing van Nederlandse vennootschapsbelasting over haar wereldinkomen, waaronder de inkomsten uit de door de Vennootschap gehouden in Nederland gelegen Vastgoed tegen het standaardtarief van 19% over de eerste € 200.000 en 25.8% over de winst boven € 200.000 (tarief 2024).

Dividenden uitgekeerd door deze vennootschap aan het Vastgoedfonds zijn in beginsel onderworpen aan inhouding van 15% dividendbelasting (tarief 2024) af te dragen door deze vennootschap, tenzij op het niveau van de Participant in het Vastgoedfonds de deelnemingsvrijstelling of inhoudingsvrijstelling van toepassing is of verrekening van dividendbelasting kan plaatsvinden.

Btw

Het uitgangspunt is dat de Juridisch Eigenaar (en niet het Vastgoedfonds) als ondernemer voor de btw zal worden aangemerkt voor haar activiteiten die bestaan uit het zelf rechtstreeks exploiteren van het Vastgoed. De in rekening gebrachte btw op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van het Vastgoed kan het Vastgoedfonds in aftrek brengen, omdat sprake is van btw-belaste exploitatie van supermarkten (mogelijk met uitzondering van enkele btw-vrijgesteld verhuurde onroerende zaken, zoals pinautomaten).

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.

6.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen

Inkomstenbelasting

Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)¹

¹ Deze paragraaf beschrijft de Box 3-gevolgen in 2024. De verwachting is dat het Box 3-stelsel in de komende jaren (ingrijpend) veranderd zal worden.

Bij natuurlijke personen die Participant zijn in het Vastgoedfonds en voor wie de deelname in het Vastgoedfonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming of tot het “resultaat uit overige werkzaamheden” zal de Participatie worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3). De belastbare grondslag in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement per klasse belegging waarover 36% belasting wordt geheven (2024). De rendementspercentages voor 2024 zijn voor bank- en spaartegoeden 0,92%, voor beleggingen en andere bezittingen 6,17% en voor schulden 2,46%. 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 36% (forfaitaire rendementsheffing). De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Participaties 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 € 3.700,- (2024). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van € 7.400,- (2024) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt € 57.000,- (2024) per belastingplichtige, en € 114.300 voor fiscale partners gezamenlijk, vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

Inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2)

Het Vastgoedfonds houdt een indirect belang, middels een belang van (thans) ca. 9% in een ander fiscaal transparant fonds, in een besloten vennootschap. Vormen de Participaties in het Vastgoedfonds, i.e. in de door het Vastgoedfonds indirect gehouden besloten vennootschap, een ‘aanmerkelijk belang’ in die besloten vennootschap en behoort de deelname in het Vastgoedfonds en daarmee indirect de door het Vastgoedfonds gehouden vennootschap, niet tot het vermogen van een onderneming of tot het ‘resultaat uit overige werkzaamheden’, dan zullen de uit de vennootschap genoten dividenden en de daarmee gerealiseerde vermogenswinsten worden aangemerkt als inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2) en worden belast tegen het dan geldende tarief (2024: : 24,5% voor belastbaar inkomen tot € 67.000 en 33% voor belastbaar inkomen vanaf € 67.000)). 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.

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

Ingeval van bijvoorbeeld een (toekomstige) uitgifte van Participaties kunnen Participanten 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 aanmerkelijk belang te hebben vervreemd. Dit betekent dat de Participant 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 Participaties tot dat moment in Box 2 heeft gerealiseerd. In geval van een winst kan de houder van het aandelenbelang een verzoek doen tot doorschuiving van de belastingclaim naar het daadwerkelijke moment van realisatie.

Winst uit onderneming/resultaat uit overige werkzaamheden (Box 1)

Indien de Participatie behoort tot het ondernemingsvermogen van de Participant of tot het vermogen dat dienstbaar is aan het behalen van een “resultaat uit overige werkzaamheden”, dan wel indien de activiteiten van het Vastgoedfonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, zal het inkomen uit de Participatie worden belast als “inkomen uit werk en woning” (Box 1).

Wanneer het beheer van de beleggingen door het Vastgoedfonds normaal vermogensbeheer te boven gaat, is sprake van het drijven van een onderneming of overige werkzaamheid. Voorbeelden daarvan zijn het uitponden van een onroerende zaak en projectontwikkeling of herontwikkeling. Afhankelijk van de feiten en omstandigheden zal beoordeeld moeten worden of het beheer van het Vastgoed door het Vastgoedfonds normaal vermogensbeheer te boven gaat.

Het inkomen uit de Participatie zal tevens als Box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Vastgoedfonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- i. Een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon²; of
- ii. Een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
- iii. Een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
- iv. Een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen een progressief tarief oplopend tot 49,50% (2024). Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Indien het inkomen uit de Participatie wordt belast in Box 1, is de rente over de schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participatie in beginsel aftrekbaar.

Een Participant kan in totaal geen groter verlies in aftrek brengen dan het per saldo in de Participatie geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

² Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Ter zake van een vermogenswinst gerealiseerd met de verkoop van (een deel van) het Vastgoed en/of de Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 worden gevormd (dit geldt niet ter zake de winst gerealiseerd met de vervreemding van het belang in de door het Vastgoedfonds indirect gehouden vennootschap). Hierdoor vindt uitstel van de belastingheffing plaats. Voor deze mogelijkheid wordt verwezen naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

Schenk- en erfbelasting

Ingeval van overlijden van een Participant, of in geval van schenking is over de waarde in het economische verkeer van de Participatie erf- respectievelijk schenkbelasting verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40%), alsmede een eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij mede afhankelijk van de mate van verwantschap.

6.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen

Vennootschapsbelasting

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet zijn vrijgesteld, zal het inkomen uit de Participatie in de belastingheffing worden betrokken. De vennootschapsbelasting wordt geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de Bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Eventueel behaalde vermogensresultaten of ontvangen dividenden afkomstig van de besloten vennootschap die indirect door het Vastgoedfonds wordt gehouden zijn regulier onderworpen aan vennootschapsbelasting, tenzij op het niveau van de Participant de deelnemingsvrijstelling van toepassing is. De deelnemingsvrijstelling is van toepassing indien een Participant een belang van 5% of meer in het geplaatste kapitaal van de indirect door het Vastgoedfonds gehouden besloten vennootschap houdt. In dat geval zijn de ontvangen dividenden en gerealiseerde vermogensresultaten met de besloten vennootschap vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse (fiscale) afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 19% over de eerste € 200.000,- en 25,8% over de winst boven € 200.000,- (2024).

Rentekosten betaald door een Participant voor de financiering van onroerende zaken van het Vastgoedfonds, zijn in beginsel aftrekbaar voor de Nederlandse vennootschapsbelasting. Afhankelijk van de specifieke situatie van Participant, 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 fiscale EBITDA (earnings before interest taxation depreciation and amortization); of
- € 1 miljoen.

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

Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het kapitaal van het Vastgoedfonds. 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 met de volgende jaren.

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

Onder omstandigheden kan een gerealiseerde vermogenswinst met de verkoop van het Vastgoed en/of de Participatie(s) worden 'doorgeschoven'. Voor deze mogelijkheid verwijzen wij naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

Indien een Participant, zijnde een rechtspersoon, een belang van ten minste 5% in het Vastgoedfonds houdt én daarmee in de vennootschap die indirect door het Vastgoedfonds wordt gehouden, is op dit belang in de vennootschap de deelnemingsvrijstelling van toepassing.

Herinvesteringsreserve

Een reeds bij de Participant gevormde herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 kan door een Participant worden afgeboekt op de waarde van het aan de verkregen Participaties toerekenbare deel van het Vastgoed en voor zover het een pro rata parte verkrijging betreft in de rechtstreeks door het FGR gehouden onroerende zaken (i.e. de herinvesteringsreserve kan niet worden afgeboekt op het belang in de door het FGR gehouden vennootschap). Dit is gebaseerd op een uitspraak van de Hoge Raad van 30 september 2005.

Voor een vermogenswinst behaald bij vervreemding van (een deel van) het Vastgoed en/of Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve worden gevormd, waarmee uitstel van belastingheffing wordt bewerkstelligd.

Op de afboeking en vorming zijn de normale voorwaarden van de herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van toepassing. Eén van de voorwaarden is dat de boekwaarde van het nieuwe bedrijfsmiddel na afboeking van de herinvesteringsreserve niet lager mag zijn dan de boekwaarde van het vervreemde bedrijfsmiddel op het tijdstip van vervreemding. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen overleg te plegen met hun eigen belastingadviseur.

6.5 Overig

Overdrachtsbelasting

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Dit heeft tot gevolg dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd bij de verkrijging van Participaties, tenzij de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst, al dan niet tezamen met verbonden partijen of verbonden natuurlijk personen een belang van tenminste een derde (1/3) in het Vastgoedfonds verkrijgt of uitbreidt. Bij verkrijging of uitbreiding van een belang van tenminste een derde (1/3) in het Vastgoedfonds en

tegelijkertijd in de door het Vastgoedfonds gehouden vennootschap, is wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij een vrijstelling van toepassing is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Vastgoedfonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 10,4% voor beleggingsvastgoed (2024), berekend over de waarde in het economisch verkeer van de onderliggende onroerende zaken die aan de verkregen Participaties is toe te rekenen.

DAC 6

Op 25 mei 2018 heeft de Raad Economische en Financiële Zaken ("ECOFIN") van de Europese Unie ("EU") formeel de Mandatory Disclosure Directive aangenomen, namelijk Richtlijn 2018/8223/ EU ("DAC6") betreffende de verplichte automatische uitwisseling van informatie op belastinggebied met betrekking tot mogelijk agressieve fiscale planningsconstructies met een grensoverschrijdend element. De EU-lidstaten waren verplicht om de Europese DAC6-regels per 31 december 2019 in hun nationale wetgeving om te zetten. Hoewel de richtlijn van kracht is vanaf 1 juli 2020, moeten belastingplichtigen en tussenpersonen hun grensoverschrijdende constructies al vanaf 25 juni 2018 monitoren.

DAC6 legt verplichte openbaarmakingsvereisten op voor constructies met een grensoverschrijdend EU-element waarbij de constructies vallen binnen bepaalde wezenskenmerken (de zogenoemde "hallmarks") die in de richtlijn worden genoemd en in bepaalde gevallen waarin het belangrijkste of verwachte voordeel van de constructie een belastingvoordeel is.

De primaire verantwoordelijkheid voor openbaarmaking berust bij een tussenpersoon die woonachtig is in een EU-lidstaat en die een meldingsplichtige grensoverschrijdende constructie ontwerpt, organiseert of beschikbaar stelt voor implementatie of beheert. Annexum Beheer B.V. kan als de beheermaatschappij van het Vastgoedfonds mogelijk worden beschouwd als een tussenpersoon onder DAC6 en kan daarom verplicht zijn om een grensoverschrijdende constructie te rapporteren die voldoet aan een van de in de richtlijn genoemde kenmerken. In bepaalde gevallen kan de rapportageverplichting echter verschuiven naar de desbetreffende belastingplichtige. De Beheerder zal rapporteren met betrekking tot grensoverschrijdende constructies die investeerders aangaan met betrekking tot hun belegging in het Vastgoedfonds waarvan de Beheerder kennis heeft of waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat hij kennis heeft en die gemeld moeten worden onder DAC6.

