

VasteLanden Helftheuvel Retail Fund C.V.

Informatiememorandum

Aanbieding van certificaten van aandelen inzake VasteLanden Helftheuvel Retail Fund C.V.

INFORMATIEMEMORANDUM

AANBIEDING VAN PARTICIPATIES

INZAKE

VASTELANDEN HELFTHEUVEL RETAIL FUND C.V.

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de Aanbieding en uitgifte van 113.000 Participaties, elk met een uitgifteprijs van EUR 100.

De Participaties worden aangeboden en uitgegeven ten behoeve van **VasteLanden Helftheuvel Retail Fund C.V.**, een Nederlandse beleggingsinstelling (commanditaire vennootschap naar Nederlands recht) onder beheer van VasteLanden Investment Beheer B.V., een vergunninghoudende beheerder van alternatieve beleggingsinstellingen, gevestigd in Utrecht en kantoorhoudend in Utrecht, die onder toezicht staat van de AFM en DNB.

De totale omvang van de Aanbieding bedraagt: **EUR 11.300.000**

22 oktober 2026

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE 4

HOOFDSTUK 2 DEFINITIES 13

HOOFDSTUK 3 DOELSTELLING, BELEGGINGSBELEID EN - STRATEGIE 21

HOOFDSTUK 4 MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING REGISTERGOED 24

*HOOFDSTUK 5 HET FONDS EN OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN, BEHEER EN GOVERNANCE **29***

HOOFDSTUK 6 DE PARTICIPATIES 44

HOOFDSTUK 7 RISICOFACTOREN 52

HOOFDSTUK 8 FINANCIËLE ASPECTEN 61

HOOFDSTUK 9 FISCALE ASCPECTEN 81

HOOFDSTUK 10 DE INSCHRIJVING OP PARTICIPATIES 88

HOOFDSTUK 11 BETROKKEN PARTIJEN 91

HOOFDSTUK 12 INFORMATIEVERSTREKKING 92



HOOFDSTUK 1 - BELANGRIJKE INFORMATIE

1.1. Algemeen

De Participaties worden door de Beheerder aangeboden en uitgegeven uitsluitend voor en ten behoeve van het Fonds. De Beheerder is belast met de verantwoordelijkheid voor de informatieverstrekking richting beleggers, inclusief dit Informatiememorandum. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd enige informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen in verband met de aanbieding en uitgifte van de Participaties, of anderszins over de gegevens in dit Informatiememorandum. Voor verzoeken tot inschrijving op de Participaties dienen beleggers zich rechtstreeks tot de Beheerder te wenden.

Mogelijke houders van Participaties worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum, waaronder maar niet beperkt tot de risicofactoren die zijn beschreven in Hoofdstuk 7 (*Risicofactoren*). Deze belegging is gericht op beleggers die op zoek zijn naar een belegging in een bestaande portefeuille met commercieel retailvastgoed. Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd en bestaat al enige tijd. De verwachte resterende looptijd van het Fonds (vanaf de datum waarop de overname van het beheer van het Fonds door VasteLanden Investment Beheer B.V. is afgerond), bedraagt tien (10) jaar. Dit vereist een langjarige beleggingshorizon van een belegger. Bij enige onduidelijkheid of twijfel dient een belegger zich te wenden tot een beleggingsadviseur, zodat door de belegger een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Informatiememorandum en hoe dit zich verhoudt tot de persoonlijke situatie van de belegger. De Beheerder geeft geen beleggingsadvies.

De informatie in dit Informatiememorandum geeft de situatie weer op de datum van dit Informatiememorandum, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt de Beheerder op dat zij er niet voor kan instaan dat de in dit Informatiememorandum vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatiememorandum nog juist is. Voor de wijze van doorlopende informatieverstrekking gedurende de Looptijd wordt verwezen naar Hoofdstuk 12 (*Informatieverstrekking*).

Beleggers mogen niet vertrouwen op enig ander document of andere uitdrukking, met inbegrip van maar niet beperkt tot brochures, presentaties, folders of mondelinge verklaringen, anders dan dit Informatiememorandum, inclusief de Bijlagen waarnaar wordt verwezen in Paragraaf 12.1 en de documenten die op de Website en/of via de dataroom toegankelijk voor investeerders worden gepubliceerd als bedoeld in de Paragrafen 12.2 en 12.4.

Noch het Informatiememorandum, noch enig ander document uitgegeven in verband met (de aanbieding en uitgifte van) de Participaties dient te worden opgevat als een aanbeveling om tot de verkrijging van Participaties over te gaan. Iedere belegger die overweegt in de Participaties te beleggen, dient zelfstandig onderzoek te doen, al dan niet door inschakeling van één of meer deskundige adviseurs, naar onder andere diens financiële positie en risicobereidheid evenals de kredietwaardigheid van het Fonds.

1.2. Achtergrond van de Aanbieding

Algemeen

Het Fonds is op 24 juni 2009 onder de naam 'Certitudo Helftheuvel CV' tot stand gekomen door het aangaan van de overeenkomst waarin de voorwaarden van het Fonds waren overeengekomen door de toenmalige beherend vennoot (tevens juridisch eigenaar), en de commanditaire vennoten op 24 juni

2009, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de **Voormalige CV Voorwaarden**). Het Fonds heeft geïnvesteerd in het Registergoed, bestaande uit 19 winkelpanden die onderdeel uitmaken van het winkelcentrum 'Helftheuvelpassage' te 's-Hertogenbosch. Meer informatie over deze winkelpanden is opgenomen in Paragraaf 4.2.2 van dit Informatiememorandum.

Vóór de datum van de Eerste Closing, die op 31 juli 2026 heeft plaatsgevonden, werd het Fonds beheerd door Oak Lane Management Den Bosch B.V. (**Oak Lane**), welke partij optrad als beheerder, tevens beherend vennoot en juridisch eigenaar van het Fonds. Het Fonds werd door Oak Lane beheerd onder het zogenoemde *grandfathering regime* in de zin van artikel 61(3) AIFM-Richtlijn en stond tot aan de datum van dit Informatiememorandum daarom niet onder toezicht van de AFM. Als gevolg van de overdracht van het beheer van het Fonds door Oak Lane aan de Beheerder per datum van de Eerste Closing, is het Fonds per 29 juni 2026 geregistreerd bij de AFM onder de vergunning van de Beheerder.

Om de bovengenoemde overname van het beheer van het Fonds te realiseren, en om het uittreden van nu in het grandfathered Fonds zittende participanten te faciliteren ten behoeve van het toetreden van toekomstige nieuwe participanten, zijn Oak Lane en de Beheerder en de vóór de overname zittende participanten een herstructurering overeengekomen. Die herstructurering houdt onder meer in dat bestaande participaties van de vóór de datum van de Eerste Closing zittende participanten zijn ingekocht tegen uitgifte van nieuwe Participaties met de uitgifteprijs van EUR 100 per Participatie, uiteraard met dien verstande dat geen enkele Participant voor minder dan EUR 100.000 deelneemt in het Fonds. Verder zijn de Private Financiers (de verstrekkers van de Overbruggingsfinanciering) tot het Fonds toegetreden, ieder gedeeltelijk in de hoedanigheid van externe (schuld)financier en gedeeltelijk in de hoedanigheid van Participant. De Beheerder zal op verzoek van een Participant nadere details verstrekken over de Private Financiers. De geëffectueerde herstructurering wordt in dit Informatiememorandum aangeduid als de Eerste Closing.

Overnameprijs

Voor het overnemen van het beheer van (de activa van) het Fonds en het realiseren van de herstructuring zijn de Beheerder en Oak Lane een bedrag overeengekomen van EUR 19.000.000. Deze prijs is gelijk aan de waardering van Registergoed door de Beheerder. Daarbij heeft de Beheerder mede de taxatie van het Registergoed betrokken. Het Registergoed is getaxeerd op 1 februari 2026 door RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. in opdracht van de Bancaire Financier; deze taxatiewaarde is EUR 19.850.000. Voor deze taxatiewaarde en bijbehorende taxatierapport wordt verwezen naar de dataroom, die bereikbaar is via een persoonlijke link die door de Beheerder aan iedere Participant beschikbaar wordt gesteld.

De voorgenoemde prijs, tezamen met de toepasselijke kosten in relatie tot deze overname en herstructurering van in totaal EUR 823.856, heeft geresulteerd in een totaal te financieren bedrag van EUR 19.850.000. Om dit bedrag te bekostigen:

- heeft het Fonds per de datum van de Eerste Closing, in de eerste plaats externe (schuld)financieringen van in totaal EUR 17.500.000 (bestaande uit de Bancaire Financiering en de Overbruggingsfinanciering) aangetrokken;
- heeft het Fonds 22.000 Participaties van elk EUR 100 uitgegeven aan reeds vóór de datum van de Eerste Closing zittende participanten en eveneens aan de Private Financiers als onderdeel van de voorwaarden voor de door de Private Financiers verstrekte Overbruggingsfinanciering. Het totaalbedrag dat het Fonds met de uitgifte op de Eerste Closing als gevolg van de hiervoor toegelichte herstructurering in de vorm van Participaties heeft opgehaald, is derhalve EUR 2.200.000. Dat wordt hierna verder toegelicht;
- heeft het Fonds het resterende deel van de prijs dat nodig was voor het financieren van de overname en de herstructurering, zijnde EUR 150.000, op de rekening van het Fonds aangehouden. Dit bedrag is bij de inkoop van de Participaties, die worden gehouden door de

Participanten, door het Fonds schuldig gebleven en wordt terugbetaald respectievelijk verrekend met opgehaalde gelden bij een Opvolgende Closing.

Uitgifte per Eerste Closing – alleen aan vóór de datum van de Eerste Closing reeds zittende participanten en de Private Financiers

Op de Eerste Closing zijn de eerste 22.000 Participaties volgtijdelijk als volgt uitgegeven:

- De Private Financiers (tevens de verstrekkers van de Overbruggingsfinanciering) hebben in totaal 7.000 Participaties verkregen tegen een uitgifteprijs van EUR 100 per Participatie; en
- Alle reeds vóór de datum van de Eerste Closing zittende participanten hebben geïnvesteerd in het Fonds, waarbij deze Participanten dus gezamenlijk in totaal 15.000 Participaties tegen een uitgifteprijs van EUR 100 hebben verworven, met die verstande dat elk van deze Participanten heeft voldaan aan de minimum inleg van EUR 100.000 per Participant.

Per de datum van de Eerste Closing zijn de Voormalige CV Voorwaarden gewijzigd in de CV Voorwaarden. Vanaf toetreding tot het Fonds zijn de Private Financiers en alle reeds vóór de datum van de Eerste Closing zittende participanten dus ieder als Participant voortaan gebonden aan de voorwaarden zoals uiteengezet in de CV Voorwaarden.

Tezamen met de externe (schuld)financieringen heeft de uitgifte, zoals hiervoor beschreven, de volledige kapitaalbehoefte van het Fonds op de Eerste Closing gedekt. De precieze allocatie van het met de uitgifte van Participaties op de Eerste Closing verworven bedrag wordt later in dit Informatiememorandum in meer detail toegelicht in Paragraaf 6.1.

Opvolgende Closings

De Beheerder biedt door middel van dit Informatiememorandum het Fonds aan nieuwe Participanten aan. Indien bij Opvolgende Closings er nieuwe Participanten willen toetreden tot het Fonds, zullen de opbrengsten van de uitgifte van 113.000 Participaties worden gealloceerd conform de volgorde zoals opgenomen in Paragraaf 6.1.

Dit Informatiememorandum gaat uit van de situatie die geldt op de datum van dit Informatiememorandum.

1.3. Verantwoordelijkheidsverklaringen

1.3.1. Verklaring van de Beheerder

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum. De Beheerder garandeert dat de gegevens in dit Informatiememorandum naar beste weten in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Alle informatie van derden, voor zover in dit Informatiememorandum opgenomen, is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Bij de samenstelling van de beleggersdocumentatie heeft het Fonds zich laten adviseren door financiële, juridische en fiscale adviseurs, zoals vermeld in Hoofdstuk 11 (*Betrokken Partijen*). De

verantwoordelijkheid van deze adviseurs (uitsluitend tegenover het Fonds) is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies.

1.3.2. Verantwoordelijkheid voor het opstellen en de controle van de Jaarrekening

De Jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld en gecontroleerd door Crowe Foederer Audit & Assurance B.V., Beukenlaan 60, 5651 CD Eindhoven. Het boekjaar van het Fonds loopt van 1 januari tot en met 31 december en is daarmee gelijk aan het kalenderjaar.

1.4. Prognoses

Dit Informatiememorandum bevat mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van het Fonds, de door haar te behalen rendementen en door haar aangehouden beleggingen. De in dit Informatiememorandum opgenomen verwachtingen, veronderstellingen, analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, zijn niet gecontroleerd en er is geen verklaring afgegeven door een daartoe bevoegde (register)accountant.

Er dient niet overmatig te worden vertrouwd op de toekomstverwachtingen zoals opgenomen in dit Informatiememorandum. Dergelijke toekomstverwachtingen houden noodzakelijkerwijs bekende en onbekende risico's en onzekerheden in die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke prestaties en toekomstige financiële resultaten van het Fonds in toekomstige perioden (wezenlijk) verschillen van enige voorspelling van toekomstige prestaties of resultaten die door dergelijke toekomstverwachtingen zoals opgenomen in dit Informatiememorandum worden uitgedrukt of geïmpliceerd. Hoewel dergelijke toekomstverwachtingen zijn gebaseerd op wat het Fonds en de Beheerder als redelijke aannames beschouwen, kan er geen zekerheid worden gegeven dat de toekomstverwachtingen in dit Informatiememorandum juist zullen blijken te zijn. De Beheerder of het Fonds nemen geen enkele verplichting op zich om de toekomstverwachtingen in dit Informatiememorandum bij te werken indien de omstandigheden of de schattingen of meningen van het Fonds veranderen, behalve zoals dat eventueel vereist mocht zijn onder toepasselijke wet- en regelgeving.

1.5. Factoren die van wezenlijk belang zijn om de aan de investering in het Fonds verbonden risico's in te schatten

In aanvulling op de inhoud van Hoofdstuk 7 (*Risicofactoren*) waarin alle risicofactoren die relevant zijn met betrekking tot het doen van een investering in het Fonds, geldt dat de Participaties niet voor alle beleggers een geschikte investering zijn. Iedere potentiële Participant moet de geschiktheid van die investering vaststellen in het licht van zijn eigen omstandigheden. Meer in het bijzonder dient iedere potentiële Participant onder meer:

- over voldoende kennis en ervaring van beleggen in deelnemingsrechten en de markt van commercieel retailvastgoed te beschikken om de voorwaarden voor een potentiele investering in het Fonds, de daaraan verbonden voor- en nadelen, risicofactoren en kosten en de informatie die (door middel van verwijzing) in dit Informatiememorandum (inclusief Bijlagen) en de overige Fondsdocumenten is opgenomen op waarde te kunnen beoordelen;

- de voorwaarden, rechten en verplichtingen die op grond van de CV Voorwaarden verbonden zijn aan de Participaties volledig te begrijpen en hun impact te kunnen beoordelen;

- over voldoende kennis en ervaring te beschikken om, in context van zijn eigen financiële situatie, een belegging in het Fonds te kunnen beoordelen en in dit verband mogelijke scenario's

te kunnen vaststellen in relatie tot economische en andere factoren die een dergelijke belegging kunnen beïnvloeden, evenals de invloed hiervan op zijn/haar totale beleggingsportefeuille, of zich hierbij te laten adviseren door een vergunninghoudende vermogensbeheerder; en

- over voldoende financiële middelen te beschikken om alle risico's te dragen die gepaard gaan met een belegging in in het Fonds, waaronder begrepen de gevolgen van het intreden van risico's verband houdende met zijn belegging, waarbij deze – in het ergste geval – het bedrag dat hij/zij verplicht is om op grond van artikel 4.1.4. van de CV Voorwaarden in te brengen volledig kan kwijtraken.

1.6. De aanbieding van de Participaties

1.6.1. Minimum investering

De Participaties worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs van EUR 100 per stuk.
Toetreding tot het Fonds is mogelijk indien een Participant ten minste één duizend (1.000) Participaties verkrijgt met een gezamenlijke tegenwaarde van in totaal ten minste EUR 100.000.

1.6.2. Eerste Closing en Opvolgende Closings

De Beheerder heeft op Eerste Closing 22.000 Participaties tegen een uitgifteprijs van EUR 100 per stuk geplaatst. De Beheerder beoogt om na de laatste Opvolgende Closing 113.000 Participaties tegen een uitgifteprijs van EUR 100 te hebben geplaatst.

Potentiële Participanten die dit Informatiememorandum samen met de overige Fondsdocumenten ontvangen en op grond daarvan, eventueel ondersteund door een eigen adviseur, besluiten te willen investeren in het Fonds, kunnen instappen bij één of meerdere Opvolgende Closings. Opvolgende Closings zullen naar eigen discretie van de Beheerder plaatsvinden. Momenteel is de verwachting, maar geen gegeven, dat er Opvolgende Closings zullen plaatsvinden omstreeks 1 november 2026, 1 januari 2027, 1 maart 2027, en 1 mei 2027. De Participaties worden aangeboden tot de datum waarop een totaal aantal van 113.000 Participaties is geplaatst.

Op de Eerste Closing is ook een Bancaire Financiering van EUR 10.000.000 en een Overbruggingsfinanciering van EUR 7.500.000 aangetrokken.

1.6.3. Beperkingen inzake de aanbieding/uitgifte van Participaties

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van Participaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Het Beheerder verzoekt personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Fonds, noch de Beheerder aanvaardt aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van Participaties is of niet. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

Een potentiële Participant kan uitsluitend beleggen in de Participaties voor een minimumbedrag van EUR 100.000 (exclusief eventuele kosten). Tegen deze achtergrond dient een potentiële Participant er rekening mee te houden dat voor de Participaties de volgende beperkingen gelden:

a) de eerste inleg van een Participant in het Fonds bedraagt minimaal EUR 100.000 (exclusief kosten);
b) het bedrag van ten minste EUR 100.000 dient ineens te worden betaald door de Participanten. Het aangaan van een uitgestelde betalingsverplichting is niet mogelijk;
c) een eventuele vervolginleg die lager is dan EUR 100.000 mag uitsluitend worden gedaan door Participanten die al ten minste 1.000 Participaties houden; en
d) het door een Participant in het Fonds geïnvesteerde bedrag mag nooit onder de EUR 100.000 uitkomen, daarbij niet inbegrepen eventuele waardedaling.

1.6.4. Europese Economische Ruimte (EER)

De Participaties worden uitsluitend aangeboden aan beleggers in overeenstemming met de doelgroepbepaling van de Beheerder, die zich op datum publicatie van dit Informatiememorandum beperkt tot Nederlandse ingezetenen die zich willen committeren aan het minimale inlegbedrag van EUR 100.000.

1.6.5. Verenigde Staten van Amerika

De Participaties zijn en zullen niet worden geregistreerd onder 'the Securities Act of 1933' of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Participaties zullen niet – direct of indirect – worden aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of overgedragen in of naar de Verenigde Staten van Amerika.

1.7. Toezicht door de AFM

Het Fonds wordt beheerd door de Beheerder, die op 10 december 2020 een vergunning van de AFM heeft verkregen als bedoeld in artikel 2:65 Wft en is als zodanig in het register van de AFM ingeschreven. Onder deze vergunning is de Beheerder bevoegd alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) te beheren en deelnemingsrechten en dergelijke alternatieve beleggingsinstellingen aan te bieden, waaronder het Fonds. In dit verband is het Fonds door de Beheerder als te beheren alternatieve beleggingsinstelling bij de AFM aangemeld op de dagtekening van dit Informatiememorandum en in het daarvoor bedoelde AFM-register ingeschreven.

In verband met de Aanbieding wordt geen prospectus algemeen verkrijgbaar gesteld dat onderworpen is aan (voorafgaande) goedkeuring van de AFM zoals bedoeld in artikel 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectusverordening. De Aanbieding valt namelijk niet onder de prospectusplicht, zoals nader beschreven in Paragraaf 10.2.2.

1.8. Openbaarmakingsverklaringen van de Beheerder onder de SFDR en Taxonomieverordening

1.8.1. Het Fonds heeft geen duurzaamheidsambitie

Het Fonds valt binnen de reikwijdte van artikel 6 SFDR en artikel 7 van de Taxonomieverordening. De Beheerder promoot met haar beheerportefeuilles dan ook geen ecologische en/of sociale kenmerken ('lichtgroene beleggingen' zoals bedoeld in artikel 8 SFDR) en heeft het doen van duurzame beleggingen niet als doelstelling ('donkergroene beleggingen' zoals bedoeld in artikel 9 SFDR).

De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

Op het gebied van duurzaamheid volstaat de Beheerder met het beoordelen van de impact van duurzaamheidsrisico's op de door haar beheerde beleggingsportefeuilles. De Beheerder houdt dus niet gericht rekening met wat de effecten van beleggingsbeslissingen (zouden) kunnen zijn op ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping.

1.8.2. Integratie van duurzaamheidsrisico's in beleggingsbeslisprocedures

De Beheerder erkent dat gebeurtenissen of omstandigheden op ecologisch, sociaal of governance gebied, indien ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging in het Registergoed kunnen veroorzaken (duurzaamheidsrisico's in de zin van de SFDR). Daarom houdt de Beheerder rekening met deze duurzaamheidsrisico's bij het evalueren van het Registergoed en de eventuele investeringsmogelijkheden voor onroerend goed en het beheer daarvan in de toekomst. Duurzaamheidsrisico's maken daarmee onderdeel uit van het beleggingsbeleid zoals vastgelegd in dit Informatiememorandum en de CV Voorwaarden, als ook het risicobeheerbeleid van de Beheerder. Onderdeel van het beleggingsbeleid van de Beheerder is om duurzaamheidsrisico's zoveel mogelijk te vermijden of te beheersen.

Deze specifieke duurzaamheidsrisico's die spelen in het kader van het Fonds, alsmede de mogelijke impact daarvan op het potentiële rendement, worden verder beschreven in Paragraaf 7.5.

1.8.3. Geen belangrijke verklaring inzake negatieve gevolgen voor de duurzaamheid

De Beheerder houdt dus niet gericht rekening met wat de effecten van beleggingsbeslissingen in het kader van het Fonds (zouden) kunnen zijn op ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping (de zogenaamde 'duurzaamheidsfactoren' zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 onder a SFDR) en stelt daarom niet jaarlijks een zogenoemde 'principal adverse sustainability impact statement' (hierna: **PAI**) op. Dit om de volgende redenen:

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

De Beheerder zal de beslissing om geen PAI op te stellen en de onderliggende redenen daarvoor periodiek heroverwegen. Er kunnen redenen zijn waarom de Beheerder in de toekomst besluit wel een PAI uit te geven, bijvoorbeeld als dit door de Participanten wordt vereist, als gevolg van wijzigingen in toepasselijke wet- en regelgeving, of als het beleggingsbeleid van het Fonds in dit opzicht wordt aangepast.

1.8.4. Integratie van duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid

De Beheerder heeft een beloningsbeleid vastgesteld waarin is opgenomen dat variabele beloningen kunnen worden toegekend aan medewerkers. Zowel financiële als niet-financiële prestatiecriteria kunnen meewegen bij het toekennen van beloning aan individuele medewerkers. Variabele beloningen kunnen echter niet worden toegekend als niet aan de niet-financiële prestatiecriteria is voldaan. Op deze wijze

probeert de Beheerder eventuele prikkels, om onnodige of buitensporige (duurzaamheids)risico's te nemen, bij medewerkers weg te nemen.

De prestatiecriteria voor individuele medewerkers worden gebruikt om de prestaties in het algemeen te beoordelen en om te bepalen of een medewerker mogelijk recht heeft op variabele beloning in overeenstemming met het beloningsbeleid. De wijze waarop aan de omgang met duurzaamheidsrisico's vorm wordt gegeven, voor zover van toepassing voor de functie van de betreffende medewerker, zal van invloed zijn op de vaststelling of aan de bovengenoemde prestatiecriteria is voldaan.

1.9. FATCA en CRS

1.9.1. FATCA

De Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) is Amerikaanse belastingwetgeving die zich richt op het identificeren van 'U.S. persons' en wereldwijde financiële instellingen verplicht informatie over Amerikaanse belastingplichtigen door te geven aan de Amerikaanse belastingdienst (IRS). Financiële instellingen gevestigd buiten de Verenigde Staten die niet meewerken aan FATCA lopen het risico op boetes en onderworpen te worden aan 30% Amerikaanse heffing op verkoopopbrengsten en andere inkomsten. In het verlengde van FATCA heeft de Nederlandse overheid een overeenkomst met de Verenigde Staten van Amerika voor het uitwisselen van informatie ('Intergovernmental Agreement') over:

- U.S. persons die financiële rekeningen aanhouden in Nederland; en
- inwoners van Nederland die financiële rekeningen aanhouden in de Verenigde Staten van Amerika.

Op basis van FATCA en de genoemde overeenkomst moeten financiële instellingen zich registreren bij de IRS (de Amerikaanse belastingdienst). Daarnaast moeten financiële instellingen de potentiële Participanten identificeren. Valt een Participant onder de reikwijdte van FATCA en de genoemde overeenkomst, dan zullen gegevens van deze Participant verplicht uitgewisseld worden met de Nederlandse Belastingdienst. De Nederlandse Belastingdienst wisselt op haar beurt deze gegevens uit met de IRS.

Door het inschrijven op Participaties door een aspirant-Participant, verklaart de aspirant-Participant de benodigde gegevens in het kader van FATCA en de Intergovernmental Agreement tussen Nederland en de Verenigde Staten van Amerika te verstrekken aan het Fonds. Het Fonds is mogelijk verplicht om bepaalde informatie over (Participaties van) Participanten te delen met de Nederlandse Belastingdienst.

1.9.2. CRS

In navolging op FATCA is met ingang van 1 januari 2016 de Common Reporting Standard (CRS) in Nederland in werking getreden. De CRS is een internationale afspraak om gegevens uit te wisselen, waardoor belastingontduiking en zwartsparen worden tegengegaan. In het kader van de CRS moet het Fonds potentiële Participanten identificeren en kan het Fonds verplicht zijn om bepaalde informatie over (Participaties van) Participanten die fiscaal ingezetenen zijn van een land dat deelneemt aan de CRS te verzamelen en aan de Nederlandse Belastingdienst te rapporteren. De Nederlandse Belastingdienst zal deze gegevens – indien vereist – delen met de belastingautoriteiten van het betreffende land.

Door het inschrijven op Participaties door een aspirant-Participant, verklaart deze aspirant-Participant de benodigde gegevens in het kader van CRS te verstrekken aan het Fonds. Het Fonds is mogelijk verplicht om bepaalde informatie over (Participaties van) Participanten te delen met de Nederlandse Belastingdienst.

1.10. Overige

1.10.1. Toepasselijk recht

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing.

1.10.2. Forum

Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van dit Informatiememorandum, dan wel van nadere addenda of bijlagen hierbij, worden beslecht door de gewone rechter.

1.10.3. Informatieverstrekking

Het Informatiememorandum wordt aan (potentiële) investeerders uitsluitend ter beschikking gesteld in de Nederlandse taal. Hetzelfde geldt voor het essentiële informatiedocument (Eid) dat betrekking heeft op de Participaties. De Jaarrekeningen zullen steeds verkrijgbaar zijn via de dataroom, die bereikbaar is via een persoonlijke link die door de Beheerder aan elke Participant beschikbaar wordt gesteld. Verwezen wordt naar Hoofdstuk 12 (*Informatieverstrekking*) voor meer details over de informatieverstrekking in relatie tot het Fonds.



HOOFDSTUK 2 - DEFINITIES

Begrippen met een hoofdletter die in dit Informatiememorandum die zijn opgenomen hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa).