Op basis van de huidige wetgeving voert het Vastgoedfonds geen transacties uit die onder DAC6 als een meldingsplichtige grensoverschrijdende constructie kunnen worden beschouwd. Het kan echter niet worden uitgesloten dat, op basis van toekomstige wetgeving en/of andere ontwikkelingen, door het Fonds uitgevoerde transacties kunnen worden beschouwd als meldingsplichtige grensoverschrijdende constructies onder DAC6.

Voorbehoud

Het voorgaande vormt een beknopte beschrijving van de relevante fiscale aspecten bij de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie en gaat niet in op alle mogelijke consequenties van het beleggen in een vastgoedfonds. Deze beschrijving mag niet worden opgevat als een op individuele omstandigheden toegesneden advies. Participanten wordt dan ook aangeraden hun fiscaal adviseur te raadplegen over

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

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 beleggingsfonds

Het Vastgoedfonds is een open-end beleggingsfonds. Dit houdt in dat het Vastgoedfonds bereid is conform de in dit hoofdstuk beschreven voorwaarden en gestelde grenzen Participaties uit te geven en in te kopen. Indien de vraag naar Participaties groter is dan het aanbod, worden Participaties uitgegeven of opnieuw geplaatst. Indien de vraag kleiner is dan het aanbod, worden Participaties ten laste van de activa ingekocht. Dat wil zeggen dat er meer Participaties 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 Participaties, tenzij de Beheerder inkoop van meer Participaties 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 Participaties in het betreffende jaar overstijgt. De in- en verkoop van Participaties wordt beperkt door de in dit hoofdstuk omschreven voorwaarden, de wettelijke bepalingen, de Fondsvoorwaarden en de in dit hoofdstuk omschreven bijzondere omstandigheden. Door de inkoopbeperking is het mogelijk dat Participanten gedurende een langere periode niet kunnen uitstappen wanneer zij dat willen.

Uitgifte en inkoop van Participaties 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 Participaties

Deelname aan het Vastgoedfonds geschiedt door het verkrijgen van één of meer Participaties. Toekenning van Participaties 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.

Eerste Uitgifte, omwisseling certificaten voor Participaties

In het kader van de Herstructurering geeft het Vastgoedfonds eenmalig Participaties uit ten behoeve van de certificaathouders van het Oude Fonds (de "**Eerste Uitgifte**"). Voor ieder (certificaat van) aandeel van het Oude Fonds geeft het Vastgoedfonds één Participatie uit. De Uitgifteprijs van deze Participaties wordt voldaan door verrekening met de Vordering die is ontstaan als gevolg van de Herstructurering en die door het Oude Fonds aan de aandeelhouder wordt uitgekeerd.

Certificaathouders van het Oude Fonds die hun certificaten vóór 14 september 2024 hebben aangemeld voor deze omwisseling ontvangen voor iedere (fractie van een) certificaat één (fractie van een) Participatie, zonder opslag en zonder Emissiekosten. Deze omwisseling is alleen mogelijk voor alle certificaten die de betreffende certificaathouder op dat moment bezit.

Voor de Herstructurering is vereist dat alle aandelen in het Oude Fonds worden omgezet in Participaties in het Vastgoedfonds. Indien één of meer certificaathouders zich onverhoopt niet vóór 14 september 2024 kunnen aanmelden voor de omwisseling van hun certificaten in Participaties, kan het Vastgoedfonds een beperkt aantal Participaties uitgeven aan het administratiekantoor van het Oude Fonds ('het Administratiekantoor'), tegen verrekening van de betreffende Vorderingen. Het Administratiekantoor kan aldus de betreffende Participaties aanhouden ten behoeve van de betreffende (voormalige) certificaathouders en vervolgens meewerken aan een latere inschrijving door de betreffende certificaathouder voor Participaties in het Vastgoedfonds. Tot die latere omwisseling is de voormalige certificaathouder echter geen Participant en beschikt hij niet over alle rechten die de Fondsvoorwaarden aan Participanten toekennen, zoals stemrecht in de vergadering van Participanten.

Deze mogelijkheid is beperkt tot een klein deel van de certificaten; als onvoldoende certificaten tijdig worden omgewisseld kan dit leiden tot de heffing van overdrachtsbelasting over de waarde van het onderliggende Vastgoed en zal de Beheerder genoodzaakt zijn de Herstructurering te annuleren, zodat het Oude Fonds zal voortbestaan, maar zonder de fiscale voordelen van de status van fiscale beleggingsinstelling.

Als het Administratiekantoor Participaties laat inkopen dient zij de opbrengst (in beginsel de Handelswaarde min de afslag van 3%) aan de betreffende certificaathouder uit te keren.

Zolang de Participaties niet zijn ingekocht kan de betreffende (voormalig) certificaathouder het Administratiekantoor verzoeken om de betreffende Participaties aan het Vastgoedfonds ter inkoop aan te bieden en een gelijk aantal Participaties aan hem uit te geven. Voor deze inkoop en uitgifte is de Beheerder bevoegd te beslissen dat de afslag op de Handelswaarde bij de inkoop en de Emissiekosten bij de uitgifte geheel of gedeeltelijk worden verlaagd.

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

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

Door de belegger te verstrekken informatie en documenten

Een opdracht kan alleen in behandeling worden genomen indien, (i) het inschrijfformulier volledig is ingevuld en rechtsgeldig ondertekend door het Vastgoedfonds is ontvangen, (ii) alle op grond van de Wwft en het customer due diligence beleid van de Beheerder te overleggen informatie is ontvangen, en (iii) en de Deelnamesom en Emissiekosten zijn gestort op een bankrekening van het Vastgoedfonds 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. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen zonder opgave van reden niet in aanmerking te nemen.

Minimale deelname

De minimale deelname bedraagt 300 Participaties 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.

Bij de uitgifte in het kader van de Herstructurering geeft het Vastgoedfonds voor ieder certificaat een Participatie uit, ook voor certificaathouders die minder dan 300 certificaten houden.

7.3 Inkoop van Participaties

De Participaties worden op verzoek van de Participant 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 Participaties 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 Participanten 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 Participaties

Teneinde 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 Participaties in. Het gaat hierbij om de additionele netto-inkoop, dus de mate waarmee het totaal van de inkoopopdrachten in enig jaar de uitgifte van Participaties 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 Participaties worden ingekocht.

Indien op enig moment het maximaal aantal in te kopen Participaties 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 Participaties 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 Participaties

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 Participaties 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 Participaties leidt of kan leiden tot het in strijd handelen met wettelijke of statutaire bepalingen;
- de inkoop van Participaties leidt of kan leiden tot verlies door het Vastgoedfonds van de status van fiscaal transparant beleggingsfonds of tot heffing van overdrachtsbelasting;
- 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 Participaties 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 Participaties 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 Participaties 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 Participanten 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 Participanten is, zal het Vastgoedfonds de inkoop hervatten. De Beheerder doet te allen tijde binnen een redelijke termijn aan de betreffende Participanten mededeling van het besluit tot opschorting.

7.5 Overdracht Participaties

Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden door het Vastgoedfonds Participaties te laten inkopen op de wijze als beschreven in de Fondsvoorwaarden. Participanten kunnen Participaties dus niet onderling aan elkaar overdragen.

7.6 Participanten Transactie

Bij het verzoek tot inkoop kan een Participant één of meerdere (toekomstig) Participanten aanwijzen waaraan een gelijk aantal als de ingekochte Participaties door de Beheerder kan worden uitgegeven.

Deze (toekomstig) Participanten (Verkrijgende Participant(en)) moeten de hierboven beschreven uitgifteprocedure volgen. Deze door een Participant geïnitieerde inkoop en uitgifte wordt in de Fondsvoorwaarden aangeduid als Participanten Transactie.

Ingeval van een Participanten Transactie kunnen inkoop en de uitgifte plaatsvinden tegen één prijs die door de Inkoopende Participant en de Verkrijgende Participant(en) in onderling overleg wordt vastgesteld en aan de Beheerder wordt meegedeeld. Deze prijs en de administratiekosten moeten door de Verkrijgende Participant zijn voldaan aan een door de beheerder aan te wijzen Juridisch eigenaar voordat Participaties kunnen worden uitgegeven aan de betreffende Verkrijgende Participant. Na ontvangst van deze prijs door de desbetreffende door de Beheerder aan te wijzen Juridisch eigenaar(s) zal deze zo spoedig mogelijk aan de Inkoopende Participant worden voldaan.

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 Participaties 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 Participanten minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of dat zelfs de gehele Deelnamesom verloren gaat. Participanten 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 supermarktvastgoed, de beschikbaarheid van financiering, het vertrouwen van beleggers in supermarktvastgoed, 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 Participaties te voldoen.

Een waardedaling van het Vastgoed heeft een daling van de Handelswaarde van de Participaties 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 Participant op de volgende twee manieren raken:

- Indien hij gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds zijn Participaties 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 Participant die Participaties 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 Participaties 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 Participanten 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 Participatie. Zolang de rentelasten lager zijn dan het Exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom. Die leidt tot een hoger rendement voor de Participant. 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 Participanten resteert loopt in dat geval harder terug dan het rendement op het totaal vermogen van het Vastgoedfonds, of ontbreekt zelfs geheel.

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 Participanten 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 Participatie. Als het Vastgoed wordt verkocht voor een prijs die niet hoger is dan de uitstaande hoofdsom van de Financiering dan is een Participant 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 Participaties, 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 of de betreffende Juridisch Eigenaar 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 Participaties. 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 Participaties 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 m² 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

markthuurprijs 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.

8.11 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 Participaties door het Vastgoedfonds. Door erosie van het eigen vermogen als gevolg van het uitkeren van winst of door het inkopen van Participaties kan het Vastgoedfonds onvoldoende liquide middelen overhouden voor nieuwe beleggingen en/of het inkopen van Participaties.

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 Participaties. 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 Participanten of dat er geen inkoop van Participaties 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 Participant en gaat de gehele inleg van een Participant verloren.

8.14 Verhandelbaarheidsrisico Participaties

De Participaties kunnen aan het Vastgoedfonds ter inkoop worden aangeboden. De mogelijkheid om Participaties in te kopen is echter beperkt tot maximaal vijf procent (5,0%) van de aan het begin van het boekjaar uitstaande Participaties in (tenzij de Beheerder inkoop van meer Participaties verantwoord acht). Daarnaast kan -hoewel het Vastgoedfonds een liquiditeitsreserve aanhoudt om, onder andere, Participaties in te kunnen kopen,- het voorkomen dat bijzondere omstandigheden verhinderen dat het Vastgoedfonds aan een verzoek tot inkoop van Participaties kan voldoen.

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

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, of een partij waarmee het Vastgoedfonds samenwerkt, niet (volledig) aan haar betalingsverplichtingen 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 omzetstijging die gelijke tred hield met de procentuele omzetstijging 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 Participanten. 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 Participanten 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 Participaties te maken. Daardoor loopt een Participant het risico dat de Beheerder besluit een deel van het Direct Beleggingsresultaat in Participaties uit te keren, of zelfs het gehele Direct Beleggingsresultaat in Participaties uit te keren. De Beheerder zal in beginsel tot uitkering in Participaties besluiten indien en voor zover een deel van de Fiscale winst wordt gebruikt voor aflossingen op de financiering, inkoop van Participaties en/of investeringen in het Vastgoed.

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 koste wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

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.
Aanvangsdatum	30 september 2024, of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit het Vastgoedfonds aan te gaan.
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 Depository 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).
Participant	Een persoon of entiteit deelneemt in het Vastgoedfonds door het houden van één of meerdere Participaties.
Participatie	De belichaming van rechten en verplichtingen van een Participant jegens het Vastgoedfonds en derden.
Deelnamesom	Het bedrag (exclusief Emissiekosten) dat door een Participant dient te worden voldaan ter verkrijging van Participaties. Bestaande uit het aantal Participaties waarop is ingeschreven vermenigvuldigd met de Uitgifteprijs.
Direct beleggingsrendement	Direct Beleggingsresultaat per Participatie 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 Participaties, 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 17% 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, niet verrekenbare BTW beheerkosten, de bestuursaansprakelijkheidsverzekeringen, de vergoeding voor het bestuur van het Administratiekantoor en de Juridisch eigenaars, 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, de kosten voor uitbestede werkzaamheden (zoals de financiële administratie) en overige fonds gerelateerde kosten die gedurende de looptijd worden gemaakt.
Fondsvoorwaarden	de Voorwaarden van Beheer en Bewaring van het Super Winkel Fonds, zoals deze van tijd tot tijd luiden.
Handelswaarde	De handelswaarde van een Participatie zoals vastgesteld en gepubliceerd door de Beheerder op elke Waarderingsdatum.
Historische Deelnamesommen	Het totaal van door Participanten gestorte deelnamesommen sinds de oprichting van het Vastgoedfonds, zonder rekening te houden met op- of afslagen op de Handelswaarde of met Emissiekosten, en onder aftrek van de totale inkoopprijs bij inkoop van Participaties 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 Participatie 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 waarderinggrondslagen.
Juridisch eigenaars	Super Winkel Fonds N.V., SWF Invest I B.V., SWF Invest II B.V. en Stichting Supermarktfonds III, alsmede iedere andere rechtspersoon die belast is met de bewaring van (een gedeelte van) de Fondswaarden en Fondspassiva alsmede iedere rechtsopvolger van deze rechtspersonen.
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 Participanten toegankelijk deel van de Website, waar voor de Participanten relevante documenten of kennisgevingen met betrekking tot het Vastgoedfonds in elektronische vorm ter beschikking worden gesteld.
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 moeder vennootschap van) de Beheerder ter grootte van 3% over de Uitgifteprijs van Participaties die door het Vastgoedfonds worden uitgegeven, alsmede de Herstructureringsvergoeding.
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 Participaties uiterlijk kan worden ingelegd, zijnde 24:00 van de laatste dag van de betreffende kalendermaand;
Uitgifteprijs	Het bedrag per Participatie (exclusief Emissiekosten) dat door een Participant dient te worden voldaan ter verkrijging van Participaties.
Vastgoed	De vastgoedportefeuille waarin door het Vastgoedfonds wordt belegd.
Vastgoedfonds	Het Fonds voor gemene rekening dat (door middel van dochtervennootschappen) investeert in het Vastgoed en waarin door middel van Participaties kan worden belegd: Super Winkel Fonds
Vergadering van Participanten	Een vergadering van Participanten als bedoeld in de Fondsvoorwaarden.
Waarderingsdatum	De dagen waarop door de Beheerder de Handelswaarde wordt berekend en gepubliceerd, in beginsel de eerste werkdag van iedere maand.
Website	www.annexum.nl , inclusief MyAnnexum
Wft	Wet op het financieel toezicht.

Bijlage A. Voorwaarden van Beheer en Bewaring

DIT ZIJN DE VOORWAARDE N VAN BEHEER EN BEWARING VAN HET SUPER WINKEL FONDS, geldend per 30 september 2024

1. DEFINITIES

In deze Fondsvoorwaarden hebben de volgende gedefinieerde begrippen de volgende betekenis:

Aanbiedingsmoment: heeft de betekenis als daaraan gegeven in Artikel 3.1.

AFM: de Stichting Autoriteit Financiële Markten.

Artikel: een artikel van deze Fondsvoorwaarden.

Beheerder: Annexum Beheer B.V., dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van beheerder van het Vastgoedfonds.

Beleggingsbeleid: het beleid dat en de strategie die door de Beheerder worden gehanteerd bij het beheer van de beleggingsportefeuille van het Vastgoedfonds.

Bewaarder: IQ EQ Depository B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1101 BA Amsterdam, Hoogoorddreef 15, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van bewaarder van het Vastgoedfonds als bedoeld in de Wft.

Financiering: de hypothecaire geldlening(en) die, overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in het Prospectus, ter financiering van het Vastgoed word(t)(en) aangetrokken.

Fondspassiva: de verplichtingen die door de Juridisch eigenaar, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder op basis van de volmacht als bedoeld in Artikel 5.5 voor rekening en risico van de Participanten zijn aangegaan.

Fondsvermogen: het verschil, uitgedrukt in Euro's, van de intrinsieke waarde van de Fondswaarden en de waarde van de Fondspassiva, vastgesteld door of namens de Beheerder met inachtneming van deze Fondsvoorwaarden en berekend volgens de in het Prospectus vermelde waarderingsgrondslagen.

Fondsvoorwaarden: deze voorwaarden van beheer en bewaring van het Vastgoedfonds, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Fondswaarden: de goederen waaronder het Vastgoed die door de Juridisch eigenaar in de hoedanigheid van juridisch eigenaar voor rekening en risico van de Participanten worden gehouden of waarvan zij rechthebbende is.

Inkopende Participant: heeft de betekenis als daaraan gegeven in Artikel 11.2.

Inschrijfformulier: het formulier ondertekend door een potentiële Participant waarin de voorwaarden voor en wijze van toetreding tot het Vastgoedfonds zijn overeengekomen en bevestigd als bedoeld in Artikel 7.1 van deze Fondsvoorwaarden.

Juridisch eigenaar(s): Super Winkel Fonds B.V alsmede iedere andere rechtspersoon die belast is met de bewaring van (een gedeelte van) de Fondswaarden en Fondspassiva alsmede iedere rechtsopvolger van deze stichting(en) en welke stichting(en) door middel van ondertekening van een toetredingsovereenkomst als juridisch eigenaar is/zijn toegetreden tot de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie, tot de Overeenkomst van Beheer en tot deze Fondsvoorwaarden.

MyAnnexum: een afgeschermd deel van de Website, waar voor de Participant relevante documenten of kennisgevingen in elektronische vorm ter beschikking kunnen worden gesteld.

Overeenkomst juridisch eigendom/administratie: de overeenkomst tussen de Juridisch eigenaar(s) en de Beheerder inzake de juridisch eigendom van de vermogensbestanddelen en administratie van het Vastgoedfonds, gedateerd op of rond de datum van deze Fondsvoorwaarden, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Overeenkomst van Beheer: de overeenkomst tussen de Juridisch eigenaar(s) en de Beheerder inzake het beheer van het Vastgoedfonds, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Participant: iedere rechthebbende van één of meer Participaties, met dien verstande dat tot aan het Aanbiedingsmoment de term Participanten moet worden gelezen als Participant.

Participanten Transactie: heeft de betekenis als daaraan gegeven in Artikel 11.1.

Participatie: een vorderingsrecht, rechtgevend op een deel van het Fondsvermogen gehouden door een Participant.

Performancevergoeding: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

Prospectus: het prospectus houdende informatie betreffende het Vastgoedfonds en de Participaties, inclusief de bijlagen, gedateerd [●] 2024, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld.

Raad van Commissarissen: een orgaan als nader beschreven in Artikel 17.

Startdatum: 30 September 2024.

Transactiedatum: de door de Beheerder te bepalen datum waarop inkoop en gelijktijdige uitgifte zal plaatsvinden.

Uiterste Tijdstip Inkooporder heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

Uitgifteprijs: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

Vastgoed: de vastgoedportefeuille waarin door het Vastgoedfonds wordt belegd en al naar gelang de context voorschrijft, het recht van appartement op de registergoederen dan wel de registergoederen als nader beschreven in het Prospectus, dan wel een nadien door de Juridisch eigenaar(s) verworven vastgoedbelegging in die verdeling en op die wijze als van tijd tot tijd door de Beheerder bepaald, een en ander conform het Beleggingsbeleid.

Vastgoedfonds: het Super Winkel Fonds waarop deze Fondsvoorwaarden van toepassing zijn.

Verkrijgende Participant: heeft de betekenis als daaraan gegeven in Artikel 11.2.

Vergadering: een vergadering van Participanten.

Website: www.annexum.nl, inclusief MyAnnexum.

Wft: Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Wwft: Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

2. NAAM, ZETEL EN DUUR

- 2.1 De naam van het Vastgoedfonds is Super Winkel Fonds.
- 2.2 Het Vastgoedfonds is gevestigd ten kantore van de Beheerder.
- 2.3 Het Vastgoedfonds is onverminderd het elders bepaalde in deze Fondsvoorwaarden ingesteld voor onbepaalde tijd vanaf de Startdatum.

3. AARD, REGULATOIRE EN FISCALE STATUS

- 3.1 Het Vastgoedfonds is een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft. Het Vastgoedfonds is geen maatschap, commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma maar een contract *sui generis* tussen de Beheerder en de Juridisch Eigenaar(s).
- 3.2 De Fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder en de Juridisch eigenaar(s) en creëren geen overeenkomst tussen Participanten onderling en beogen niet een samenwerking tussen de Participanten te bewerkstelligen. De Participanten gaan uitsluitend een overeenkomst aan met de Beheerder en niet met elkaar. De Participanten hebben uit hoofde van hun participatie in het Vastgoedfonds geen rechten en verplichtingen jegens elkaar.
- 3.3 De Beheerder beschikt over een vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 Wft. Iedere Juridisch eigenaar is een entiteit als bedoeld in artikel 4:37j lid 1 Wft. De Beheerder benoemt ten behoeve van het Vastgoedfonds en de Participanten per het Aanbiedingsmoment de Bewaarder aan als onafhankelijke bewaarder in de zin van artikel 4:62m

lid 1 Wft op grond van een bewaarovereenkomst. Vanaf het Aanbiedingsmoment is de Bewaarder verantwoordelijk voor het toezicht op het Vastgoedfonds voor zover vereist onder en in overeenstemming met de Wft.

- 3.4 Het Vastgoedfonds is vormgegeven als een fonds voor gemene rekening en is fiscaal transparant. Bezittingen, schulden, baten en lasten van het Vastgoedfonds worden rechtstreeks toegerekend aan Participanten. Participaties kunnen uitsluitend worden verkocht aan het Vastgoedfonds zelf overeenkomstig deze Fondsvoorwaarden.

4. DOEL

Het Vastgoedfonds heeft tot doel het verkrijgen van gelden van Participanten ter belegging, ten tijde van het aangaan van het Vastgoedfonds in het bijzonder in het Vastgoed, conform het Beleggingsbeleid, één en ander in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van het Vastgoed voor rekening en risico van de Participant. De Juridisch eigenaar(s) kan/kunnen in verband met de verkrijging van Vastgoed leningen aangaan.