Aanbieding	de aanbieding van Participaties aan professionele en niet-professionele investeerders in Nederland door middel van de Fondsdocumenten;
Aanbiedingsperiode	de periode waarin de Participaties onder dit Informatiememorandum aan professionele en niet-professionele investeerders, woonachtig of gevestigd in Nederland worden aangeboden;
Activa	de goederen (zaken en vermogensrechten) waarvan Juridisch Eigenaar de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, maar uitsluitend voor en ten behoeve van het Fonds;
AFM	de Stichting Autoriteit Financiële Markten;
AIFM Richtlijn	Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, zoals gewijzigd, aangepast of aangevuld van tijd tot tijd;
Bancaire Financiering	de door de financier aan het Fonds, zijnde ABN AMRO Bank N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: Gustav Mahlerlaan 10 (1082 PP) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34334259 verstrekte hypothecaire lening(en) per de datum van de Eerste Closing;
Bestaande Financiering	de door de oorspronkelijke financier aan het Fonds, zijnde Coöperatieve Rabobank U.A., een coöperatie naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: Croeselaan 18 (3521 CB) Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30046259 verstrekte hypothecaire lening(en) die op de datum van Eerste Closing onherroepelijk en volledig is/zijn afgelost;
Beheerder	degene die vanaf de datum van de Eerste Closing en dit Informatiememorandum belast is met het aanbieden en het beheer van het Fonds, te weten VasteLanden Investment Beheer B.V. met handelsregisternummer 17205364, of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met het beheer van het Fonds;

Beheervergoeding	de jaarlijkse vergoeding aan de Beheerder van twee procent (2%), vrijgesteld van btw, berekend over de jaarlijkse Bruto Huuropbrengsten van de verhuurde winkelpanden en over de markthuur van de leegstaande winkelpanden, waartoe de Beheerder op grond van de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom gerechtigd is voor het beheren en administreren van het Fonds;
Beherend Vennoot	de beherend vennoot van het Fonds per de datum van de Eerste Closing en dit Informatiememorandum, zijnde VasteLanden Helftheuvel Retail Fund B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: Ptolemaeuslaan 52 (3528 BP) Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 42123989 , dan wel haar (rechts)opvolger;
Beleggingsbeleid	het beleggingsbeleid van het Fonds, zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 3 (*Doelstelling, beleggingsbeleid en – strategie);*
Bestuur	het statutaire bestuur van de Beheerder;
Bewaarder	de bewaarder van het Fonds, zijnde CSC Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: Woudenbergseweg 11 (3953 ME) Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546, dan wel haar (rechts)opvolger;
Bewaarovereenkomst	de overeenkomst tussen de Bewaarder, de Beheerder en het Fonds, waarin de Bewaarder wordt aangesteld als bewaarder van het Fonds als bedoeld in artikel 21 van de AIFM Richtlijn, zoals geïmplementeerd in artikel 4:62 lid 2 Wft;
Bijlage	een bijlage behorende bij dit Informatiememorandum;
Boekjaar	het boekjaar van het Fonds, die gelijk is aan het kalenderjaar;
Bruto Huuropbrengsten	Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van het Registergoed, exclusief servicekosten die aan Huurders worden doorbelast;
CV Voorwaarden	de voorwaarden met betrekking tot het Fonds die worden vastgelegd in een (notariële) akte houdende wijziging CV voorwaarden, welke akte op de datum van de Eerste Closing zal worden verleden, conform het concept zoals

	aangehecht als Bijlage I;
Direct Rendement	het enkelvoudige rendement uit de exploitatie van het Registergoed gedurende een bepaalde periode, berekend door het Exploitatieresultaat ten aanzien van de betreffende periode, gecorrigeerd voor rente en aflossing, te delen door het Eigen Vermogen;
Drempel	de drempel die wordt gehanteerd bij de berekening van de Prestatievergoeding, welke drempel wordt vastgesteld door toepassing van de volgende formule: [A x B x C], waarin: A: de Looptijd; B: het Eigen Vermogen; C: een percentage van zeven (7%), is;
Eerste Closing	de datum waarop de eerste partij als Participant is toegetreden tot het Fonds, zijnde 31 juli 2026;
Eigen Vermogen	Het vermogen van het Fonds dat is ingebracht door de Participanten (waarin, onder meer, is begrepen de bedragen die door het Fonds worden aangewend voor de voldoening van de Selectie- en Acquisitievergoeding en de Structureringsvergoeding aan de Beheerder);
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;
Exploitatiekosten	het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en het Registergoed zoals (maar niet beperkt tot): de verhuur- en mutatiekosten (zoals kosten voor makelaars en mutatieonderhoud), eigenaarslasten (zoals gemeentelijke belastingen, onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapsbelasting, verzekeringen en kosten betreffende de coöperatie van eigenaars), de Vaste Vastgoedbeheervergoeding, de Variabele Vastgoedbeheervergoeding, onderhoudskosten, de Beheervergoeding, externe fondskosten (zoals de kosten van de Bewaarder de Juridisch Eigenaar, de taxateur en de accountant, de adviseurskosten en de marketingkosten) en niet verrekenbare btw;
Exploitatieresultaat	het totale resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en het Registergoed. Dit wordt bepaald door de totale opbrengsten (waaronder huuropbrengsten, rentebaten en reservering leegstand of huurfrictie) te verminderen met de Exploitatiekosten en financieringslasten (waaronder financieringsrente en aflossing);

Financieringen	De Bancaire Financiering en de Overbruggingsfinanciering gezamenlijk;
Fonds	VasteLanden Helftheuvel Retail Fund C.V., een commanditaire vennootschap die naar Nederlands recht op 24 juni 2009 is aangegaan, en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 17256741;
Fondsdocumenten	De CV Voorwaarden, de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom, dit Informatiememorandum, het Inschrijfformulier en het EID, gezamenlijk;
Fondsvermogen	de Activa en Passiva samen;
Fondsenbesluit 2025	het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 28 november 2025 over het fonds voor gemene rekening en een transparant fonds, nr. 2025-23416 ook bekend als "Fondsenbesluit 2025", waarbij dit besluit van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en of opnieuw worden vastgesteld
Gemiddeld Totaal Rendement	de som van het Direct Rendement en het Indirect Rendement, gedeeld door het aantal jaar tussen de datum van de Eerste Closing, en het moment van berekening van het gemiddeld totaal rendement van het Fonds;
Hoofdstuk	een hoofdstuk van dit Informatiememorandum;
Huurder	een huurder van (een deel van) het Registergoed;
Indirect Rendement	het Netto-verkoopresultaat te verminderen met de Prestatievergoeding, gedeeld door het totaal Eigen Vermogen;
Informatiememorandum	dit informatiememorandum, inclusief de Bijlagen;
Inschrijfformulier	het inschrijfformulier waarmee aspirant-Participanten zich inschrijven op de Participaties ter verkrijging ervan, zoals opgenomen in Bijlage III;
Intrinsieke Waarde	de intrinsieke waarde van het Fonds, die wordt berekend door de Activa te verminderen met de Passiva;
Jaarrekening	de jaarrekening van het Fonds, met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;
Juridisch Eigenaar	de juridische entiteit die belast is met het houden van de juridische gerechtigdheid tot de vermogensbestanddelen

	van het Fonds (in het bijzonder het Registergoed), per Eerste Closing zijnde Juridisch Eigenaar VasteLanden Helftheuvel Retail Fund B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17254844, welke vennootschap op termijn zal worden omgezet in een stichting zoals uiteengezet in Paragraaf 5.5.1, genaamd Stichting Juridisch Eigenaar VasteLanden Helftheuvel Retail Fund;
Looptijd	de looptijd van het Fonds, te rekenen vanaf de datum van de Eerste Closing;
MJOP	het meerjarenonderhoudsplan zoals dat door de Beheerder in het kader van de structurering van dit Fonds is opgesteld ten behoeve van het Registergoed;
Netto-verkoopresultaat	het resultaat dat wordt gerealiseerd: (i) bij de verkoop van het Registergoed, welk resultaat wordt berekend door de verkoopprijs van het Registergoed te verminderen met (a) de uitstaande externe (schuld)financiering; (b) de Verkoopprovisie; en (c) het totaal Eigen Vermogen; of (ii) bij de 'verkoop' van alle uitstaande Participaties (via de inkoop- en uitgifteprocedure, als omschreven in artikel 7.2. van de CV Voorwaarden), welk resultaat wordt berekend door de (inkoop)prijs voor alle Participaties te verminderen met: (a) de Verkoopprovisie; en (b) het totaal Eigen Vermogen;
Opvolgende Closing	de door de Beheerder naar eigen discretie vast te stellen datum waarop de Beheerder na de Eerste Closing (i) nieuwe Participanten kan toelaten, of (ii) bestaande Participanten kan toestaan hun toegezegde kapitaal te verhogen in ruil voor uitgifte voor additionele Participaties in het Fonds;
Overbruggingsfinanciering	de door de Private Financiers verstrekte hypothecaire lening(en) per de datum van de Eerste Closing;
Overgang	een overgang van Participaties: (i) onder algemene titel; (ii) onder bijzondere titel krachtens erfrecht; of

	(iii) door het ontstaan van een huwelijksgemeenschap of de verdeling van een (ontbonden) huwelijksgemeenschap;
Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom	de overeenkomst die is aangegaan tussen de Beheerder, Beherend Vennoot (voor rekening en risico van het Fonds) en de Juridisch Eigenaar op de datum van de Eerste Closing, waarin nadere afspraken zijn gemaakt over welke werkzaamheden de Beheerder en de Juridisch Eigenaar voor het Fonds verrichten en onder welke voorwaarden, zoals opgenomen in Bijlage II;
Paragraaf	een paragraaf van dit Informatiememorandum;
Participant	een (rechts)persoon die als commanditair vennoot via Participaties deelneemt in het vermogen van het Fonds vanaf de Eerste Closing of een Opvolgende Closings;
Participatie	de eenheid waarin de omvang van de economische aanspraken van een Participant tot het vermogen van het Fonds is uitgedrukt;
Passiva	de verplichtingen die de Juridisch Eigenaar op diens naam maar ten behoeve van het Fonds, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat ten laste van het afgescheiden vermogen van het Fonds;
Prestatievergoeding	de door het Fonds aan de Beheerder te betalen vergoeding bij de verkoop van het Registergoed of de Participaties, zoals nader beschreven in Paragraaf 8.8;
Private Financiers	de private financiers die de Overbruggingsfinanciering hebben verstrekt;
Prospectusverordening	Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten, zoals gewijzigd, aangepast of aangevuld van tijd tot tijd;
Registergoed	de onroerende zaken die door het Fonds, direct in eigendom zijn verworven, betreffende winkelpanden als onderdeel van de winkelpassage Helftheuvel in 's-Hertogenbosch, zoals in meer detail beschreven in Paragraaf 4.2;
Register van Participanten	het register dat wordt bijgehouden door de Beheerder waarin de namen, adressen en bankrekeningnummers van de Participanten en het aantal van de door de Participanten

	gehouden Participaties zijn ingeschreven;
Sanctiewet	de Sanctiewet 1977, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, aangepast of aangevuld;
Selectie- en Acquisitievergoeding	de vergoeding waaruit de kosten worden vergoed die gemaakt zijn in relatie tot de selectie en de beoordeling van het Registergoed. De vergoeding bedraagt één en zes/tienden procent (1,6%), exclusief btw, van de aan het Registergoed toegekende waarde per de datum van de Eerste Closing, zoals vermeld in het Informatiememorandum, zoals verder toegelicht in Hoofdstuk 8 (*Financiële Aspecten*) van dit Informatiememorandum;
SFDR	de Europese verordening (EU) 2019/2088 inzake de informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector *(Sustainable Finance Disclosure Regulation*), zoals gewijzigd, aangepast of aangevuld van tijd tot tijd;
Structureringsvergoeding	de vergoeding van vier en vier/tienden procent (4,4%), exclusief btw, van de aan het Registergoed toegekende waarde per de datum van de Eerste Closing, voor het voldoen van de eenmalige kosten voor (i) de herfinanciering van het Fonds, zoals de notariskosten, de taxatiekosten en de kosten voor het boekenonderzoek; en (ii) de overname van het beheer van het Fonds en het herstructureren van het Fonds, zoals de kosten van de adviseurs, oprichtingskosten van de Beherend Vennoot, de marketingkosten, de kosten voor het opstellen van het Informatiememorandum en de accountantskosten, zoals nader in Hoofdstuk 8 (*Financiële Aspecten*) van dit Informatiememorandum toegelicht;
Taxateur	de taxateur van het Registergoed, zijnde RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te 's Hertogenbosch, met adres: Koningsweg 66 (5211 BN) 's Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64896110;
Taxonomieverordening	de Europese Verordening 2020/852 betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen, zoals gewijzigd, aangepast of aangevuld van tijd tot tijd;

Vastgoedbeheer	het dagelijks beheer van het Registergoed, bestaande uit onder meer het technisch, commercieel en administratief beheer van het Registergoed, zoals nader omschreven in Paragraaf 5.4.2. van dit Informatiememorandum;
Variabele Vastgoedbeheervergoeding	de variabele vergoeding waartoe de Beheerder onder bepaalde voorwaarden gerechtigd is in verband met het door haar uit te voeren Vastgoedbeheer, zoals nader beschreven in Paragraaf 8.7;
Vaste Vastgoedbeheervergoeding	de (vaste) jaarlijkse vergoeding aan de Beheerder voor het Vastgoedbeheer van vier procent (4%), exclusief btw, berekend over de Bruto huuropbrengsten van de verhuurde winkelruimten en over de markthuur van de leegstaande winkelruimten;
Vennoten	de Beherend Vennoot en de Participanten gezamenlijk;
Vergadering van Vennoten	de vergadering van vennoten zoals bedoeld in artikel 15.1. van de CV Voorwaarden;
Verkoopopbrengst	de opbrengst bij verkoop van het Registergoed respectievelijk de inkoop van alle Participaties te verminderen met: (a) de uitstaande bankfinanciering; (b) de Verkoopprovisie; en (c) het totaal Eigen Vermogen;
Verkoopprovisie	de vergoeding aan de Beheerder van één procent (1%), exclusief btw, van (i) de verkoopprijs (kosten koper) van de Registergoed, bij de verkoop van het Registergoed of (ii) de door de taxateur toegekende waarde aan het Registergoed, bij de 'verkoop' van alle uitstaande Participaties (via de inkoop- en uitgifteprocedure, als omschreven in Artikel 7.2. van de CV Voorwaarden);
Website	www.vastelanden.nl;
Werkdag	een werkdag, niet zijnde een zaterdag of zondag, waarop zowel de banken in Nederland als de Beheerder geopend zijn;
Wft	de Wet op het financieel toezicht zoals deze luidt op de datum van het Informatiememorandum, zoals gewijzigd, aangepast of aangevuld van tijd tot tijd;
Wwft	de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals deze luidt op de datum van deze Fondsvoorwaarden, zoals gewijzigd, aangepast of aangevuld van tijd tot tijd.

HOOFDSTUK 3 - DOELSTELLING, BELEGGINGSBELEID EN - STRATEGIE

3.1. Doelstelling, beleggingsbeleid en -strategie

Het Fonds heeft als doelstelling om voor rekening en risico van de Participanten het toegezegde kapitaal te blijven beleggen in commercieel retailvastgoed (i.e. het Registergoed), teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze - op de datum van dit Informatiememorandum – reeds bestaande belegging.