5. BEHEER EN JURIDISCH EIGENDOM FONDSVERMOGEN

- 5.1 Het beheer over het Vastgoedfonds wordt gevoerd door de Beheerder overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Overeenkomst van Beheer. De Beheerder handelt uitsluitend in het belang van de Participanten.
- 5.2 De Beheerder is bevoegd alle daden van beheer met betrekking tot de vermogensbestanddelen van het Vastgoedfonds te verrichten, met in achtneming van het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden, de Overeenkomst van Beheer en het Prospectus. Onder het beheer wordt mede gerekend het vaststellen en uitvoeren van het Beleggingsbeleid, het doen van beleggingen en al hetgeen daarmee in de ruimste zin van het woord samenhangt. De Beheerder wijst een of meer Juridisch eigenaars aan als bewaarder van (een deel van) de vermogensbestanddelen van het Vastgoedfonds. De Beheerder is uitsluitend bevoegd om samen met de desbetreffende Juridisch eigenaar over het Vastgoed en andere Fondswaarden te beschikken. De Beheerder is te allen tijde bevoegd in de Fondswaarden die wijzigingen aan te brengen die hij in het belang van de gezamenlijke Participanten acht.
- 5.3 De Juridisch eigenaar(s) is/zijn juridisch eigenaar van de vermogensbestanddelen van het Vastgoedfonds. Deze worden ten name van de Juridisch eigenaar(s) gesteld in die verhouding en op die wijze als door de Beheerder van tijd tot tijd bepaald. . Alle bankrekeningen van het Vastgoedfonds worden eveneens ten name van een of meer Juridisch eigenaar(s) gesteld onder vermelding dat de desbetreffende Juridisch eigenaar de rekeningen houdt als Juridisch eigenaar voor het Vastgoedfonds. Iedere Juridisch eigenaar verkrijgt de vermogensbestanddelen steeds ten titel van beheer ten behoeve en voor rekening en risico van de Participanten met inachtneming van de Overeenkomst Juridisch eigenaar/administratie en treedt daarbij uitsluitend op in het belang van de Participanten.
- 5.4 Fondspassiva zijn of worden aangegaan op naam van de Juridisch eigenaar(s) in die verhouding en op die wijze als door de Beheerder van tijd tot tijd bepaald.

- 5.5 Iedere Juridisch eigenaar dient het Vastgoed op zodanige wijze te houden dat daarover slechts kan worden beschikt door de Beheerder en de desbetreffende Juridisch eigenaar tezamen, een en ander zoals nader bepaald in de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie.
- 5.6 Iedere Juridisch eigenaar geeft gelijktijdig met zijn toetreding tot de Overeenkomst tot juridisch eigendom/administratie, Overeenkomst van Beheer en deze Fondsvoorwaarden volmacht met het recht van substitutie aan de Beheerder voor het verrichten van de in de Overeenkomst van Beheer genoemde rechtshandelingen met betrekking tot alle Fondswaarden, die ten name van de Juridisch eigenaar(s) maar voor rekening van het Vastgoedfonds aan de Juridisch eigenaar(s) in bewaring zijn of zullen worden gegeven. De Beheerder kan bij het gebruikmaken van de volmacht optreden als wederpartij van de Juridisch eigenaar(s) of als gevolmachtigde van een andere bij de beschikkings- of rechtshandeling betrokken persoon.
- 5.7 De hiervoor bedoelde volmacht is beperkt tot het verrichten van die rechtshandelingen waartoe de Juridisch eigenaar(s) uit hoofde van zijn functie bevoegd is en eindigt zodra de Beheerder niet langer beheerder is van het Vastgoedfonds.

6. VORMING VAN HET VASTGOEDFONDS

- 6.1 Het Vastgoedfonds is ingesteld op de Startdatum.
- 6.2 Het Vastgoedfonds wordt gevormd door al hetgeen op de Participaties is gestort, al hetgeen met die stortingen wordt verkregen, alle vruchten daarvan en door vorming en toeneming van schulden, voorzieningen en reserveringen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.

7. TOETREDING OF UITBREIDING MIDDELS UITGIFTE

- 7.1 Verzoeken tot uitgifte van Participaties kunnen door (potentiële) Participanten kenbaar worden gemaakt aan de Beheerder door toezending van het Inschrijfformulier aan de Beheerder overeenkomstig het daarover bepaalde in het Prospectus. De Beheerder kan na het Aanbiedingsmoment potentiële Participanten tot het Vastgoedfonds toelaten door het accepteren van het Inschrijfformulier. Participanten treden toe tot het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Participaties door middel van uitgifte van Participaties, tegen betaling van de Uitgifteprijs of voldoening van de Uitgifteprijs op andere wijze als overeengekomen met de Beheerder, een en ander conform het Prospectus en zoals nader zal zijn gespecificeerd in het Inschrijfformulier.
- 7.2 Voor zover in deze Fondsvoorwaarden en/of het Inschrijfformulier niet uitdrukkelijk anders is bepaald, kan een Participant niet worden verplicht tot verdere inbreng dan zoals beschreven in Artikel 7.1.
- 7.3 Toetreding of uitbreiding van het aantal gehouden Participaties is uitsluitend mogelijk:
- (a) na acceptatie van het Inschrijfformulier door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beheerder;

- (b) na ontvangst van alle op grond van de Wwft en andere relevante wet- en regelgeving en het interne beleid van de Beheerder te overleggen informatie waarvan de Beheerder heeft vastgesteld dat de Beheerder aan de in de Wwft en voornoemd intern beleid van de Beheerder gestelde eisen voldoet;
- (c) voor de Uitgifteprijs (zoals nader omschreven in het Prospectus);
- (d) indien gewaarborgd is dat het Vastgoedfonds niet kwalificeert of zal kwalificeren als een niet transparant fonds voor gemene rekening.

Het staat de Beheerder vrij om inschrijvingen tot het verkrijgen van Participaties zonder opgave van redenen te weigeren.

- 7.4 Na het Aanbiedingsmoment wordt het aantal uit te geven Participaties berekend door de overeenkomstig Artikel 9.2 vastgestelde intrinsieke waarde te delen door de Uitgifteprijs, tenzij sprake is van een Participanten Transactie.
- 7.5 De Beheerder zal op de Transactiedatum overgaan tot uitgifte van Participaties. Participaties worden uitsluitend door de Beheerder uitgegeven indien en nadat een Participant de Uitgifteprijs heeft voldaan.
- 7.6 In het belang van de Participanten kan de uitgifte van Participaties in het Vastgoedfonds door de Beheerder worden opgeschort indien, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, zich een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt, een en ander zoals omschreven in het Prospectus.
- 7.7 De Transactiedatum en de overige voorwaarden waaronder toetreding kan plaatsvinden en een opschorting van de uitgifte zullen aan de Participanten [via MyAnexum] kenbaar worden gemaakt.

8. PARTICIPATIES EN REGISTER

- 8.1 Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijs- of toonderstukken voor Participaties uitgegeven. Onder Participaties worden mede begrepen fracties van Participaties, die kunnen worden uitgegeven tot op vier decimalen nauwkeurig.
- 8.2 De Participanten zijn economisch gerechtigd tot het Fondsvermogen naar verhouding van het aantal Participaties dat zij houden. Onverminderd het bepaalde in Artikel 8.3 komen, in de verhouding bedoeld in de vorige zin, alle voor- en nadelen, die economisch aan de Participatie zijn verbonden, ten gunste respectievelijk ten laste van de Participant die deze Participatie houdt.
- 8.3 De Participanten zijn jegens derden niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en/of de Juridisch eigenaar(s) en dragen niet verder in de verliezen van het Vastgoedfonds dan tot het bedrag dat zij op hun Participatie(s) hebben gestort als tegenprestatie voor de Participatie(s) die de Participant houdt.

- 8.4 De Beheerder draagt zorg voor het bijhouden van een register waar de namen en adressen van de Participanten, alsmede het aantal gehouden Participaties, de bankrekeninggegevens worden ingeschreven en overige gegevens voor zover de Beheerder opname daarvan in het register van Participanten nuttig acht. De Participant is verantwoordelijk voor de juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens - alsook van de wijzigingen daarin - aan de Beheerder. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding in het register van zijn gegevens voor rekening en risico komen van de desbetreffende Participant.
- 8.5 Indien een Participatie behoort tot een gemeenschap kunnen de deelgenoten die zijn gerechtigd tot die gemeenschap de uit de Participatie(s) voortvloeiende rechten slechts uitoefenen door één (1) door hen schriftelijk aangewezen of door de rechter benoemde vertegenwoordiger.
- 8.6 In geval van overlijden van een Participant wordt de Beheerder onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld door de rechtsopvolger(s) onder algemene titel van de overleden Participant onder overlegging van een verklaring van erfrecht.
- 8.7 Ingeval van:
- (a) aanvraag van surseance van betaling door een Participant;
 - (b) (onherroepelijke) faillietverklaring van een Participant; of
 - (c) van toepassing verklaring van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van de Participant,
- wordt de Beheerder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld en worden zijn Participaties geacht ter inkoop te zijn aangemeld overeenkomstig het bepaalde in Artikel 11.
- 8.8 In het geval van een vertegenwoordiger van een Participant zoals bedoeld in Artikel 8.5, worden ook deze gegevens door de Beheerder in het register opgenomen.
- 8.9 Van elke inschrijving als bedoeld in Artikel 8.4 en van iedere mutatie in de inschrijving, ontvangt de betreffende Participant op zijn verzoek kosteloos een uittreksel van de Beheerder, voor zover het de inschrijving of mutatie betreft van die betreffende Participant. Het uittreksel belichaamt geen rechten.
- 8.10 Het register wordt regelmatig bijgehouden. Het register kan bestaan uit een geautomatiseerd bestand.
- 8.11 Het register ligt ter inzage van de Participanten ten kantore van de Beheerder, met dien verstande dat een Participant slechts uittreksels van het register kan inzien, die zien op de inschrijving van die betreffende Participant.

9. VASTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE VAN DE PARTICIPATIES

9.1 Voor zover benodigd voor de inkoop of uitgifte van Participaties of voor verslaggevingsdoeleinden, zal de waarde van het Fondsvermogen worden bepaald en wel overeenkomstig de waarderinggrondslagen zoals omschreven in het Prospectus.

9.2 Het Fondsvermogen gedeeld door het op de dag van vaststelling uitstaande aantal Participaties geeft de intrinsieke waarde van elke Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt berekend in euro.

10. OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES

10.1 Participanten kunnen Participaties niet aanbieden aan een reeds zittende Participant of toekomstige Participant. Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden door het Vastgoedfonds Participaties te laten inkopen op de wijze als beschreven in Artikel 11 van deze Fondsvoorwaarden. Derhalve kunnen Participanten Participaties uitsluitend aanbieden aan het Vastgoedfonds.

10.2 Op Participaties kunnen geen beperkte rechten worden gevestigd.

10.3 Elke overdracht van Participaties anders dan omschreven in Artikel 10.1 is nietig. Een Participant die handelt in strijd met het bepaalde in Artikel 10.1 en 10.2 zal het Vastgoedfonds schadeloosstellen voor elke claim, waaronder begrepen belastingclaims, die hieruit voortvloeit.

11. INKOOP VAN PARTICIPATIES

11.1 Indien een Participant één of meer Participaties door het Vastgoedfonds, waarbij de Beheerder optreedt namens het Vastgoedfonds, wenst te laten inkopen, geeft hij dit schriftelijk onverwijld aan de Beheerder op middels het op de Website te vinden inkoopformulier, met vermelding van het aantal in te kopen Participaties. Deze opgave is onherroepelijk. Uitvoering van inkooporders ingelegd voor het Uiterste Tijdstip Inkooporder vindt plaats overeenkomstig het daarover bepaalde in het Prospectus.