Om hieraan invulling te kunnen geven is in de doelomschrijving van het Fonds bepaald dat het Fonds ten doel heeft (i) het (direct en indirect) beleggen van haar vermogen in onroerende zaken in Nederland, (ii) het verkrijgen, beheren, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van onroerende zaken en andere goederen van het Fonds en (iii) het (her)financieren van onroerende zaken en het in dat verband het aangaan van geldleningsovereenkomsten en verstrekken van garanties en zekerheden. Deze doelstelling is opgenomen in artikel 3.1. van de CV Voorwaarden.

De Beheerder heeft het beheer van het reeds bestaande Fonds, en daarmee het beheer van het Registergoed, overgenomen van de voorgaande beheerder per de Eerste Closing.. De Beheerder heeft per die datum dan ook geen vastgoed aangekocht, maar het beheer van de bestaande Activa (te weten het Registergoed) overgenomen. Het eigendom van het Registergoed wordt niet overgedragen.

Vanaf de datum van de Eerste Closing belegt het Fonds derhalve uitsluitend in het Registergoed, zijnde de registergoederen (winkelpanden) gelegen aan de Helftheuvelpassage 62, 66-68, 70, 76, 78, 79, 80-82, 84-90, 86, 88, 98, 100 t/m 110 (even), 242 t/m 248 (even). Op grond van de CV Voorwaarden behoudt het Fonds de mogelijkheid om in de toekomst andere vastgoedbelegging(en) te maken. Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt met dien verstande dat dergelijke beleggingen enkel kunnen plaatsvinden (i) door verwerving van bestaande of nieuw te realiseren winkelpanden als onderdeel van de Helftheuvelpassage en (ii) na verkregen goedkeuring van de Vergadering van Vennoten. Het Registergoed is gelegen in 's-Hertogenbosch en omvat commercieel retailvastgoed. Het Registergoed voldoet aan de in dit Informatiememorandum vermelde beleggingscriteria- en -restricties.

De Beheerder, die naast het portefeuille- en risicobeheer ook verantwoordelijk is voor het Vastgoedbeheer, is voornemens het Registergoed te optimaliseren door het uitvoeren van zaken zoals:

- het optimaliseren van de jaarlijkse huurinkomsten door de jaarlijkse huurindexatie;
- het aanpassen van de huurprijs bij huurwisselingen naar het op dat moment heersende marktniveau;
- proactief technisch management van het Registergoed via een meerjarenonderhoudsplan inclusief verduurzaming (onder meer door verbetering van isolatiewaarden).

De Beheerder kan in de uitvoering van het Vastgoedbeheer naar eigen discretie besluiten gebruik te maken van externe dienstverleners, zoals een administratiekantoor, makelaars of taxateurs.

De Beheerder kan ertoe besluiten om specifieke details van een eventuele opvolgende uitgifte (in aanvulling op de reeds in dit Informatiememorandum benoemde uitgiftemomenten), waar en voor zover nodig naar de discretie van de Beheerder, te beschrijven in een addendum bij dit Informatiememorandum.

3.2. Beleggingscriteria- en restricties

Het Fonds belegt in het Registergoed (waarbij de Beheerder vanaf de Eerste Closing het beheer over het Fonds en diens portefeuille voert), omdat het Registergoed aan de volgende criteria voldoet (respectievelijk kan voldoen), zijnde de beleggingscriteria van het Fonds:

(a) het Registergoed is gelegen op een courante locatie waar veel bezoekers komen met een goede verhuurbaarheid;

(b) Het Registergoed is langjarig verhuurd en voldoet aan de eis van de Beheerder van een minimale bezettingsgraad van 90%;

(c) de winkelpanden die onderdeel uitmaken van het Registergoed beschikken over een energielabel A, of hebben de mogelijkheid om een energielabel A te verkrijgen;

(d) tot slot biedt het Registergoed mogelijkheden voor een waardevermeerderende kwaliteitsslag. Dat kan zijn op het gebied van onderhoud, op het gebied van bezettingsgraad of door een verbetering van de samenstelling van de Huurders.

Het Fonds zal niet beleggen in andere vastgoedobjecten of andere vermogensobjecten, anders dan toegestaan binnen de hiervoor beschreven beleggingsdoelstelling en -strategie.

3.3. Wijziging van het beleggingsbeleid

De Beheerder kan besluiten het Beleggingsbeleid zoals in Paragraaf 3.2. is vermeld te wijzigen. Indien een wijziging van het Beleggingsbeleid leidt tot aanpassing van de CV Voorwaarden, zal de Vergadering van Vennoten hiertoe moeten besluiten overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 16.1.7. en 18.1. van de CV Voorwaarden.

Indien een wijziging van het Beleggingsbeleid leidt tot wijziging van de CV voorwaarden, zal de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 18.1. van de CV Voorwaarden.

3.4. Hefboomfinanciering

Het Fonds wordt extern gefinancierd voor een bedrag van in totaal EUR 17.500.000. Deze externe financiering bestaat uit twee externe schuldfinancieringen:

- de Bancaire Financiering, die ten bedrage van EUR 10.000.000 is verstrekt door ABN AMRO Bank N.V., kent een looptijd van vijf (5) jaar en is aangevangen op de datum van de Eerste Closing. ABN AMRO heeft deze Bancaire Financiering verstrekt, gebaseerd op een *Loan to Value ratio* van 65% in jaar 1 tot en met 5 (met een door ABN AMRO goedgekeurde uitzondering voor het eerste jaar waarin de *Loan to Value ratio* 88,25% is), en een *net debt yield ratio* van minimaal 10%. De rente voor de Bancaire Financiering is 5,25% gemiddeld per jaar, met een vijf (5) jaar vaste rente tot en met 1 juli 2031. De afsluitprovisie voor de Bancaire Financiering is EUR 50.000. Ten behoeve van ABN AMRO is een eerste recht van hypotheek op het Registergoed gevestigd en zijn pandrechten gevestigd op de vorderingen en rechten uit de gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten;

- een Overbruggingsfinanciering die ten bedrage van EUR 7.500.000 is verstrekt door de Private Financiers, kent een looptijd van twaalf (12) maanden, behoudens verlenging, en is aangevangen op de datum van de Eerste Closing. De rente voor de Overbruggingsfinanciering is 8% per jaar en de afsluitprovisie is EUR 205.000. Ten behoeve van de Private Financiers is een tweede recht van

hypotheek op het Registergoed gevestigd. Deze financiering is qua zekerheden achtergesteld op de Bancaire Financiering. De Beheerder verstrekt op verzoek van een Participant nadere details over de Private Financiers.

Voor meer informatie over de Externe Financieringen wordt verwezen naar Paragraaf 8.3 en ten aanzien van de risico's verband houden met het aantrekken van vreemd vermogen zijn terug te vinden in Hoofdstuk 7.

Het gebruik van hefboomfinanciering is sinds de datum van de Eerste Closing beperkt tot de Bancaire Financiering en de Overbruggingsfinanciering.



HOOFDSTUK 4 - MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING REGISTERGOED

4.1. Nederlandse vastgoedmarkt

4.1.1. Nederlandse economie

De groei van de economie is in 2025 in vergelijking tot 2024 opmerkelijk hoger ondanks een onzekere wereld. De Nederlandse economie groeide in 2024 met 1,0%. Dat is overigens meer dan in 2023, toen de economie nauwelijks groeide. In 2025 is de economische groei 1,7%. De economie groeide in het eerste kwartaal van 2026 met 1,2 procent ten opzichte van het eerste kwartaal 2025. Dat komt vooral door de overheidsbestedingen en de wereldhandel. De werkgelegeneheid bij de overheid is sterker toegenomen dan verwacht. Daarmee dragen de overheidsbestedingen bij aan de hogere economische groei. De wereldhandelsgroei neem toe, ondanks de hogere Amerikaanse handelstarieven. Daarvan heeft onze open economie geprofiteerd, zoals blijkt uit een toenemende invoer. De onzekerheid over het handelsbeleid blijft echter hoog. Ook geopolitieke spanningen brengen onzekerheid met zich mee. Deze onzekerheid werkt momenteel vertraagd door in de economie, waardoor we de impact op de groei nog niet helemaak hebben gezien. Door de ontwikkelingen in het Midden-Oosten kan de economische groei in 2026 0,5% lager uitpakken. Indien komende jaren een aantal knelpunten zoals stikstofproblematiek en stroomnet congestie worden opgelost zal dit naar verwachting een positieve impuls geven aan de economische groei van circa 0,4%.[1] De werkloosheid blijft laag, in het eerste kwartaal van 2026 4,0% van de beroepsbevolking.[2]

Inflatie

De inflatie daalt maar blijft relatief hoog door de economische krapte. Voor 2025 bedroeg de inflatie 3,0%. De recente ontwikkelingen in het Midden-Oosten en impact op de energieprijzen zijn in maart 2026 nog gering zichtbaar in het inflatiecijfer (2,7%). De hoogte van de inflatie heeft vooral binnenlandse oorzaken. Zo zorgt het vraagoverschot in onze economie voor opwaartse druk op goederen- en dienstenprijzen. Daarbij blijft de arbeidsmarkt krap. Hierdoor stijgen ook de lonen meer dan in het eurogebied. De oplopende werkloosheid in de komende jaren illustreert wel dat aanbod en vraag naar werk meer in evenwicht komen. Daardoor neemt de loongroei geleidelijk af. De inflatie die wordt veroorzaakte door buitenlandse factoren is in 2025 beperkt. DNB heeft een aantal scenario's doorgerekend van het effect van hogere energieprijzen op de inflatie voor 2026. Dit bedraagt ca 1,0%. Hiermee zal de inflatie zich alsdan tussen de 3,0% en 4,0% gaan begeven. Waar eind 2025 nog een verwachting van 2,6% werd uitgesproken.

Particuliere consumptie

De particuliere consumptie is een stabiele bron van economische groei. De bestedingen van huishoudens nemen in 2025-2027 ieder jaar met circa 1,5% toe, wat de bbp-groei ondersteunt. De bestedingsgroei wordt mogelijk gemaakt door stijgende huishoudinkomens. Gecorrigeerd voor inflatie stijgt het beschikbaar inkomen in 2025 met bijna 3,5% en naar verwachting in 2026-2027 met 1 tot 1,5% per jaar (een eventuele impact door de situatie in het Middel-Oosten is hier nog niet in meegenomen). Dit wordt veroorzaakt door de stijgende werkgelegenheid en reële lonen, al stijgt het arbeidsaanbod harder waardoor de werkloosheid wat oploopt. Huishoudens geven de inkomensstijging niet volledig uit, maar sparen een deel. De individuele spaarquote (vrijwillige besparingen als percentage van beschikbaar inkomen) stijgt in 2025 fors en blijft de jaren daarna boven de 5%. Dat is aanzienlijk hoger dan voorheen; tien jaar geleden lag de spaarquote nog rond 0%. De hogere spaarquote hangt samen met ontwikkelingen

[1] *Bron*
[2] *Bron*

op de woningmarkt. Huizenbezitters sparen om hun hypotheek af te lossen, wat tot uiting komt in een voortdurende afname van aflossingsvrije hypotheken. Starters op de woningmarkt sparen voor de financiering van hun nieuwe huis. Dit vertaalt zich in een gestage afname van de schuldratio van huishoudens. Zeker vanuit het perspectief van financiële stabiliteit is dit een positieve ontwikkeling.

Consumentenvertrouwen

Het consumentenvertrouwen is een indicator die informatie geeft over het vertrouwen en opvattingen van consumenten ten aanzien van de ontwikkelingen van de Nederlandse economie en hun eigen financiële situatie. Het consumentenvertrouwen is begin 2026 gedaald naar -44 in april, waar in het de tweede helft van 2025 nog licht verbeterde (-21) ten opzichte van het eerste half jaar (-37). Het ligt hiermee nog onder het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar (-11, met een variatie tussen de +36 en -59). Met name de algemene economische situatie wordt door consumenten nog laag ingeschat (-72 in april 2026). De eigen financiele situatie wordt positiever ingeschat (-5 in april 2026), hetgeen een graadmeter is voor de koopbereidheid van consumenten.[3]

4.1.2. Vastgoedbeleggingsmarkt voor winkelvastgoed

Beleggingsmarkt

In 2024 was het beleggingsvolume in winkelvastgoed € 1,2 Mrd. Dit was 12% boven het niveau van een jaar ervoor.[4] In 2025 waren beleggers lange tijd onzeker door internationale conflicten en handelsbelemmeringen. Dat had wereldwijd invloed op de kapitaalstromen, en dus ook op de Nederlandse vastgoedmarkt. Toch is het beleggingsvolume in winkelvastgoed in de eerste drie kwartalen gestegen tot € 867 miljoen (+19% ten opzichte van 2024), met een verwachting voor geheel 2025 van € 1,4 Mrd.[4,5] Deze groei kwam vooral door enkele grote transacties. De grootste deals waren de verkoop van Stadshart Zoetermeer (€ 150 miljoen) en Leidsche Rijn Centrum in Utrecht (€ 95 miljoen). Het positieve sentiment in de winkelvastgoedmarkt komt doordat partijen weer klaarstaan om kansen te benutten. Dat heeft te maken met het herstel van bezoekersaantallen in binnensteden en de stabielere groei van online retail. Winkels bieden bovendien een aantrekkelijk en relatief stabiel rendement, dat vaak hoger ligt dan bij andere soorten vastgoed.[6] Ook in 2026 blijven deze positieve factoren bijdragen aan de verdere groei van alle segmenten in de beleggingsmarkt. Dit laat echter onverlet dat beleggers veeleisend blijven ten aanzien van locatie- en huurderskwaliteit in relatie tot de risico-rendementsverhouding. Convenience is en blijft een populair segment binnen de winkelmarkt. Ondanks de aanhoudende interesse in dit segment is de sterke groei van het beleggings-volume lastig vol te houden door een gebrek aan kwalitatief aanbod in de markt.

Gebruikersmarkt

De winkelgebruikersmarkt biedt nog altijd aanleiding tot optimisme. Volgens ING stijgt de omzet in de Nederlandse detailhandel in 2025 met ongeveer 4%. Zowel de food- als non-foodsector groeit met zo'n 3%, vooral door hogere prijzen. Waaronder ook de omzet van supermarkten licht is gestegen.[5]

Nu de huren zijn gestabiliseerd, blijft de winstgevendheid bescheiden maar positief, ondanks de kostendruk van het afgelopen jaar. Het geleidelijke verdwijnen van het middensegment blijft kansen creëren voor discounters, zowel qua locatie als qua prijsstelling. Een goed voorbeeld daarvan is Wibra, die in een jaar tijd van 237 naar 283 winkels ging.

[3] Bron, bron
[4] Bron
[5] Bron
[6] Bron

De omzetten in de winkelstraat blijven al het hele jaar hoog, mede dankzij de aanhoudende hoge inflatie en de licht positieve koopkrachtstijging. Ondanks het lage consumentenvertrouwen en de hogere prijzen worden de benodigde uitgaven bij de dagelijkse winkels wel gedaan. Nog belangrijker is dat de omzetten, na lang te hebben geschommeld rond het nulpunt van jaar-op-jaar groei, in de tweede helft van 2025 weer een lichte opleving laten zien. Nederlandse retailers hebben nog altijd te maken met hoge kosten, maar er is een positief vooruitzicht op de gebruikersmarkt. Daarmee is de verwachting dat de winstmarges relatief laag blijven, maar wel positief.[6]

Online shoppen blijft de sterkste groeier. De online detailhandel blijft hierbij de motor van de groei met een omzetstijging van 9%. De marges staan wel onder druk door hogere logistieke kosten, veel retourzendingen en sterke prijsconcurrentie van vooral buitenlandse webshops. Daarnaast zet de trend van hybride winkelen door: consumenten combineren online gemak met beleving in fysieke winkels. Online succes werkt door in fysieke winkels. Webshops als My Jewellery en Mr Marvis openen steeds vaker fysieke winkels om hun klanten meer beleving te bieden en hun merk te versterken. De gemeenschappelijke deler is vaak de focus op gezondheid en verzorging. Dat sluit aan bij trends die breed in de maatschappij spelen. In de horeca is een vergelijkbaar beeld zichtbaar. Klassieke cafés en restaurants hebben het moeilijk, maar moderne concepten floreren.[5]

De leegstand is landelijk licht gedaald tot 6,3%, met opmerkelijke activiteit in het A1-A2 segment, waar nieuwe toetreders en verhuizingen de leegstand doen dalen. Retailers zijn actief op zoek naar specifieke compatibele locaties, hoewel de beschikbaarheid beperkt blijft. Kiezen voor alternatieven buiten hun oorspronkelijke criteria, en het succes van deze keuzes, kunnen de dynamiek van de toekomstige occupier-markt bepalen.[6]



4.2. Het Registergoed

4.2.1. Inleiding

Het Fonds belegt in het Registergoed dat is onderverdeeld in verschillende winkelpanden die onderdeel uitmaken van het winkelcentrum Helftheuvelpassage te 's-Hertogenbosch. Het is het grootste overdekte winkelcentrum in 's-Hertogenbosch en omliggende regio. Het winkelcentrum ligt in 's-Hertogenbosch-West, in het hart van een groot woongebied. De locatie is duidelijk wijk- en stadsdeel gericht en functioneert als primair winkelcentrum voor de dagelijkse en frequente aankopen.

De bereikbaarheid is goed en het centrum beschikt over ruim 1.000 parkeerplaatsen met gratis parkeren. Het winkelcentrum is gericht op dagelijkse aankopen met drie supermarkten (Albert Heijn, Jumbo en ALDI), vers- en delicatessen winkels, drogisterijen, speciaalzaken, mode en horeca. Het centrum is

gebouwd in 1968 en gemoderniseerd in 1988 en 2018 en heeft een moderne uitstraling en compleet aanbod aan winkels.

4.2.2. Specifieke kenmerken

Het Registergoed bestaat uit 19 winkels (5.177 m2 bvo) gelegen aan de Helftheuvelpassage 62, 66-68, 70, 76, 78, 79, 80-82, 84-90, 86, 88, 98, 100 t/m 110 (even), 242 t/m 248 (even), waaronder een ALDI supermarkt, Etos, Gall&Gall, Intertoys, Xenos en Van Haren schoenen en maakt onderdeel uit van het winkelcentrum Helftheuvelpassage te 's Hertogenbosch. De meeste huurders zijn al langjarig gevestigd in het winkelcentrum. De WALT (gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomst) bedraagt 3,3 jaar. Alle winkels zijn in volledig eigendom en voor de winkelpassage is het eigendom in een collectiviteit ingebracht, een zogenaamde coöperatieve vereniging van eigenaren.

Locatie en verzorgingsgebied

Het winkelcentrum is gevestigd in de wijk 's Hertogenbosch -West, een verzorgingsgebied van ca.160.000 inwoners, bestaande uit de directe bezoekers uit de wijk 's Hertogenbosch -West en Kruiskamp en omliggende wijken van ca. 25.000; de bezoekers aan het centrum uit de stad 's Hertogenbosch en omliggende gemeenten zoals Vlijmen, Engelen en Empel. Het winkelcentrum trekt gemiddeld 100.000 bezoekers per week.

Huurders

ALDI Vastgoed B.V.

ALDI is een van de grootste europese detailhandelsondernemingen. Actief in Duitsland, Frankrijk, Belgie, Luxemburg, Polen, Spanje en Portugal. Het is een discountsupermarktketen opgericht door de gebroeders Albrecht in Duitsland in 1913 en in Nederland actief sinds 1973. Zij richt zich op hoge kwaliteit tegen de laagste prijs met een focus op een beperkt assortiment (ongeveer 1700 producten), voornamelijk eigen merken, en regelmatig sterke aanbiedingen, met als doel betaalbaar boodschappen doen voor iedereen mogelijk te maken. De keten staat bekend om het "Albrecht Diskont"-concept, een zorgvuldig gekozen, essentieel assortiment dat vaak goed presteert in consumententests, en heeft momenteel zo'n 500 winkels in Nederland. De huurovereenkomst loopt tot en met 28 maart 2031 en loopt vervolgens, behoudens opzegging, vier (4) keer vijf (5) jaar door en daarna onbepaald. ALDI huurt ca. 1.200 m2 bvo met een jaarhuur van EUR 247.479,12, wat neerkomt op een huurprijs per m2 van EUR 206.

Xenos B.V.

Xenos is een Nederlandse winkelketen, opgericht in 1973 en sinds 2019 onderdeel van het familiebedrijf Nieuwgeluk. Een familyoffice van een Nederlandse ondernemersfamilie die al meer dan 125 jaar actief is in de detailhandel. De keten heeft 160 winkels verspreid over Nederland. Xenos richt zich op het aanbieden van een breed assortiment voor huis, keuken, decoratie en cadeau-artikelen. De huurovereenkomst loopt tot en met 30 november 2029 en loopt vervolgens, behoudens opzegging, drie (3) keer vijf (5) jaar door. Xenos huurt ca. 747 m2 bvo met een jaarhuur van EUR 149.988, wat neerkomt op een huurprijs per m2 van EUR 195.

The Stone Casual Store B.V.

The Stone is een multibrand fashionstore met 58 winkels in Nederland. Het familiebedrijf is al meer dan 30 jaar een winkelformule gericht op dames en herenkleding met zowel online als offline aanwezigheid. Het assortiment bestaat uit meer dan 40 merken. De huurovereenkomst loopt tot en met 31 mei 2029 en loopt vervolgens, behoudens opzegging, twee (2) keer vijf (5) jaar door, daarna onbepaald. The Stone huurt 430 m2 bvo met een jaarhuur van EUR 142.777,56, wat neerkomt op een huurprijs per m2 van EUR 332.

Van Haren Schoenen B.V.

Van Haren, onderdeel van het Duitse familiebedrijf Deichmann, is opgericht in 1929. De Deichmann Gruppe is een van de grootste schoenenbedrijven in Europa. In totaal heeft de organisatie wereldwijd bijna 4700 winkels, waarvan 137 in Nederland. Van Haren richt zich op modieuze schoenen met een goede prijs/kwaliteit verhouding. De huurovereenkomst loopt tot en met 14 september 2027 en loopt vervolgens, behoudens opzegging, telkenmale vijf (5) jaar door. Van Haren huurt 350 m2 bvo met een jaarhuur van EUR 114.555,84 per jaar, wat neerkomt op een huurprijs per m2 van EUR 317.

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. (Etos)

Etos, opgericht in 1919 door werknemers van Philips om medewerkers van Philips met korting levensmiddelen te laten kopen. In 1931 werd de onderneming zelfstandig en in 1973 overgenomen door Ahold Delhaize. Inmiddels heeft de winkelketen meer dan 550 winkels in Nederland en is de drogist een begrip in Nederland geworden. De huurovereenkomst loopt tot en met 21 augustus 2027 en loopt vervolgens, behoudens opzegging, twee (2) keer vijf (5) jaar door. Etos huurt 250 m2 met een jaarhuur van EUR 100.417,32, wat neerkomt op een huurprijs per m2 van EUR 389.

De investeringspropositie is interessant vanwege het complete aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen en de goede bereikbaarheid van het winkelcentrum Helftheuvelpassage te 's Hertogenbosch met gratis parkeren. Huurders zijn allen langjarig reeds gevestigd in het winkelcentrum en wekelijks kan het winkelcentrum rekenen op ca. 100.000 bezoekers uit de directe en omliggende omgeving. Het centrum kent weinig leegstand, heeft met 3 supermarkten en diverse food- en non-food winkels en biedt daarmee een compleet aanbod en heeft daardoor aantrekkingskracht van het beoogde publiek.

4.2.3. Taxatie van het Registergoed

Ten behoeve van de waardebepaling inzake de overname van het beheer door de Beheerder, die op de Eerste Closing heeft plaatsgevonden, is op 1 februari 2026 het Registergoed getaxeerd. Bij de taxatie van het Registergoed is uitgegaan van de actuele verhuursituatie op taxatiedatum 21 januari 2026.

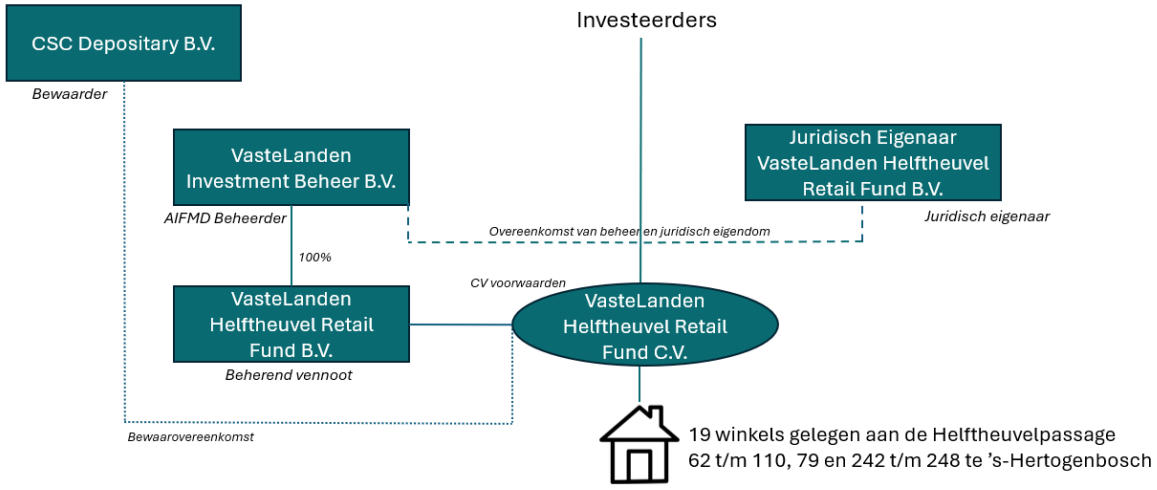
Op de publicatiedatum van het Informatiememorandum bedraagt de bruto huur naar verwachting EUR 1.534.078 exclusief btw per jaar. De gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten bedroeg 2,9 jaar. Op basis van deze gegevens heeft de Taxateur het Registergoed op de datum van 21 januari 2026 op een waarde van EUR 19.850.000 getaxeerd. Het betreffende taxatierapport is een bijlage bij dit Informatiememorandum en is bovendien terug te vinden in de dataroom, die bereikbaar is via een persoonlijke link die door de Beheerder per Participant beschikbaar wordt gesteld.

In de uitgevoerde berekeningen door de Beheerder inzake de prognoses van het Fonds (zoals weergegeven in Hoofdstuk 8 van dit Informatiememorandum) is rekening gehouden met de in het meerjarenonderhoudsplan opgenomen maatregelen om het Registergoed te verduurzamen, met als doel de kwaliteit van het Registergoed te verbeteren en op lange termijn de verhuurbaarheid en technische/duurzaamheidskwaliteit te versterken.

HOOFDSTUK 5 - HET FONDS EN OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN, BEHEER EN GOVERNANCE

5.1. Algemeen structuur overzicht

De juridische structuur van het Fonds, de daarbij betrokken partijen (zoals die in de volgende Paragrafen van dit Hoofdstuk worden besproken) kan schematisch als volgt worden weergegeven:



5.2. Het Fonds

5.2.1. Algemeen

Het Fonds kwalificeert als een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft. Het Fonds heeft een *closed-end* karakter. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting heeft om de Participaties op verzoek van een Participant in te kopen.

De juridische gerechtigdheid tot de Activa en de Passiva van het Fonds wordt gehouden door de Juridisch Eigenaar. De Juridisch Eigenaar heeft als enig statutair doel het houden van de juridische gerechtigdheid tot de Activa en Passiva, tezamen met het bewaren en administreren van deze Activa en Passiva.

Oak Lane, die tot aan de Eerste Closing handelde als beherend vennoot van het Fonds, heeft per de Eerste Closing middels een contractsoverneming haar rechtsverhouding als beherend vennoot uit hoofde van de Voormalige CV Voorwaarden overgedragen aan de Beherend Vennoot. Middels de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom heeft de Beherend Vennoot per de datum van de Eerste Closing de Beheerder aangesteld als beheerder van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder het Registergoed. De belangrijkste voorwaarden van deze afspraak worden genoemd in Paragraaf 5.3.

Tevens zijn per de Eerste Closing de Voormalige CV Voorwaarden aangepast conform de CV Voorwaarden zoals aangehecht als Bijlage I. Voor alle Participanten gelden onverkort (en alleen) de CV Voorwaarden.

5.2.2. Looptijd

De looptijd van het Fonds is onbepaald. De verwachte looptijd van het Fonds vanaf de datum dat het Fonds onder beheer staat van VasteLanden Investment Beheer B.V. (i.e. vanaf de datum van de Eerste Closing) is tien (10) jaar.