11.2 Na het Aanbiedingsmoment kan de Participant bij het verzoek tot inkoop een of meerdere (toekomstig) Participanten aanwijzen waaraan de ingekochte Participaties gelijktijdig door de Beheerder kunnen worden uitgegeven. Deze (toekomstig) Participanten (**Verkrijgende Participant(en)**) moeten de uitgifteprocedure als omschreven in Artikel 7 volgen. Deze door een Participant (**Inkopende Participant**) geïnitieerde inkoop en uitgifte wordt in deze Fondsvoorwaarden aangeduid als **Participanten Transactie**. De Beheerder zal een administratievergoeding per Participanten Transactie in rekening brengen aan de Inkopende Participant overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in het Prospectus.

11.3 Ingeval van een Participanten Transactie zal er één prijs waarvoor de betreffende Participaties zowel worden ingekocht en uitgegeven door de Inkopende Participant en de Verkrijgende Participant(en) in onderling overleg worden vastgesteld en aan de Beheerder worden meegedeeld. Deze prijs zal door de Verkrijgende Participant moeten zijn voldaan voordat Participaties kunnen worden uitgegeven aan de betreffende Verkrijgende Participant. Na

ontvangst van deze prijs door de desbetreffende door de Beheerder aan te wijzen Juridisch eigenaar(s) zal deze zo spoedig mogelijk aan de Inkoopende Participant worden voldaan.

- 11.4 Het staat de Beheerder vrij om een verzoek tot inkoop van Participaties zonder opgaaf van redenen te weigeren. De Beheerder, die daarbij optreedt namens het Vastgoedfonds, zal op de Transactiedatum overgaan tot inkoop en verkrijging van de betreffende Participaties, zoveel als mogelijk pro rata parte van het totaal aantal Participaties dat ter inkoop wordt aangeboden op grond van deze Fondsvoorwaarden. Inkoop van Participaties zal worden voldaan uit de opbrengsten verkregen door de gelijktijdige uitgifte van nieuwe Participaties. Door overdracht van een Participatie aan het Vastgoedfonds gaat de Participatie teniet.
- 11.5 Het bedrag, waarvoor het Vastgoedfonds een Participatie inkoop indien geen sprake is van een Participanten Transactie, wordt door de Beheerder vastgesteld overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in het Prospectus. Na vaststelling van de inkoopprijs wordt deze aan de Participant medegedeeld en vervolgens zo spoedig mogelijk uitbetaald.
- 11.6 In het belang van de Participanten kan de inkoop van Participaties in het Vastgoedfonds door de Beheerder worden opgeschort indien, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, zich een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt, een en ander zoals omschreven in het Prospectus.
- 11.7 De Transactiedatum en de overige voorwaarden waaronder uittreding kan plaatsvinden en een opschorting van de inkoop zullen aan de Participanten [via MyAnnexum] kenbaar worden gemaakt.

12. AFWIKKELING INKOOP EN UITGIFTE VAN PARTICIPATIES

- 12.1 Uiterlijk op de Transactiedatum stelt de Beheerder het aantal Participaties dat zal worden ingekocht en het aantal Participaties dat gelijktijdig, op een ondeelbaar moment, zal worden uitgegeven vast op basis van de ontvangen Inschrijfformulieren en de ontvangen verzoeken tot inkoop. De Beheerder kan evenwel besluiten dat (i) inkoop van Participaties plaatsvindt zonder gelijktijdige uitgifte van Participaties en (ii) uitgifte van Participaties kan plaatsvinden zonder gelijktijdige inkoop van Participaties.
- 12.2 Uiterlijk op de Transactiedatum besluit de Beheerder tot gelijktijdige inkoop en uitgifte van het aantal op basis van Artikel 12.1 in te kopen en uit te geven Participaties. Dit besluit bewerkstelligt dat de inkoop en uitgifte van Participaties op een en hetzelfde tijdstip, gelijktijdig, op een ondeelbaar moment, geschiedt.
- 12.3 Inkoop en uitgifte van Participaties vindt plaats door een dienovereenkomstige aantekening door de Beheerder in het register als bedoeld in als bedoeld in Artikel 8.4.

13. VERGOEDINGEN EN KOSTEN

In de Overeenkomst van Beheer en de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie is overeengekomen welke vergoedingen en kosten worden betaald aan de Beheerder respectievelijk de Juridisch eigenaar(s), het tijdstip van betaling en de overige voorwaarden.

14. BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

- 14.1 De Beheerder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Participanten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Fondsvoorwaarden indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel 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 Participanten 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 Participant. De in de vorige zinnen vermelde aansprakelijkheidsbeperkingen zijn niet van toepassing indien de samenvatting van het Prospectus, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in Participaties te investeren.
- 14.2 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beheerder en de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beheerder gevrijwaard uit de Fondsvaarden jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Fondsvoorwaarden, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.
- 14.3 De Juridisch eigenaar(s) is/zijn uitsluitend aansprakelijk jegens de Participanten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van diens plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Fondsvoorwaarden indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de desbetreffende Juridisch eigenaar. De Juridisch eigenaar(s) is/zijn niet aansprakelijk voor verlies geleden door de Participanten als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de desbetreffende Juridisch eigenaar veroorzaakt doordat de desbetreffende Juridisch eigenaar vertrouwt op een voorstelling of garantie van een Participant.

15. VERVANGING BEHEERDER

- 15.1 De Beheerder kan met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden zijn werkzaamheden beëindigen. Alsdan is de Beheerder verplicht om zodanige maatregelen te treffen die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn ter continuering van een verantwoord beheer van het Vastgoedfonds, daaronder begrepen het aanstellen van een opvolgend beheerder die de vereiste vergunningen heeft om het Vastgoedfonds te beheren.
- 15.2 Alvorens maatregelen te treffen als bedoeld in Artikel 15.1, zal de Beheerder steeds, tenzij spoedeisende omstandigheden uitstel daarvan niet rechtvaardigen, een Vergadering bijeenroepen, waarbij door hem aan de Vergadering een voorstel tot het treffen van zodanige maatregelen ter goedkeuring wordt voorgelegd. Voor zover genoemde maatregelen, vanwege

spoedeisende omstandigheden, reeds zijn getroffen zonder bijeenroeping van een Vergadering, zal de Beheerder onverwijld nadat zodanige maatregelen zijn getroffen, tot bijeenroeping van de Vergadering overgaan met het verzoek de getroffen maatregelen achteraf goed te keuren.

15.3 Indien de Beheerder, bij schriftelijke mededeling te richten aan alle Participanten, het voornemen te kennen geeft zijn taken te willen neerleggen, draagt de Beheerder er zorg voor dat binnen een termijn van vier weken nadat deze mededeling is verzonden een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een opvolgend beheerder die de vereiste vergunningen heeft om het Vastgoedfonds te beheren te voorzien.

15.4 Onverminderd het bepaalde in de Artikel 15.1 defungeert de Beheerder door:

- (a) zijn ontbinding;
- (b) zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;
- (c) zijn (onherroepelijke) faillietverklaring;
- (d) opzegging door de Beheerder van de Overeenkomst van Beheer als bedoeld in Artikel 7.2(i) en (iii) van de Overeenkomst van Beheer,

in welk geval de Beheerder ervoor zorgdraagt dat binnen een termijn van vier weken een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een opvolgend beheerder die de vereiste vergunningen heeft om het Vastgoedfonds te beheren te voorzien.

15.5 De Beheerder is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met het Vastgoedfonds alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een nieuwe beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

16. VERVANGING JURIDISCH EIGENAAR(S)

16.1 Iedere Juridisch eigenaar is gerechtigd om met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden zijn werkzaamheden te beëindigen, uitsluitend met goedkeuring van de Beheerder en Bewaarder. Alsdan is de desbetreffende Juridisch eigenaar verplicht om, in overleg met de Beheerder, zodanige maatregelen te treffen die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn in verband met het houden van de Fondspassiva en Fondswaarden, daaronder begrepen het verzoeken van de Beheerder een opvolgend juridisch eigenaar aan te stellen en/of de Fondspassiva en Fondswaarden over te dragen aan een andere Juridisch eigenaar.

16.2 Onverminderd het bepaalde in de Artikel 16.1 defungeert een Juridisch eigenaar door:

- (a) zijn ontbinding;
- (b) zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;
- (c) zijn (onherroepelijke) faillietverklaring;

- (d) opzegging door de Beheerder van de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie als bedoeld in Artikel 5.2(i), (ii) en (iv) van de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie,

in welk geval de Beheerder ervoor zorg draagt dat indien de Beheerder dat nodig acht, zo spoedig mogelijk een opvolgend juridisch eigenaar wordt aangesteld.

- 16.3 Iedere Juridisch eigenaar is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met het Vastgoedfonds alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een andere Juridisch eigenaar of een opvolgend juridisch eigenaar noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

17. AANKOOP EN VERKOOP VASTGOED

- 17.1 Voor een besluit van de Beheerder 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 is de goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist. Voornoemde bepaling geldt mutatis mutandis voor de situatie waarin de Beheerder het Vastgoedfonds zal vertegenwoordigen uit hoofde van haar aandeelhouderschap in (een) entiteit(en), en de Beheerder in hoedanigheid van beheerder van het Vastgoedfonds goedkeuring dient te verlenen aan het bestuur van die entiteit(en) om voornoemde besluiten te nemen namens die entiteit(en).
- 17.2 De Raad van Commissarissen kan bepalen dat een besluit als bedoeld in Artikel 17.1 niet aan zijn goedkeuring is onderworpen wanneer het daarmee gemoeide belang een door de Raad van Commissarissen te bepalen en schriftelijk aan de Beheerder op te geven waarde niet te boven gaat.
- 17.3 Het ontbreken van een goedkeuring als bedoeld in dit Artikel 17 tast de bevoegdheid van de Beheerder niet aan.
- 17.4 Zolang de Raad van Commissarissen (nog) niet is ingesteld is de Beheerder zelfstandig bevoegd te besluiten tot aan- en verkopen van vastgoedobjecten, ongeacht de transactieomvang.

18. VERSLAGLEGGING

- 18.1 Het boekjaar van het Vastgoedfonds is gelijk aan het kalenderjaar.
- 18.2 Na afloop van elk boekjaar stelt de Beheerder een jaarrekening (bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening en de toelichting daarop) op, zodanig dat deze uiterlijk binnen de bij of krachtens de Wft voorgeschreven termijn, voorzien van een verklaring van een deskundige ter zake van de getrouwheid van de grootte en de samenstelling van het vermogen van het Vastgoedfonds en van het resultaat over het betreffende boekjaar, kan worden vastgesteld door de Vergadering.
- 18.3 De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van de beleggingen van het Vastgoedfonds per het einde van het boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht over de laatste twee jaren van de intrinsieke waarde van het

Vastgoedfonds. De Beheerder stelt de opgestelde jaarrekening ter beschikking aan de Participanten met een uitnodiging tot het bijwonen van een Vergadering ter bespreking van de zaken van het Vastgoedfonds en het gevoerde beleid en ter goedkeuring van de jaarrekening.