Het is het voornemen van de Beheerder om het Registergoed te verkopen na verloop van tien (10) jaar, te rekenen vanaf de datum van de Eerste Closing. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen waardoor de Beheerder besluit het Registergoed eerder te verkopen of juist langer aan te houden (zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, ontwikkelingen op de vastgoedmarkt), welk besluit door de Beheerder naar eigen inzicht zal worden genomen en waarbij de Beheerder de belangen van het Fonds in diens besluitvorming zal betrekken. Als een alternatief voor de verkoop van het Registergoed bestaat op grond van de CV Voorwaarden de mogelijkheid om alle Participaties in het Fonds te verkopen middels de inkoop- en uitgifteprocedures zoals opgenomen in artikel 7.2. van de CV Voorwaarden en zoals nader toegelicht in Paragrafen 6.3 en 8.9 van dit Informatiememorandum.

5.2.3. Toetreding tot het Fonds en inbreng

De Beherend Vennoot brengt zijn kennis en vlijt in. Toetreding tot het Fonds door Participanten is uitsluitend mogelijk indien een Participant Participaties verkrijgt met een gezamenlijke tegenwaarde van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000).

Participaties kunnen worden verkregen door uitgifte van Participaties door de Juridisch Eigenaar danwel de Beheerder namens deze tegen inbreng van kapitaalstortingen, een en ander zoals nader is gespecificeerd in het Inschrijfformulier en met inachtneming van het proces zoals uiteengezet in de CV Voorwaarden.

Toetreding tot het Fonds is uitsluitend mogelijk:

- als de potentiële Participant alle vereiste informatie is aangeleverd waardoor de Beheerder aan de vereisten in de Wwft en de Sanctiewet kan voldoen;
- na acceptatie van het Inschrijfformulier door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beheerder;
- na betaling van de tegenprestatie voor de te verwerven Participaties; en
- indien gewaarborgd is dat het Fonds kwalificeert als (transparante) commanditaire vennootschap die derhalve niet is aan te merken als een fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, lid 4 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

De Beheerder is te allen tijde gerechtigd, uitsluitend te zijner beoordeling, uitgifte geheel of gedeeltelijk te weigeren, of daaraan nadere voorwaarden te stellen.

De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven.

De Participanten hebben geen recht tot inkoop van Participaties in het Fonds. Overdracht van de Participaties is slechts mogelijk krachtens de daarvoor geldende inkoop- en uitgifteprocedures zoals opgenomen in de CV Voorwaarden.

Het is mogelijk dat het Fonds in de toekomst naast de inkoop- en uitgifteprocedure in de CV Voorwaarden bepalingen opneemt op basis waarvan onder voorwaarden verkoop en overdracht van Participaties aan een derde mogelijk is. De Beheerder wil de secundaire handel in Participaties namelijk kunnen blijven faciliteren, ook als de Belastingdienst stelt dat de inkoop en/of uitgifte van Participaties door de Juridisch Eigenaar op enig moment mogelijk een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting

zou opleveren. In dat geval is het wenselijk om in aanvulling op de inkoop- en uitgifteprocedure bepalingen op te nemen op basis waarvan rechtstreekse verkoop en overdracht van Participaties aan een derde mogelijk is met inachtneming van de voorwaarden als bedoeld in paragraaf 5.2.2. van het Fondsenbesluit 2025 (zie Paragraaf 9.2.). Voor een dergelijke aanpassing zal dan een wijziging van de relevante bepalingen van de CV Voorwaarden noodzakelijk zijn.

5.2.4. Bestuur en vertegenwoordiging

Het Fonds wordt vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot kan een ander volmacht verlenen met recht van substitutie om het Fonds te vertegenwoordigen. De Beherend Vennoot is slechts jegens de Participanten aansprakelijk voor door hen geleden schade in geval van opzet of grove schuld.

De Beherend Vennoot draagt de verantwoordelijkheid voor het beheer van het Fonds. In de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom heeft de Beherend Vennoot de Beheerder aangesteld als beheerder van het Fonds en is de Beheerder overeenkomstig belast met en verantwoordelijk voor de uitvoering van de beheertaken ten opzichte van het Fonds.

5.2.5. Beschikkingshandelingen

Beschikkingshandelingen ter zake van het vermogen van het Fonds worden door de Juridisch Eigenaar, uitsluitend tezamen met de Beheerder verricht.

Bepaalde besluiten van de Beherend Vennoot en de Beheerder behoeven de voorafgaande goedkeuring van de Vergadering van Vennoten (zie hiervoor Paragraaf 5.2.6. onder *'Besluitvorming'*).

5.2.6. Vergadering van Vennoten

Algemeen

Iedere Vennoot is gerechtigd tot deelname aan de jaarlijkse Vergadering van Vennoten. Deze vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.

In de vergadering:

- brengt de Beheerder mede namens de Beherend Vennoot schriftelijk of mondeling het verslag uit omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beleid en wordt dit verslag besproken en beoordeeld;
- wordt de jaarrekening van het Fonds ter vaststelling overgelegd;
- wordt behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15.1.5. van de CV Voorwaarden verder op de agenda is geplaatst.

De oproeping van de Vergadering van Vennoten geschiedt aan het adres van iedere Participant, bij brief of per e-mail en niet later dan op de 8e dag voor de dag van de Vergadering van Vennoten.

Daarnaast kunnen buitengewone vergaderingen van vennoten zo dikwijls worden gehouden als de Beheerder of de Beherend Vennoot het wenselijk acht, zomede indien één of meer Participanten dit *schriftelijk* onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beherend Vennoot verzoeken.

Indien de Beherend Vennoot alsdan de verlangde vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van de CV Voorwaarden.

De Vergadering van Vennoten wordt voorgezeten door de Beherend Vennoot of de Beheerder danwel een door een van hen aangewezen aanwezige. De voorzitter wijst de secretaris aan.

Besluitvorming

Elke Participant heeft een zodanig aantal stemmen als het totale aantal door hem gehouden Participaties. De Beherend Vennoot heeft recht op het uitbrengen van één stem. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, worden alle besluiten van de Vergadering van Vennoten genomen met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. De Participanten kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde laten vertegenwoordigen.

Besluiten die zien op:

(a) het verlenen van goedkeuring aan het besluit van de Beherend Vennoot en de Beheerder tot de verwerving van registergoederen;
(b) het verlenen van goedkeuring aan het besluit van de Beherend Vennoot en de Beheerder tot de bezwaring van een of meerdere bestanddelen van de Activa;
(c) het verlenen van goedkeuring aan het besluit van de Beherend Vennoot en de Beheerder tot de vervreemding van een of meerdere bestanddelen van de Activa;
(d) wijziging van de onderhavige overeenkomst; en
(e) opzegging van de onderhavige overeenkomst jegens de Beherend Vennoot,

kunnen slechts worden genomen met ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste vijfenzeventig procent (75%) van de Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is.

Indien niet ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de Participanten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen binnen twee (2) weken in welke vergadering, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten geldige besluiten genomen kunnen worden met een meerderheid van ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte geldige stemmen.

Daarnaast behoeven besluiten van de Beherend Vennoot en de Beheerder strekkende tot rechtshandelingen met een hoger belang dan tweehonderdduizend euro (EUR 200.000) exclusief omzetbelasting, met uitzondering van:

(a) het afsluiten of wijzigen van huurovereenkomsten betreffende (een gedeelte van) het Registergoed; en
(b) het aangaan of wijzigen van overeenkomsten betreffende de herfinanciering van het Registergoed, indien en voor zover de herfinanciering geen nadelig effect heeft op de voorwaarden ten aanzien van de rente, de aflossing en de vereiste zekerheidstelling,

de goedkeuring van de Vergadering van Vennoten, welk goedkeuring kan worden verleend bij besluit genomen met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

Het ontbreken van de goedkeuring van de Vergadering van Vennoten kan niet door of tegen derden worden ingeroepen.

De Vennoten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering schriftelijk nemen, mits de Beherend Vennoot in de gelegenheid is gesteld over het desbetreffende voorstel advies uit te brengen. Indien deze overeenkomst een versterkte meerderheid voorschrijft, geldt deze versterkte meerderheid tevens voor besluiten buiten vergadering. Onder "schriftelijk" wordt verstaan elke via gangbare communicatiekanalen overgebracht en op schrift ontvangen bericht, waaronder begrepen e-mailverkeer.

Toezicht op handelingen Beherend Vennoot / Beheerder

Participanten hebben het recht door een door de betreffende Participant ingeschakelde accountant, zulks op eigen kosten, toezicht te houden op de handelingen van de Beherend Vennoot danwel de Beheerder, inlichtingen te ontvangen en inzage te nemen in de boeken, brieven en verdere bescheiden van het Fonds, waartoe zij het recht van toegang tot de kantoren, boeken en bescheiden van het Fonds hebben. De aldus verkregen informatie in het kader van de voorgenoemde goedkeuring door de Vergadering van Vennoten, dient vertrouwelijk te worden behandeld en is alleen voor gebruik binnen het kader van het Fonds.

5.2.7. Ontbinding en vereffening van het Fonds

Het Fonds zal worden ontbonden:

(a) door een besluit van de Vergadering van Vennoten;
(b) door een daartoe strekkend besluit van de Beherend Vennoot nadat het door het Fonds gehouden Registergoed is verkocht en overgedragen;
(c) door ontbinding van het Fonds krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing;
(d) op het moment dat er niet ten minste één Participant is.

Een besluit tot ontbinding als bedoeld onder (a) kan slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering van Vennoten.

Bij beëindiging van het Fonds wordt het vermogen vereffend door de Beherend Vennoot. Het Fonds zal alsdan voortbestaan voor het doel van vereffening. De relevante bepalingen van deze overeenkomst blijven gelden totdat de vereffening zal zijn beëindigd.

Na beëindiging van het Fonds en voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder alle kosten en vergoedingen (inclusief de Prestatievergoeding) wordt van het saldo na vereffening eerst de (inkoop)prijs aan de uitgetreden Participanten dan wel hun rechtsopvolger(s) in overeenstemming met artikel 13.1.3 van de CV Voorwaarden voldaan, alsmede worden aan de Participanten de bij uitgifte van de Participaties betaalde bedragen terugbetaald (het saldo van hun kapitaalrekeningen).

Een eventueel resterend saldo wordt aan de Participanten uitgekeerd naar rato van het aantal door hen gehouden Participaties.

5.3. De Beherend Vennoot

Vanaf de datum van de Eerste Closing handelt VasteLanden Helftheuvel Retail Fund B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Utrecht en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 42123989, als de beherend vennoot van het Fonds.

De Beherend Vennoot is op 27 juli 2026 opgericht bij notariële akte.

5.4. De Beheerder

Per de datum van de Eerste Closing is VasteLanden Investment Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17205364, de Beheerder van het Fonds. Uit hoofde van de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom is de Beheerder per diezelfde datum belast met het portefeuillebeheer en het risicobeheer ten aanzien van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder het Registergoed.

De Beheerder is actief met het opbouwen van een vastgoedportefeuille met onder meer winkel, kantoor, woning- en bedrijfsvastgoed, die via verschillende door de Beheerder beheerde beleggingsfondsen zijn, respectievelijk in de toekomst nog in eigendom zullen worden verworven.

De Beheerder heeft een vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft voor het beheren van beleggingsinstellingen. Het Fonds is ingeschreven in het register van de AFM als beleggingsinstelling. De Beheerder en het Fonds staan daarmee onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank.

5.4.1. Het Bestuur

Het Bestuur bestaat op de datum van dit Informatiememorandum tot aan 1 november 2026:

Mark Hoedjes

Mark Hoedjes is op dagtekening van dit Informatiememorandum de Algemeen Directeur van VasteLanden Investment Beheer B.V. Mark Hoedjes is opgeleid als econoom in Amsterdam met focus op het bank en verzekeringswezen. Daarnaast heeft hij de MRE (Master of Real Estate) opleiding afgerond alsmede de opleiding tot financieel planner. Vervolgens heeft Mark 15 jaar in diverse posities, zowel als financieel specialist, als in een rol van algemeen management, bij Westland Utrecht Hypotheekbank, ING Real Estate Finance en Bouwfonds Property Finance. Na zijn bancaire periode heeft Mark vanaf 2007 gewerkt op het gebied van investment en asset management in verschillende functies zoals onder andere in de directie van Unibail Rodamco Benelux en directeur-eigenaar bij M2 Capital Real Estate. In deze periode heeft Mark werkzaamheden uitgevoerd op het gebied van vastgoedinvesteringen, vastgoed waarderingen, vastgoedstructurering, vastgoed asset management en ontwikkeling. Daarnaast was Mark aanspreekpunt voor investeerders over de performance van de vastgoedportfolio (Asset Under Management). Vanaf 2019 heeft Mark zich grotendeels beziggehouden met asset management, aan- en verkopen en valuation van de huidige retail portfolio van VasteLanden. Vanaf maart 2024 is Mark directeur van VasteLanden Investment Beheer B.V. en tevens medeaandeelhouder van VasteLanden Groep B.V.

Iwan Oude Roelink

Iwan Oude Roelink is op dagtekening van dit Informatiememorandum de Financieel Directeur van VasteLanden Investment Beheer B.V. Iwan Oude Roelink studeerde bedrijfskunde aan de Universiteit Nyenrode nadat hij eerder zijn opleiding International Business Studies afrondde aan de Hanzehogeschool Groningen. Vervolgens behaalde hij de postdoctorale opleiding tot Registered Valuator (RV) aan de Rotterdam School of Management. Hij startte zijn loopbaan bij KPMG als assistent accountant en werkte daarna bij Investor Growth Capital Holding als investment controller. Vervolgens

maakte Iwan de overstap naar de vastgoedsector, waar hij bij IBUS Asset Management verantwoordelijk was als controller van zowel de Franse en Duitse portefeuille als later, vanuit Washington DC, voor de Amerikaanse portefeuille. Voor Archstone was hij controller voor de Archstone German Fund in Amsterdam. Vanaf 2014 was Iwan als director bij de beursgenoteerde vastgoedbelegger Vonovia SE verantwoordelijk voor de uitgifte van obligaties binnen Vonovia Finance B.V. Sinds mei 2025 is Iwan directielid en Financieel Directeur bij VasteLanden Investment Beheer B.V., waar hij verantwoordelijk is voor de financiële administratie, risicomanagement en compliance.

De heer Oude Roelink zal VasteLanden Investment Beheer B.V. per 1 november 2026 verlaten als Financieel Directeur en dagelijks beleidsbepaler. De heer Oude Roelink is door de Beheerder bij de AFM afgemeld als dagelijks beleidsbepaler per hiervoor genoemde datum. Per 1 november 2026 zal de heer Hoedjes daarom tijdelijk de enig bestuurder en enig beleidsbepaler zijn en daarmee zelfstandig bevoegd om de Beheerder te vertegenwoordigen. Daarmee voldoet de Beheerder vanaf 1 november 2026 formeel tijdelijk niet aan het vereiste dat haar statutaire bestuur uit minimaal twee dagelijks beleidsbepalers moet bestaan. Er wordt momenteel naar een opvolger gezocht. De Beheerder verwacht op korte termijn een nieuwe geschikte kandidaat bij de AFM ter toetsing te kunnen voordragen. De Beheerder beoogt rond het einde van dit jaar (2026) de nieuwe bestuurder, direct nadat deze door de AFM geschikt en betrouwbaar is bevonden, als statutair bestuurslid te benoemen. Participanten zullen ervan op de hoogte worden gesteld wanneer de nieuwe bestuurder is benoemd.

5.4.2. Taken en bevoegdheden Beheerder

Fondsbeheertaken

De Beheerder is per de datum van de Eerste Closing belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd in overeenstemming met de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom, de beheertaken uit te oefenen waaronder in ieder geval de volgende handelingen worden verstaan:

(i) Het uitvoeren van het portefeuille- en risicobeheer van het Fonds, inclusief het beoordelen van het risicobeheer (inclusief het bespreken van de risicobeheersing) ten aanzien van het Fonds, en het verschaffen van ten minste driemaandelijkse portefeuillerapportages aan het Fonds;

(ii) Het vaststellen van het beleggingsbeleid en het nemen van beleggingsbeslissingen;

(iii) Het uitvoeren van aan- en verkoop registergoederen, en het in dat kader bijeenroepen van de Vergadering van Vennoten voor het verlenen van goedkeuring aan het aankoop/verkoop voorstel, en het zorgdragen voor de cliëntidentificatie met inachtneming van het bepaalde in de Wwft en Sanctiewet ten aanzien van de partijen bij de transactie;

(iv) Het (laten) uitvoeren van waarderingen van het Registergoed en het berekenen van de intrinsieke waarde van het Fonds op basis van de waarderingsgrondslagen van het Fonds;

(v) Het verzorgen van administratieve handelingen zoals het controleren en goedkeuren van facturen voor het Fonds; het verzorgen van administratieve en secretariaatswerkzaamheden voor het Fonds en de Juridisch Eigenaar, het verzorgen van de financiële administratie met betrekking tot het Registergoed, en het coördineren van de ondertekening van overeenkomsten en contracten met het Fonds;

(vi) Het doen van de belastingen, waaronder het berekenen van de te betalen belasting door het Fonds, het doen van belastingaangiftes voor het Fonds namens de Juridisch Eigenaar en het doen van btw-aangifte voor het Fonds bij de Belastingdienst;

(vii) Het uitvoeren van handelingen inzake verslaggeving door het Fonds, inhoudende het verzamelen van alle cijfers met betrekking tot het Registergoed voor opname in de financiële rapportages van het Fonds, het per boekjaar opstellen van de jaarrekening van het Fonds, de coördinatie van de accountantscontrole en de reguliere rapportage van het Fonds, het opstellen van een jaarlijkse begroting van het Fonds, het opstellen van de driemaandelijkse managementrapportage en het jaarlijkse bestuursverslag van het Fonds;

(viii) Het verstrekken van de vereiste rapportage aan de AFM.

(ix) Het organiseren van de Vergadering van Vennoten en de bestuursvergaderingen van de Beherend Vennoot, het opstellen van notulen van de vergaderingen van het bestuur van de Beherend Vennoot en de coördinatie van de ondertekening van documenten door (i) de Vergadering van Vennoten en (ii) het bestuur van de Beherend Vennoot;

(x) Het uitvoeren van marketing werkzaamheden, inclusief het promoten van het Fonds bij een beperkte groep potentiële investeerders en het verschaffen van pre-contractuele informatie aan potentiële investeerders (zoals het Informatiememorandum en het Eid);

(xi) Het zorgdragen voor de cliëntidentificatie met inachtneming van het bepaalde in de Wwft ten aanzien van potentiële investeerders en de voorbereiding en de uitvoering van stortingsverzoeken (waaronder mede begrepen de berichtgeving aan investeerders tot het doen van een storting); en

(xii) Het bijwerken van het register van Participanten.

Vastgoedbeheer

Bovendien is de Beheerder belast met de uitvoering van het Vastgoedbeheer van het Fonds. Hieronder worden krachtens de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom verstaan:

(e) het Fonds adviseren met betrekking tot investeringen in het Registergoed om de doelstellingen van het Fonds ter verwezenlijken;

(f) het uitvoeren van berekeningen zoals verzocht door het Fonds van tijd tot tijd met betrekking tot het Registergoed en/of informatie verstrekken aan, of anderszins assisteren van, het Fonds met het oog op het uitvoeren van de berekeningen zoals vereist;

(g) diensten verlenen aan het Fonds die het Fonds van tijd tot tijd nodig heeft en in het bijzonder:

(i) het evalueren en voorstellen van investerings- en desinvesteringsmogelijkheden met betrekking tot het Registergoed, rekening houdend met de heersende marktomstandigheden;
(ii) het opstellen van verkoopvoorstellen/verkoopplannen met betrekking tot het Registergoed;
(iii) het Registergoed evalueren met redelijke tussenpozen om een actieve monitoring van het Registergoed te verzekeren;
(iv) het voorbereiden van een toelichting op het Registergoed voor opname in jaarverslagen of andere verslagen van het Fonds;
(v) de waardering van het Registergoed, inclusief het adviseren en faciliteren van taxaties door externe vastgoedtaxateurs;

(vi) diensten van externe adviseurs inschakelen voor specialistisch advies met betrekking tot de investeringen.

(h) vastgoedbeheerdiensten verlenen bestaande uit technische en commerciële diensten.

5.4.3. Raad van Advies

De Beheerder heeft een raad van advies (RvA) ingesteld. De RvA heeft op dit moment één (1) lid, te weten:

- Ben van der Klift: De heer Van Der Klift is gedurende zijn carrière langdurig werkzaam geweest binnen het hogere echelon van diverse organisaties. De heer Van der Klift heeft meerdere bestuursfuncties bekleed binnen onder toezicht staande instellingen, onder andere als CFO van Arcadis N.V. en Corio N.V. Recent heeft de heer Van der Klift interim posities bekleed bij Royal Reesink B.V. en bij het Prinses Juliana Airport Sint Maarten.

De RvA heeft tot taak het Bestuur met raad en advies terzijde te staan. Bij de vervulling van hun taak richt de RvA zich naar de belangen van het Fonds, de Beheerder en de aan haar verbonden beleggingsinstellingen. Voor zover zich belangenconflicten zouden kunnen voordoen bij de uitvoering van de taken door de RvA bepaalt het reglement van de RvA hoe met een dergelijke situatie moet worden omgegaan. Voor meer detail over één of meerdere potentiële belangenconflicten in relatie tot de RvA wordt verwezen naar Paragraaf 5.7.

De RvA heeft als belangrijkste taken en bevoegdheden:

- het monitoren van de financiële als organisatorische prestaties van de Beheerder, met als belangrijk aandachtsgebied compliance;
- het monitoren van de prestaties van de vastgoedfondsen onder beheer van de Beheerder, waaronder ook dit Fonds is begrepen;
- het goedkeuren van de initiatie van nieuwe fondsen en de verkoop (van het vastgoed) van huidige fondsen onder beheer.

De voorgenoemde goedkeuring door de RvA is niet vereist voor de Beheerder om een dergelijk voornemen aan de Vergadering van Participanten te kunnen voorleggen. Ook bij het ontbreken van een dergelijke goedkeuring mag de Beheerder, na het verkrijgen van de vereiste goedkeuring door de vereiste meerderheid van de Vergadering van Participanten, overgaan tot het nemen van het desbetreffende besluit voor de initiatie van (een) nieuwe fonds(en) en/of de verkoop (van het vastgoed) van huidige fondsen onder beheer, en de uitvoering ervan. Het ontbreken van de goedkeuring van de RvA kan niet door of tegen derden worden ingeroepen. De Beheerder zal de toelichting van de RvA voor het niet verlenen van goedkeuring betrekken in haar besluitvormingsproces om een voorgenomen initiatie of verkoop aan de Vergadering van Participanten voor te leggen, en zal de Vergadering van Participanten informeren over of goedkeuring van de RvA is verkregen en, bij het ontbreken daarvan, (een samenvatting van) de beweegredenen voor de RvA om geen goedkeuring verlenen als onderdeel van de informatieverstrekking inzake het verzoek tot goedkeuring aan de Vergadering van Participanten.

5.4.4. Uitbesteding van taken van de Beheerder

Het fondsbeheer en het Vastgoedbeheer wordt uitgevoerd door de Beheerder.

De Beheerder besteedt krachtens artikel 20 AIFMD geen beheertaken, zoals hiervoor beschreven, uit aan derden, behalve zoals hierna toegelicht. Onder geen enkel beding besteedt de Beheerder haar portefeuillebeheer- en risicobeheertaken uit aan derden.

GoedOpOrde

GoedOpOrde.nl B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te gemeente Alphen aan den Rijn, met adres: Ondernemingsweg 2C (2404 HN) Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64231097 (**GoedOpOrde**), voert werkzaamheden in het kader van de wettelijk verplichte en de voor het fondsbeheer vereiste verslaglegging voor de Beheerder uit. De werkzaamheden worden uitgevoerd op basis van een overeenkomst van administratieve dienstverlening waarbij sub-delegatie is toegestaan.

De door GoedOpOrde verrichte werkzaamheden zien op:

- Het inrichten van de (financiële) administratie in Exact Online;
- Het verlenen van toegang tot Exact Online;
- Het opstellen van een goedkeuringsflow per administratie aangepast naar de interne autorisatiestructuur;
- Het verwerken van mutaties (bankmutaties, inkoop- en verkoopfacturen)
- Het opstellen kwartaalrapportages ten behoeve van de DNB/AFM;
- Het verzorgen van de aangifte omzetbelasting per maand of kwartaal afhankelijk van de eis bij het fonds;
- Het opstellen van de jaarrekening van de Beherend Vennoot(jaarrekeningen waarbij een controleverklaring moet worden afgegeven worden door een derde partij opgesteld en de bewaarders worden opgenomen in de jaarrekeningen van het Fonds);
- Opstellen en deponeren van de publicatiestukken van de Beherend Vennoot; en
- Het verzorgen van de aangifte vennootschapsbelasting van de Beherend Vennoot.

Projective Group

Projective Group NL B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: Princenhof Park 19 (3972 NG) Driebergen-Rijsenburg, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30145177 (**Projective Group**), voert externe compliance werkzaamheden in het kader van toezicht op de naleving van regelgeving uit. De werkzaamheden worden uitgevoerd op basis van een service level overeenkomst waarbij sub-delegatie niet is toegestaan.

De door Projective Group verrichte werkzaamheden zien op:

- Het vervullen van de rol van (externe) compliance officer;
- Het verstrekken van de compliance charter en het verrichten van een jaarlijks review;
- Het verstrekken van het legal framework en het verrichten van een jaarlijks review;
- Het verstrekken van updates inzake gewijzigde en nieuwe wet- en regelgeving;
- Het verlenen van (ongevraagd) compliance advies;
- Het verrichten van monitoringswerkzaamheden;
- Het verstrekken van kwartaalrapportages; en
- Het verstrekken van rapportages indien een incident heeft voorgedaan.

De Beheerder onderwerpt afspraken die zijn gemaakt en de uitbestede diensten van iedere bovengenoemde uitbestedingspartner periodiek aan een evaluatie. In de afspraken met de voorgenoemde uitbestedingspartners is tevens opgenomen dat de Beheerder toegang heeft tot alle informatie, documentatie en systemen om de monitoring en evaluatie van de uitbestedingsrelatie uit te voeren, als ook om te kunnen besluiten de uitbestede diensten weer terug te nemen en de uitbesteding te beeïndigen mochten omstandigheden hiertoe aanleiding geven.

De uitbesteding aan de voorgenoemde uitbestedingspartners ontslaat de Beheerder niet van diens verplichtingen onder de AIFMD en de Beheerder blijft volledig aansprakelijk jegens het Fonds en de Participanten voor de uitvoering van het beheer zoals aan de Beheerder opgelegd krachtens de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom. Onder geen enkel beding delegeert de Beheerder haar taken of diensten dat de Beheerder in wezen niet meer als de beheerder van het Fonds of de uitvoerder van de in artikel 6, lid 4 van de AIFMD, bedoelde diensten kan worden beschouwd en een brievenbusmaatschappij wordt.

5.4.5. Aansprakelijkheid van de Beheerder

Op grond van de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom is de Beheerder tegenover het Fonds slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of verwijtbare gebrekkige nakoming van haar verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de Beheerder de haar in het kader van de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom opgedragen werkzaamheden heeft uitbesteed aan derden.

Ter dekking van aansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder beschikt de Beheerder, conform de AIFM Richtlijn, over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Met inachtname van het voorgaande, voldoet de Beheerder voorts aan de minimum kapitaalseisen uit hoofde van de AIFM Richtlijn.

5.5. Juridisch Eigenaar

5.5.1. Algemeen

De Juridisch Eigenaar is belast met het houden van de juridische gerechtigdheid tot de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder het Registergoed. De volledige statutaire naam van Juridisch Eigenaar luidt "Juridisch Eigenaar VasteLanden Helftheuvel Retail Fund B.V.", een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: Ptolemaeuslaan 52, 3528 BP Utrecht en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 17254844.

De rechtsvorm van de Juridisch Eigenaar, ten tijde van de datum van de Eerste Closing een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, zal op termijn worden omgezet naar een stichting, zijnde Stichting Juridisch Eigenaar VasteLanden Helftheuvel Retail Fund, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: Ptolemaeuslaan 52 (3528 BP) Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17254844.

5.5.2. Statutair doel

De Juridisch Eigenaar heeft ten doel het houden van de juridische gerechtigdheid tot de Activa en Passiva van het Fonds, een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft, tezamen met het bewaren en

administreren van deze Activa en Passiva, en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

5.5.3. Bestuur

Het bestuur van de Juridisch Eigenaar bestaat vanaf de datum van de Eerste Closing uit Iwan Oude Roelink en Fundus Investments B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Maarssen en kantoorhoudende te (3603 AR) Maarssen, Julianaweg 14 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 51452839. Fundus Investments B.V. wordt vertegenwoordigd door M. Hoedjes B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Maarssen en kantoorhoudende te (3603 AR) Maarssen, Julianaweg 14 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 51452715, die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door Mark Hoedjes.