- 18.4 Uiterlijk binnen de bij of krachtens de Wft voorgeschreven termijn zendt de Beheerder de door hem opgestelde halfjaarcijfers van het Vastgoedfonds aan de Participanten alsmede een opgave van de beleggingen en de intrinsieke waarde van het Vastgoedfonds.
- 18.5 Een Participant kan de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers slechts inzien via een door de Beheerder aan te wijzen registeraccountant of een andere deskundige als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

19. VERDELING WINST EN VERLIES

- 19.1 De winst van het Vastgoedfonds in een boekjaar zoals blijkt uit de vastgestelde jaarrekening voor het betreffende boekjaar wordt uitgekeerd aan de houders van Participaties in verhouding tot de door hen gehouden Participaties op de datum van de uitkering.
- 19.2 Een besluit van de Beheerder tot uitkeringen als bedoeld in dit Artikel 19 behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen. De uitkeringen als bedoeld in Artikel 19.1 zullen op een in overeenstemming met het Prospectus door de Beheerder vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beheerder is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen al dan niet ten laste van de reserves van het Vastgoedfonds indien de liquiditeit en solvabiliteit van het Vastgoedfonds dat toestaan.
- 19.3 De Beheerder stelt de Participanten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Participant als opgenomen in het register als bedoeld in Artikel 8.3 of door uitgifte van Participaties in overeenstemming met Artikel 7 en Artikel 12. De Beheerder heeft de bevoegdheid te bepalen dat een gedeelte van het op de Participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van het Vastgoedfonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van het Vastgoedfonds dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder.
- 19.4 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 19.1 waarover na betaalbaarstelling niet wordt beschikt vervallen niet eerder dan na een termijn van vijf jaar.
- 19.5 Alle verliezen van het Vastgoedfonds komen in de interne verhoudingen ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat Participanten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van het Vastgoedfonds die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 7.1 te boven gaat.

20. VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

- 20.1 In de gevallen voorzien in deze Fondsvoorwaarden, alsmede indien de Beheerder dit in het belang van de Participanten gewenst acht, zal de Beheerder een Vergadering bijeenroepen. De

Beheerder zal in ieder geval ten minste éénmaal per jaar een Vergadering bijeenroepen. De Beheerder zal ook een Vergadering bijeenroepen op verzoek van (een van de) de Juridisch eigenaar(s).

- 20.2 Ingeval van een voorstel tot Vergadering door (een van) de Juridisch eigenaar(s) zal de Beheerder namens deze zo snel als praktisch mogelijk, en in elk geval binnen dertig werkdagen na de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek door de Beheerder, overgaan tot het uitroepen van een Vergadering en bij gebreke daarvan zal de desbetreffende Juridisch eigenaar bevoegd zijn tot het uitroepen van de Vergadering. Een dergelijk verzoek wordt op schrift gesteld en gericht aan de Beheerder, vergezeld van een voorstel over welke agendapunten en voorstellen zal worden vergaderd. De Juridisch eigenaar(s) zal/zullen slechts overgaan tot het indienen van een voorstel tot Vergadering indien, naar diens uitsluitend oordeel, een zwaarwegend algemeen belang van de Participanten bij het houden van Vergadering gediend is, rekening houdend met onder meer de spoedeisendheid en de tijd die nog resteert tot de jaarlijkse reguliere Vergadering.
- 20.3 De Beheerder roept een Vergadering bijeen door de Participanten daartoe uit te nodigen door middel van een schriftelijke mededeling niet later dan de vijftiende dag voor die der vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de Vergadering zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.
- 20.4 De Vergadering wordt voorgezeten door de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde. De voorzitter wijst de secretaris aan. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. 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.
- 20.5 Iedere Participant is bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Toegang tot de Vergadering hebben de Beheerder, de Juridisch eigenaar(s) en personen aan wie de voorzitter van de Vergadering, na voorafgaande instemming door de Beheerder, toestemming tot het bijwonen van de Vergadering heeft verleend.
- 20.6 Besluiten van de Vergadering worden genomen, tenzij in deze Fondsvoorwaarden anders is bepaald, bij gewone meerderheid van stemmen. Elke Participatie geeft recht op één stem in de Vergadering. Delen van Participaties geven geen stemrecht. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
- 20.7 De Participanten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in Vergadering gelden. Het uitbrengen van stem buiten vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een besluit, als bedoeld in de eerste zin van dit lid, wordt melding gemaakt in het notulenregister van de Vergadering en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan de Beheerder, de Juridisch eigenaar(s) en alle Participanten mededeling gedaan.
- 20.8 Op de agenda van de jaarlijkse Vergadering staan in ieder geval de volgende onderwerpen:

- (a) de vaststelling van de jaarrekening van het Vastgoedfonds;
- (b) decharge van de Beheerder en de Juridisch eigenaar(s).

21. RAAD VAN COMMISSARISSEN

- 21.1 De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op de uitoefening van de taken van de Beheerder ten aanzien van het Vastgoedfonds en op de algemene gang van zaken in het Vastgoedfonds. Hij staat de Beheerder met raad terzijde ten aanzien van het Vastgoedfonds. Bij de vervulling van hun taak richt de Raad van Commissarissen zich naar het belang van het Vastgoedfonds.
- 21.2 Het instellen van de Raad van Commissarissen is afhankelijk van de plaatsing van het besluit van de Vergadering op voordracht van de Beheerder tot het instellen van de Raad van Commissarissen op MyAnnexum.
- 21.3 De Vergadering kan besluiten tot opheffing van de Raad van Commissarissen. Het in Artikel 21.2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
- 21.4 Zolang de Raad van Commissarissen nog niet is ingesteld - en na opheffing van de Raad van Commissarissen - komen de bevoegdheden van de Raad van Commissarissen toe aan de Vergadering, met uitzondering van de bevoegdheden als opgenomen in Artikel 17.1.
- 21.5 De Raad van Commissarissen bestaat uit maximaal drie leden die op voordracht van de Beheerder worden benoemd door de Vergadering.
- 21.6 De Raad van Commissarissen is bevoegd ook andere besluiten dan die in Artikel 17.1 zijn genoemd aan zijn goedkeuring te onderwerpen. Die andere besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan het bestuur te worden meegedeeld.
- 21.7 Het ontbreken van een goedkeuring als bedoeld in dit Artikel 21 tast de bevoegdheid van de Beheerder niet aan.

22. OPHEFFING EN VEREFFENING

- 22.1 Het Vastgoedfonds zal worden ontbonden:
 - (a) door een besluit van de Vergadering, welk besluit niet eerder kan worden genomen na het verstrijken van [vijf] jaar na de Startdatum;
 - (b) door een daartoe strekkend besluit van de Beheerder nadat het Vastgoed is verkocht en overgedragen;
 - (c) op het moment dat er geen Participant meer participeert in het Vastgoedfonds.
- 22.2 Een besluit tot ontbinding als bedoeld onder lid 1(a) kan slechts worden genomen met ten minste $\frac{3}{4}$ van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent van de

Participaties is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent van de Participaties is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.

- 22.3 Inkoop of uitgifte van Participaties is, nadat een besluit tot ontbinding is genomen, niet meer mogelijk.
- 22.4 Na ontbinding van het Vastgoedfonds wordt het Fondsvermogen vereffend door de Beheerder onder toezicht van de Raad van Commissarissen. Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden zoveel mogelijk van toepassing.
- 22.5 Na ontbinding van het Vastgoedfonds en voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder de de Performancevergoeding en de aan de verkoop van het Vastgoed verbonden kosten en de onder de Financiering af te lossen bedragen, wordt het batig liquidatiesaldo aan de Participanten uitgekeerd in de verhouding van het aantal van ieders Participaties, waarmee de Participaties zijn vervallen.

23. WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN

- 23.1 Met uitzondering van wijzigingen die verband houden met het bepaalde in Artikel 23.2 is een besluit van de Beheerder en Juridisch eigenaar(s) tot wijziging van de Fondsvoorwaarden onderworpen aan de goedkeuring van de Vergadering. Het besluit tot goedkeuring dient door de Vergadering te worden genomen met minste $\frac{3}{4}$ van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent van de Participaties aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent van de Participaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.
- 23.2 De goedkeuring van de Vergadering voor een besluit tot wijziging van de Fondsvoorwaarden is niet vereist voor een wijziging:
 - (a) in verband met het in lijn brengen van deze Fondsvoorwaarden met wet- en regelgeving;
 - (b) in het geval van ondergeschikte wijzigingen, zoals bijvoorbeeld tekstueel van aard;
 - (c) zodanig dat de fiscale behandeling van het Vastgoedfonds en de Participanten niet althans zo weinig mogelijk wijzigt en dat het Vastgoedfonds zal voortbestaan als een besloten fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht; en
 - (d) alsmede om al datgene te verrichten wat noodzakelijk, nuttig of wenselijk in verband met het voorgaande is.
- 23.3 Een wijziging wordt van kracht op de door de Beheerder en de Juridisch eigenaar(s) vast te stellen datum, onverminderd het bepaalde in Artikel 23.4. De Beheerder doet, onverwijld nadat een besluit tot wijziging van de Fondsvoorwaarden is genomen, daarvan mededeling aan de Participanten.

- 23.4 Onverminderd het bepaalde in Artikel 23.3 van deze Fondsvoorwaarden treden wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waardoor rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, niet eerder in werking dan na verloop van de daarvoor voorgeschreven termijn in de Wft en kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

24. MEDEDELINGEN

- 24.1 Alle mededelingen, verzoeken, kennisgevingen of toezending van overige documentatie met betrekking tot deze Fondsvoorwaarden kunnen, ter keuze van de Beheerder, plaatsvinden op de Website, op MyAnnexum, op het door de Participant opgegeven e-mail adres, dan wel op een andere door de Beheerder te bepalen schriftelijke wijze. Voor zover in deze Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat een mededeling, verzoek, kennisgeving of toezending van overige documentatie zal geschieden aan het adres van een Participant worden de in dit Artikel genoemde wijzen van toezending daaronder begrepen.
- 24.2 Kennisgevingen aan de Beheerder of de Juridisch eigenaar(s) moeten worden gericht:

aan de Beheerder:

Annexum Beheer B.V.

Ter attentie: de directie

Adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam

e-mail: info@annexum.nl

aan de Juridisch eigenaar en iedere andere op enig moment door de Beheerder op te richten (stichting) Juridisch eigenaar:

[Naam (stichting) Juridisch eigenaar]

Ter attentie: het bestuur

Adres : : Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam

25. BEKENDHEIDSCLAUSULE

Elke Participant wordt geacht, door het enkele feit van toetreding tot het Vastgoedfonds, kennis te dragen van en zich te onderwerpen aan alle bepalingen van deze Fondsvoorwaarden.

26. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Deze Fondsvoorwaarden en alle niet-contractuele verplichtingen die daaruit voortvloeien of daarmee verband houden, worden beheerst door en geïnterpreteerd in overeenstemming met

Nederlands recht. Alle geschillen die uit hoofde van deze Fondsvoorwaarden of overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

Bijlage B. Statuten Stichting Super Winkel Fonds (zoals deze zullen luiden na omzetting van Super Winkel Fonds NV tot Stichting)

HOOFDSTUK 1. HOOFDSTUK I.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

- 1.1 In deze statuten hebben de volgende begrippen de daarachter vermelde betekenissen:
bestuur betekent het bestuur van de stichting.
bestuurder betekent een bestuurder van de stichting.
schriftelijk betekent bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen.
stichting betekent de stichting waarvan de interne organisatie wordt beheerst door deze statuten.
- 1.2 Verwijzingen naar **artikelen** zijn verwijzingen naar artikelen van deze statuten tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

HOOFDSTUK 2. NAAM, ZETEL, DOEL EN VERMOGEN.

Artikel 2. Naam en zetel.

- 2.1 De naam van de stichting is:
Stichting Super Winkel Fonds.
- 2.2 De stichting heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.

Artikel 3. Doel en vermogen.

- 3.1 De stichting heeft ten doel het ten titel van beheer verwerven en houden van de juridische eigendom van fondsvermogen (waaronder begrepen financiële instrumenten, gelden, tegoeden en equivalenten daarvan) van het fonds voor gemene rekening Super Winkel Fonds, en het vervreemden daarvan, voor rekening en risico van participanten in dit fonds al dan niet tezamen met het administreren van de hiervoor bedoelde vermogenswaarden, een en ander met inachtneming van de voorwaarden die van toepassing zijn op dit fonds. In verband met de hiervoor beschreven doelstelling, is de stichting bevoegd tot het verrichten van al hetgeen dat met hiervoor omschreven doeleinden verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn
- 3.2 De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken, steeds ten behoeve van dit fonds, door:
- (a) het verkrijgen, bewaren, verhuren, exploiteren en vervreemden van goederen, zulks op aanwijzing van de beheerder van dit fonds;
 - (b) het aangaan van financieringen respectievelijk herfinancieringen en het vestigen casu quo stellen van daarmee samenhangende zekerheden, zulks op aanwijzing van de beheerder van dit fonds, mits zulks in enigerlei betrekking staat op hetgeen hiervoor onder artikel 3.2(a) is omschreven;
 - (c) het innen van de stortingen van de participanten in dit fonds;
 - (d) het aangaan en uitvoeren van overeenkomsten van welke aard dan ook, die noodzakelijk zijn voor of voortvloeien uit het doel van dit fonds;
 - (e) het (mede) afdwingen van de rechten en het (mede) instellen, schikken of het daartegen verweer voeren van rechtsvorderingen verband houdende met het doel van dit fonds en/of de stichting;
 - (f) het uitoefenen van alle wettelijke en contractuele rechten met betrekking tot de bezittingen van dit fonds;

- (g) het verrichten respectievelijk uitvoeren van alle wettelijk toegestane handelingen dan wel overeenkomsten die met het oog op het realiseren van het doel van dit fonds en/of de stichting noodzakelijk of wenselijk zijn; en
 - (h) het verdelen van het positieve resultaat van dit fonds en/of het liquidatiesaldo van dit fonds onder de participanten,
- alsmede het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt.

3.3 Het vermogen van de stichting dient ter verwezenlijking van het doel van de stichting.

HOOFDSTUK 3. HET BESTUUR.

Artikel 4. Bestuurders.

- 4.1 Het bestuur bestaat uit één of meer bestuurders.
- 4.2 Bestuurders worden benoemd door het bestuur.
- 4.3 Een bestuurder defungeert:
 - (a) door zijn vrijwillig aftreden;
 - (b) door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen;
 - (c) door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - (d) door zijn ondercuratelestelling of door een rechterlijke beslissing waarbij als gevolg van zijn lichamelijke of geestelijke toestand een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld;
 - (e) door zijn overlijden;
 - (f) doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of verzoekt om toepassing van de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de Faillissementswet.
- 4.4 In geval van ontstentenis of belet van alle bestuurders of van de enige bestuurder wordt de stichting tijdelijk bestuurd door één of meer personen die daartoe door het bestuur worden benoemd.
- 4.5 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.

Artikel 5. Taak en bevoegdheden.

- 5.1 Het bestuur is belast met het besturen van de stichting. Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de stichting en de met haar verbonden organisatie.
- 5.2 Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, of tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt en ook niet tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen.
- 5.3 Het bestuur kan regels vaststellen omtrent de besluitvorming en de werkwijze van het bestuur, in aanvulling op hetgeen daaromtrent in deze statuten is bepaald.

Artikel 6. Vertegenwoordiging.

- 6.1 Het bestuur is bevoegd de stichting te vertegenwoordigen. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan iedere bestuurder.
- 6.2 Het bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Ieder van hen vertegenwoordigt de stichting met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. De titulatuur van deze functionarissen wordt door het bestuur bepaald.

Artikel 7. Bestuursvergaderingen.

- 7.1 Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurder dat nodig acht, maar ten minste éénmaal per jaar.

- 7.2 Iedere bestuurder is bevoegd een bestuursvergadering bijeen te roepen.
- 7.3 De oproeping geschiedt schriftelijk, niet later dan op de zevende dag voor die van de vergadering.
- 7.4 Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van het bepaalde in dit artikel 7.
- 7.5 De plaats van de vergadering wordt bepaald door de bestuurder of de bestuurders die de vergadering bijeenroepen.
- 7.6 Een bestuurder kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigd andere bestuurder. Een bestuurder kan ter vergadering ten hoogste één andere bestuurder vertegenwoordigen. Omtrent toelating van andere personen beslissen de ter vergadering aanwezige bestuurders, bij meerderheid van stemmen.
- 7.7 De voorzitter van een bestuursvergadering wordt aangewezen door de ter vergadering aanwezige bestuurders, bij meerderheid van stemmen. De voorzitter van de vergadering wijst voor de vergadering een notulist aan.
- 7.8 Van het verhandelde in een bestuursvergadering worden notulen gehouden door de notulist van de vergadering. De notulen worden vastgesteld door het bestuur, in dezelfde of in de eerstvolgende vergadering. Ten blijke van vaststelling worden de notulen ondertekend door de voorzitter en de notulist van de vergadering waarin zij worden vastgesteld.

Artikel 8. Besluitvorming.

- 8.1 In het bestuur heeft iedere bestuurder één stem.
- 8.2 Voor zover de wet of deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven, worden alle besluiten van het bestuur genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 8.3 Voor zover de wet of deze statuten voor het nemen van een besluit geen groter quorum voorschrijven, kan het bestuur in een vergadering alleen geldige besluiten nemen, indien de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is.
- 8.4 Indien de in deze statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van bestuursvergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen ter vergadering alleen geldige besluiten van het bestuur worden genomen, indien alle in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en geen van de bestuurders zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
- 8.5 Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde bestuurders is voorgelegd en geen van hen zich tegen de desbetreffende wijze van besluitvorming verzet. Van een besluit buiten vergadering dat niet schriftelijk is genomen, wordt door één of meer bestuurders een verslag opgemaakt en ondertekend. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuurders.

Artikel 9. Tegenstrijdig belang.

- 9.1 Een bestuurder met een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 9.2 of met een belang dat de schijn van een dergelijk tegenstrijdig belang kan hebben (beide een **(potentieel) tegenstrijdig belang**) stelt zijn medebestuurders hiervan in kennis.
- 9.2 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 stichting en de met haar verbonden organisatie. Dit verbod geldt niet indien een tegenstrijdig belang zich voordoet ten aanzien van alle bestuurders of de enig bestuurder, in welk geval de overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit schriftelijk worden vastgelegd.

- 9.3 Van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 9.2 is slechts sprake, indien de bestuurder in de gegeven situatie niet in staat moet worden geacht het belang van de stichting en de met haar verbonden organisatie met de vereiste integriteit en objectiviteit te behartigen.
- 9.4 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.
- 9.5 Een (potentieel) tegenstrijdig belang tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 6.1 niet aan.

HOOFDSTUK 4. BOEKJAAR, JAARREKENING EN ADMINISTRATIE.

Artikel 10. Boekjaar en jaarrekening.

- 10.1 Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
- 10.2 Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening te maken en op papier te stellen.
- 10.3 De jaarrekening bestaat uit een balans en een staat van baten en lasten.
- 10.4 Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de jaarrekening over te gaan, deze doen onderzoeken door een door het bestuur aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur.

Artikel 11. Administratie.

- 11.1 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 en wordt voldaan aan artikel 2:290 van het Burgerlijk Wetboek.
- 11.2 Het bestuur is verplicht de op papier gestelde jaarrekening, alsmede de hiervoor in dit artikel 11 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het bepaalde in artikel 11.3.
- 11.3 De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde jaarrekening, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

HOOFDSTUK 5. STATUTENWIJZIGING; ONTBINDING EN VEREFFENING.

Artikel 12. Statutenwijziging.

- 12.1 Het bestuur is bevoegd deze statuten te wijzigen.
- 12.2 Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, waarin de voorgestelde wijziging woordelijk is opgenomen, te worden gevoegd.
- 12.3 Van een wijziging van deze statuten wordt een notariële akte opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is iedere bestuurder bevoegd.

Artikel 13. Ontbinding en vereffening.

- 13.1 De stichting kan worden ontbonden door een daartoe strekkend besluit van het bestuur.
- 13.2 Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.
- 13.3 In geval van ontbinding van de stichting krachtens besluit van het bestuur worden de bestuurders vereffenaars van het vermogen van de ontbonden stichting.
- 13.4 Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zo veel mogelijk van kracht.

- 13.5 Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van een daartoe door de vereffenaars aan te wijzen persoon.
- 13.6 Op de vereffening zijn voorts van toepassing de desbetreffende bepalingen van Boek 2, Titel 1, van het Burgerlijk Wetboek.

Bijlage C. Overeenkomst van beheer

Deze overeenkomst van beheer (de “**Overeenkomst**”) is aangegaan tussen de volgende partijen (elk een “**Partij**” en gezamenlijk de “**Partijen**”):

SUPER WINKEL FONDS B.V. (NA OMZETTING: STICHTING SUPER WINKEL FONDS), een stichting gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam;

SWF INVEST I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam,

SWF INVEST II B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam,

STICHTING SUPERMARKTFONDS III, een stichting gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam;

te dezen ieder en gezamenlijk handelend als juridisch eigenaar van het vermogen van het na te noemen Vastgoedfonds (als zodanig hierna “**Juridisch eigenaar**”);

en

ANNEXUM BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (als zodanig hierna “**Beheerder**”).

Overwegende dat:

- (A) Super Winkel Fonds, een fonds voor gemene rekening, is aangegaan per 30 september 2024 tussen de Beheerder en Juridisch eigenaar (hierna: het “**Vastgoedfonds**”) waarbij tevens de voorwaarden van het Vastgoedfonds zijn vastgesteld (hierna: de “**Fondsvoorwaarden**”).
- (B) De Beheerder en Juridisch eigenaar zijn een overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie inzake het Vastgoedfonds aangegaan met ingangsdatum 30 september 2024 en ondertekend op 30 september 2024 (hierna: de “**Overeenkomst Juridische eigendom**”);

Komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING

- 1.1 In deze Overeenkomst hebben begrippen beginnend met een hoofdletter, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de betekenis daaraan toegekend in de overeenkomst bedoeld in overweging (A) (de “**Fondsvoorwaarden**”).
- 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 “**Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie**”, de “**Fondsvoorwaarden**”, 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 “**Participant**”, “**Beheerder**”, “**Stichting**” 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 voornoemden;
- (g) een wetsbepaling verwijst naar die bepaling zoals gewijzigd of opnieuw aangenomen;
- (h) met de term “**Vastgoedfonds**” wordt, in de periode voorafgaand aan het aangaan van het Vastgoedfonds, de Juridisch eigenaar bedoeld.

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 van het Vastgoedfonds. Het beheer van het Vastgoedfonds omvat onder meer, de volgende taken:

- (i) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstellingen;
- (ii) het sluiten, wijzigen en beëindigen van huurovereenkomsten ter zake van het Vastgoed;
- (iii) 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 vermogen van het Vastgoedfonds noodzakelijk of gewenst zijn;
- (iv) het ten behoeve van de Participanten zorg dragen voor de administratie en bewaring van het vermogen van het Vastgoedfonds;
- (v) het namens en voor rekening van het Vastgoedfonds aangaan en afwickelen van de Financiering en mogelijk toekomstige herfinancieringen en de vestiging van rechten van hypotheek (de rechten) op het Vastgoed dan wel de vestiging van andere zekerheidsrechten, ten genoegen van de geldverstrekker tot zekerheid van terugbetaling van de hoofdsom en verschuldigde renten en kosten uit hoofde van de Financiering dan wel de herfinanciering daarvan;
- (vi) het instellen van, voeren van, verweer voeren in gerechtelijke procedures, schikkingen treffen of tot een vergelijk komen, in verband met de beleggingsdoelstellingen;
- (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 en de exploitatie van het Vastgoedfonds, dit alles op voorwaarden en voor een vergoeding die de Beheerder verstandig acht;
- (viii) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten op of betrekking hebben op het Vastgoed en andere goederen van het Vastgoedfonds, zoals stemrecht en uitkeringsrechten;
- (ix) het zich bezighouden met enigerlei soort wettige activiteiten en het uitvoeren van enigerlei contracten die noodzakelijk of raadzaam zijn in verband met het bereiken van de beleggingsdoelstellingen; en
- (x) het bijeenroepen van de Vergadering van Participanten.

2.2 Aan de Beheerder wordt hierbij door de Juridisch eigenaar een volmacht verleend, terzake de uitoefening van zijn beheerfunctie als hierboven beschreven.

2.3 De Juridisch eigenaar zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.

2.4 De Beheerder zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

- (a) het in de Fondsvoorwaarden bepaalde;
- (b) het in het Prospectus bepaalde; en
- (c) de belangen van de Participanten van het Vastgoedfonds.

3 UITBESTEDING

- 3.1 De Beheerder is bevoegd om één of meerdere van haar taken uit te besteden aan derden die ter zake deskundig zijn, een en ander met inachtneming van toepasselijke wet- en regelgeving. 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.

4 VERGOEDINGEN

- 4.1 De Beheerder recht op de volgende vergoedingen ten laste van het Vastgoedfonds:
- (a) de Beheervergoeding;
 - (b) de Performancevergoeding;
 - (c) de Begeleidingsvergoeding;
 - (d) de Property Management Vergoeding;
- 4.2 De Beheervergoeding wordt per kwartaal vooraf aan de Beheerder voldaan. De Performancevergoeding, de Begeleidingsvergoeding en de Property Management vergoeding worden door het Vastgoedfonds voldaan op het tijdstip en overige voorwaarden als opgenomen in het Prospectus. 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.

5 KOSTEN

De Beheerder zal na het aangaan van het Vastgoedfonds worden gecompenseerd voor elk van de Initiële kosten en Operationele Kosten, voor zover deze door hem zijn gemaakt of vooruitbetaald.

6 VRIJWARING

- 6.1 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beheerder, de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beheerder gevrijwaard uit het vermogen van het Vastgoedfonds jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.

7 DUUR EN OPZEGGING

- 7.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 7.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:
- (i) door opzegging door de Juridisch eigenaar in het 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 dertig (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. De Juridisch eigenaar is tot een dergelijke opzegging enkel gerechtigd na verkregen schriftelijke toestemming van tweederde (2/3) meerderheid van de Participanten die ten minste vijftig procent (50%) van alle uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. Opzegging bedoeld als hiervoor kan niet plaatsvinden op het moment dat schending van de betreffende bepalingen is stopgezet en het Vastgoedfonds binnen negentig (90) dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de activa van het Vastgoedfonds die door die handeling zijn veroorzaakt;
 - (ii) ontbinding van de Beheerder, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Beheerder en een (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder; en
 - (iii) onherroepelijke beëindiging van het Vastgoedfonds, nadat het vermogen van het Vastgoedfonds is vereffend en de Participanten het hun toekomende deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.
- 7.3 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder artikel 7.2 (i) heeft de Beheerder recht op de Beheervergoeding over het jaar van opzegging.
- 7.4 De Beheerder is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Juridisch eigenaar alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Juridisch eigenaar, dan wel aan een nieuwe beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

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 rechtbank te Amsterdam.

Bijlage D. Overeenkomst inzake juridische eigendom en administratie

Deze overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie (de “**Overeenkomst**”) is aangegaan tussen de volgende partijen (elk een “**Partij**” en gezamenlijk de “**Partijen**”):

ANNEXUM BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (de “**Beheerder**”);

en

SUPER WINKEL FONDS B.V. (NA OMZETTING; STICHTING SUPER WINKEL FONDS0, gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam;

SWF INVEST I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam,

SWF INVEST II B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam,

STICHTING SUPERMARKTFONDS III, een stichting gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam;

te dezen ieder en gezamenlijk handelend als juridisch eigenaar van het vermogen van het na te noemen Vastgoedfonds (als zodanig hierna “**Juridisch eigenaar**”);

Overwegende dat:

Super Winkel Fonds, een fonds voor gemene rekening, is aangegaan per 30 september 2024 tussen de Beheerder en de Juridisch eigenaar (hierna: het “**Vastgoedfonds**”) waarbij tevens de voorwaarden van het Vastgoedfonds zijn vastgesteld (hierna: de “**Fondsvoorwaarden**”);

Komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING

- 1.1 In deze Overeenkomst hebben begrippen beginnend met een hoofdletter, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de betekenis daaraan toegekend in de overeenkomst bedoeld in overweging (A) (de “**Fondsvoorwaarden**”).
- 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 “**Overeenkomst van Beheer**”, de “**Fondsvoorwaarden**”, 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 “**Participant**”, “**Beheerder**”, “**Stichting**” of enig andere “**persoon**” zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsopvolgers en toegestane begunstigden 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 voornoemden;
- (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 ADMINISTRATIE EN HOUDEN VAN JURIDISCH EIGENDOM

2.1 De Juridische eigenaar is belast met de administratie van het Vastgoedfonds en het ten titel van beheer verwerven en houden van de juridisch eigendom van het fondsvermogen van het Vastgoedfonds en is behoudens deze Overeenkomst gerechtigd en bevoegd (i) om goederen ten behoeve van het Vastgoedfonds te verkrijgen en daarover te beschikken en om verplichtingen voor het Vastgoedfonds aan te gaan en op zich te nemen voor rekening en risico van de Participanten en (ii) om alle overige handelingen voor rekening en risico van de Participanten te verrichten die redelijk noodzakelijk, of bevorderlijk zijn voor de beleggingsdoelstellingen.

2.2 De Juridische eigenaar zal de goederen ten behoeve van het Vastgoedfonds verkrijgen en houden ten titel van beheer en bewaring voor rekening en risico van de Participanten, op zodanige wijze

dat daarover slechts zal worden beschikt met de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en de betreffende Juridische eigenaar. De Juridische eigenaar mag de tot het Fondsvermogen behorende goederen slechts aan de Beheerder afgeven, indien de Beheerder een door hem getekende schriftelijke verklaring verstrekt, vermeldende waartoe de goederen door de Beheerder zullen worden gebezigd, mits daaruit blijkt dat afgifte daarvan wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie van de Beheerder.

2.3 De Juridische eigenaar heeft in de Fondsvoorwaarden de Beheerder een volmacht verleend en de Beheerder zal regelmatig aan de Juridische eigenaar rapporteren over de wijze waarop van deze volmacht gebruik is gemaakt. De Juridische eigenaar zal de Beheerder kunnen verplichten om transacties die door de Beheerder zijn uitgevoerd en na rapportage niet binnen de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie passen of anderszins niet onder de reikwijdte van de meergenoemde algemene volmacht vallen, ongedaan te maken op voor het Vastgoedfonds kostenneutrale basis.

2.4 De volmacht als bedoeld in Artikel 2.3 omvat onder meer, de volmacht voor de volgende werkzaamheden:

- (a) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstellingen;
- (b) het sluiten, wijzigen en beëindigen van huurovereenkomsten ter zake van het Vastgoed;
- (c) 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 Fondsvermogen noodzakelijk of gewenst zijn;
- (d) het namens de Juridische eigenaar en voor rekening van het Vastgoedfonds aangaan en afwikkelen van de Financiering en de mogelijk toekomstige herfinancieringen daarvan en de vestiging van rechten van hypotheek (de rechten) op het Vastgoed dan wel de vestiging van andere zekerheidsrechten, ten genoegen van de geldverstrekker tot zekerheid van terugbetaling van de hoofdsom en verschuldigde renten en kosten uit hoofde van de Financiering dan wel de herfinanciering daarvan;
- (e) het instellen van, voeren van, verweer voeren in gerechtelijke procedures, schikkingen treffen of tot een vergelijk komen, in verband met de beleggingsdoelstellingen; en
- (f) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten op of betrekking hebben op het Vastgoed en andere goederen van het Vastgoedfonds, zoals stemrecht en uitkeringsrechten.

2.5 De Juridische eigenaar zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

- (a) het in de Fondsvoorwaarden bepaalde;
- (b) het in het Prospectus bepaalde; en
- (c) de belangen van de Participanten van het Vastgoedfonds.

3 VERGOEDING

- 3.1 De Juridische eigenaar heeft recht op een vergoeding voor de door (het bestuur van) de Juridische eigenaar gevoerde werkzaamheden.
- 3.2 Deze vergoeding wordt jaarlijks vooraf aan de Juridische eigenaar voldaan.

4 BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

- 4.1 De Juridische eigenaar is uitsluitend aansprakelijk jegens de Beheerder voor door het Vastgoedfonds 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 betreffende Juridische eigenaar. De Juridische eigenaar is niet aansprakelijk voor verlies als gevolg van het handelen of nalaten van de Beheerder of een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Juridische eigenaar veroorzaakt doordat de Juridische eigenaar vertrouwt op een voorstelling of garantie van de Beheerder.
- 4.2 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Juridische eigenaar, de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Stichting gevrijwaard uit het vermogen van het Vastgoedfonds jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, toerekenbare nalatigheid of opzet.

5 DUUR EN OPZEGGING

- 5.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 5.2 Deze Overeenkomst zal net opzichte van één of meer Juridische eigenaar(s) eindigen:
 - (i) door opzegging door de Beheerder in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage danwel 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 dertig (30) dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Juridische eigenaar schuldig is bevonden aan grove schuld, 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.

- (ii) door opzegging door de Beheerder met inachtneming van de opzegtermijn als bedoeld in Artikel 5.3;
- (iii) in geval van ontbinding van de betreffende Juridische eigenaar, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de betreffende Juridische eigenaar en (onherroepelijke) faillietverklaring van de betreffende Juridische eigenaar;
- (iv) in geval van ontbinding of onherroepelijke beëindiging van het Vastgoedfonds, nadat het vermogen van het Vastgoedfonds is vereffend en de Participanten het hun toekomstige deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.

5.3 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder Artikel 5.2 (ii) dient de Beheerder een opzegtermijn van zes (6) maanden in acht te nemen. Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid onder Artikel 5.2 (i) of (ii) heeft de Juridische eigenaar recht op de in artikel 4 bedoelde vergoeding tot aan de datum van beëindiging van deze Overeenkomst.

5.4 De Juridische eigenaar is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Beheerder alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Beheerder, dan wel aan een andere entiteit noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

6 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

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

7 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 rechtbank 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
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 FGR

Ons oordeel

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

Naar ons oordeel bevat het prospectus d.d. 10 juni 2024 van Super Winkel Fonds FGR, 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 voor 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 FGR 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 lid1c 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 lid1c 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, 10 juni 2024

Deloitte Accountants B.V.