De heer Oude Roelink zal per 1 november 2026 eveneens terugtreden als bestuurder van de Juridisch eigenaar. Er wordt momenteel naar een opvolger gezocht. Per 1 november 2026 zal de heer Hoedjes de enig bestuurder van de Juridisch Eigenaar zijn en daarmee zelfstandig bevoegd om de Juridisch Eigenaar te vertegenwoordigen. Zodra de Beheerder een nieuw bestuurslid heeft gevonden en deze door de AFM geschikt en betrouwbaar is bevonden, wordt deze persoon ook statutair bestuurder van de Juridisch Eigenaar.

5.6 De Bewaarder

5.6.1 Algemeen

Het Fonds en de Beheerder hebben CSC Depositary B.V. (de **Bewaarder**) als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangewezen en heeft in dit kader de Bewaarovereenkomst aangegaan waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder zijn vastgelegd.

CSC Depositary B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 11, opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 59654546 met LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41.

De Bewaarder beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Fonds.

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd.

5.5.4. Taken

In de Bewaarovereenkomst worden de uitvoering van de taken van de Bewaarder nader omschreven. Op hoofdlijnen bevat deze Bewaarovereenkomst de volgende bewaardersstaken:

- het naar behoren controleren van de kasstromen van het Fonds, in het bijzonder dat alle betalingen door en namens de Participanten bij inschrijving op Participaties zijn ontvangen op (een van de) bankrekening van Juridisch Eigenaar ten behoeve van het Fonds;
- eigendomsverificatie van de Activa en het voeren van een administratie in dit verband;

- ervoor zorgen dat de uitgifte, inkoop en verhandeling van Participaties gebeuren in overeenstemming met de CV Voorwaarden en het Nederlands recht;
- ervoor zorgen dat de waarde van de Participaties in het Fonds worden berekend overeenkomstig de CV Voorwaarden, het Nederlands recht en de AIFM Richtlijn;
- zich ervan vergewissen dat bij transacties met betrekking tot de Activa van het Fonds de tegenwaarde binnen de gebruikelijke termijnen wordt overgemaakt aan het Fonds;
- zich ervan vergewissen dat de opbrengsten van het Fonds een bestemming krijgen die in overeenstemming is met de CV Voorwaarden en het Nederlands recht.

5.5.5. Aansprakelijkheid

De Bewaarder is aansprakelijk tegenover het Fonds indien zij op grond van AIFM-regelgeving aansprakelijk kan worden geacht, inclusief in het geval van verlies van financiële instrumenten (de Participaties) als bedoel in artikel 21 lid 12 AIFM Richtlijn. De Bewaarder is tegenover het Fonds eveneens aansprakelijk voor alle andere verliezen die het Fonds ondervindt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFM Richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.

De Bewaarovereenkomst bepaalt in het kader van aansprakelijkheid van de Bewaarder in het bijzonder onder meer het volgende:

- Bij delegatie door de Bewaarder van de verplichtingen uit hoofde van Bewaarovereenkomst aan een derde, wordt de Bewaarder niet gekweten of bevrijd van aansprakelijkheid uit hoofde van de Bewaarovereenkomst en AIFM-regelgeving en blijft zij verantwoordelijk voor de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Bewaarovereenkomst en AIFM-regelgeving. De Bewaarder is aansprakelijk voor (niet-)nakoming of de wijze van nakoming door een gedelegeerde en deze delegatie heeft geen invloed op de verplichtingen van de Bewaarder onder de Bewaarovereenkomst en AIFM-regelgeving. De Bewaarder heeft geen taken uitbesteed.

5.7 (Potentiële) belangenconflicten

Een aantal juridische entiteiten binnen de VasteLanden groep is betrokken bij het Fonds en het beheer van het Fonds en het Registergoed. De Beheerder heeft in dit verband de volgende (potentiële) belangenconflicten geïdentificeerd:

- VasteLanden Investment Beheer B.V. is uit hoofde van de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom als Beheerder belast met het portefeuillebeheer en het risicobeheer ten aanzien van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder het Registergoed. De Beheerder ontvangt een provisie voor het beheer van het Fonds. Deze beheerinkomsten dragen bij aan de continuïteit van de Beheerder. De Beheerder heeft echter ook een belang bij een optimale timing van de verkoop van het Registergoed, omdat de Beheerder in dat geval een Prestatievergoeding ontvangt indien het rendement uitstijgt boven het drempelrendement. Verkoop van het Registergoed kan dus leiden tot directe financiële baten voor de Beheerder, terwijl het langer aanhouden van de investering tot een hoger verwacht rendement voor de Participanten zou kunnen leiden.
  Mitigerende maatregel(en): De goedkeuring van de Vergadering van Vennoten is vereist voor besluiten van de Beherend Vennoot en de Beheerder strekkende tot de vervreemding van een of meer bestanddelen van de Activa (waaronder het Registergoed).
- De Beheerder beheert naast het Fonds meerdere beleggingsinstellingen. In de uitvoering van fondsbeheerstaken kan zich een (potentieel) belangenconflict voordoen, zoals bijvoorbeeld in de allocatie van informatie en tijd door het Bestuur en belangrijke personen in het team van de Beheerder die betrokken zijn bij het portefeuille- en risicobeheer van de verschillende fondsen.

Door de aandacht en tijd te moeten verdelen, kan er mogelijk minder tijd worden besteed dan in het belang zou zijn van de Participanten in de desbetreffende fondsen.

Mitigerende maatregel(en): In de interne procedures en beleidsstukken van de Beheerder is aandacht besteed aan de wijze waarop tijd dient te worden gealloceerd, bijvoorbeeld in het geval dat meerdere fondsen onder beheer zich nog in de investeringsperiode bevinden (naast de doorlopende werkzaamheden ten aanzien van de fondsen onder beheer die zich niet meer in deze periode bevinden). Indien die tijdsallocatie nog tot praktische uitdagingen of conflicten leidt, zal door het Bestuur, waar nodig in consultatie van de RvA, een specifieke tijdsverdeling vastgesteld ten aanzien van specifieke fondsen onder beheer or specifieke werkzaamheden, welke verdeling door de leden van het Bestuur en de overige belangrijke personen binnen de Beheerder die betrokken zijn bij het portefeuille- en risicobeheer van de fondsen (moet) worden toegepast.

- Als onderdeel van haar Vastgoedbeheertaken is de Beheerder belast met het vastgoedmanagement van het Registergoed. Beheerder ontvangt in hoedanigheid van vastgoedmanager een Vaste Vastgoedbeheervergoeding en een Variabele Vastgoedbeheersvergoeding. Beheerder in hoedanigheid van vastgoedmanager heeft belang bij het in beheer houden van het Registergoed omdat daarmee een regelmatige vaste inkomstenstroom wordt gecreëerd middels de Vaste Vastgoedbeheervergoeding. Daarnaast heeft de Beheerder in hoedanigheid van vastgoedmanager de mogelijkheid om een variabele inkomstenstroom te realiseren via de Variabele Vastgoedbeheervergoeding. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de Beheerder besluit het Vastgoedbeheer zelf te blijven uitvoeren en geen derde partij in te schakelen, bijvoorbeeld in het geval van de uitvoering van bepaalde, specialistische, onderhoudswerkzaamheden die ten gunste zijn van het behoud en (vergroting van) de waarde van het Registergoed, om op die manier de Vaste Vastgoedbeheervergoeding en Variabele Vastgoedbeheervergoeding te kunnen (blijven) ontvangen. Dit is ten nadele van de Participanten in het Fonds.

  Mitigerende maatregel(en): Over het beleid ten aanzien van het Vastgoedbeheer legt de Beheerder jaarlijks verantwoording af aan de Participanten. Bovendien is het ook in het belang van de Beheerder om de onderhoudstaat en de waarde van het Registergoed zo optimaal mogelijk te houden, mede omdat de Beheerder een financiële incentive heeft ten tijde van de verkoop van het Registergoed. De Beheerder zal derhalve in de uitvoerig van het Vastgoedbeheertaken eerder geneigd zijn, waar en indien nodig, specialistische ondersteuning in te schakelen bij deze werkzaamheden, hetgeen ook in het belang is van de Participanten.
- De Beheerder zal de RvA verzoeken tot het geven van goedkeuring ten aanzien van een beoogde initiatie van nieuwe fondsen en de aan- en verkoop (van het vastgoed) van fondsen onder beheer van de Beheerder. De RvA vervult haar rol ten aanzien van alle beleggingsinstellingen die onder beheer zijn van de Beheerder. In de uitvoering van die taken door de RvA kan zich een belangenconflict voordoen, zoals bijvoorbeeld het moeten betrekken van belangen van verschillende fondsen (en diens deelnemers) waarbij het in het belang van de ene beleggingsinstelling is/kan zijn om de goedkeuring wel te verlenen, terwijl dit nadelig zou (kunnen) zijn voor de belangen van de andere beleggingsinstelling. Ook zou het (in dit geval – enige) lid van de RvA mogelijk een persoonlijk belang kunnen hebben bij de initiatie van nieuwe fondsen en de aan- en verkoop van vastgoed.

  Mitigerende maatregel(en): Deze mogelijke belangenconflicten van de RvA worden gemitigeerd door de in het RvA reglement geformuleerde mitigerende maatregelen. Zo is daarin bepaald dat een lid van de Raad van Advies geen direct of indirect aandeelhouder mag zijn van de Beheerder of daaraangelieerde entiteiten. Het is een lid van de Raad van Advies eveneens niet toegestaan om deelnemer te zijn in één of meerdere door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen. Indien de RvA uit één (1) lid bestaat, dient een (potentieel) belangenconflict (en de genomen stappen conform het RvA reglement) gemeld te worden aan het Bestuur, die vervolgens conform haar interne belangenconflictenbeleid (en met in achtneming van hetgeen opgenomen is in het

RvA reglement) een beslissing zal nemen over hoe om te gaan met het desbetreffende belangenconflict (inclusief eventuele (additionele) mitigerende maatregelen).

- De RvA heeft tot taak het Bestuur met raad en advies terzijde te staan, en daarnaast processen zoals uitgewerkt in Paragraaf 5.3.3 te monitoren en op verzoek goedkeuring te verlenen voor een voorgenomen initiatie van een nieuwe fonds of een verkoop van (vastgoed van) een beleggingsinstelling onder beheer. De RvA heeft op de datum van dit Informatiememorandum één (1) lid waardoor er geen sprake is van collectieve besluitvorming en slechts het perspectief van die persoon wordt meegenomen in de besluitvorming. Hierdoor bestaat er een kans dat één van de partijen die in de besluitvorming door de RvA moet worden betrokken, in mindere mate of in het geheel daarbij niet wordt betrokken (hetgeen ten nadele kan zijn van die desbetreffende partij). *Mitigerende maatregel(en)*: De RvA zal zijn beslissing om al dan niet goedkeuring te verlenen en de daarbij (wel of juist niet) meegewogen belangen gemotiveerd toelichten aan het Bestuur.

HOOFDSTUK 6 - DE PARTICIPATIES

6.1. Algemeen | Allocatie opbrengst uitgifte Participaties

Het eigen vermogen van het Fonds wordt verdeeld in Participaties van EUR 100 elk. Toetreding tot het Fonds is mogelijk indien een Participant ten minste duizend (1.000) Participaties verkrijgt met een uitgifteprijs van EUR 100 per Participatie. De minimale investering per Participant bedraagt daarmee EUR 100.000. De Beheerder heeft 22.000 Participaties uitgegeven tijdens de Eerste Closing. Het bedrag dat met de uitgifte van de Participaties ten tijde van de Eerste Closing is opgehaald, bedraagt daarmee EUR 2.200.000. Er worden tot en met de laatste Opvolgende Closing in totaal maximaal 113.000 Participaties uitgegeven.

Allocatie verworven kapitaal per de Eerste Closing

Het Fonds is per de datum van de Eerste Closing extern gefinancierd voor een bedrag van in totaal EUR 17.500.000. Deze financiering bestaat uit een Bancaire Financiering van EUR 10.000.000 en een Overbruggingsfinanciering van EUR 7.500.000. De belangrijkste juridische kenmerken van deze Financieringen zijn nader beschreven in Paragraaf 8.4 en enkele risico's verband houden met het aantrekken van vreemd vermogen zijn terug te vinden in Paragraaf 7.2.

De Financieringen en het door de uitgifte van Participaties op de Eerste Closing opgehaalde bedrag, tezamen in totaal bedragende EUR 19.850.000, zijn als volgt worden aangewend:

(i) Ter volledige aflossing van de Bestaande Financiering; en
(ii) Ter voldoening van de contractueel met Oak Lane overeengekomen aanvullende beheervergoeding ten bedrage van in totaal EUR 1.328.056 (te vermeerderen met 21% btw);
(iii) Ter inkoop van 91.050 oude participaties die voor de Eerste Closing werden gehouden door zittende deelnemers in het Fonds; en
(iv) Ter voldoening van diverse kosten en vergoedingen (waarvan het bedrag aan huurincentives reeds is afgetrokken middels verrekening in de overnameprijs) zoals vermeld in de tabel aan het einde van deze paragraaf, voor een totaalbedrag van EUR 823.856 (zoals nader toegelicht ten aanzien van de overnamefase in Hoofdstuk 8 (*Financiële Aspecten*).

Deze allocatie wordt tevens weergegeven in de onderstaande tabel.

Allocatie verworven kapitaal per de <u>eerste</u> Opvolgende Closing

Na de Eerste Closing zullen er Opvolgende Closings plaatsvinden ten behoeve van de uitgifte van 113.000 Participaties tegen een uitgifteprijs van EUR 100 per stuk. De inleg op deze Participaties zal tijdens de eerste Opvolgende Closing worden aangewend om eerst:

(i) De volgende kosten te voldoen, in willekeurige volgorde, voor een totaalbedrag van EUR 972.678;

- De opbouw van de investeringsreserve (MJOP) voor een bedrag van EUR 627.048;
- De vergoeding van de AIFM-kosten, voor een bedrag van EUR 96.776;
- De gedeeltelijke vergoeding van de Structureringsvergoeding (ten bedrage van in totaal EUR 671.418), voor een bedrag van EUR 167.855;
- De vergoeding van de rendementsaanvulling, voor een bedrag van EUR 81.000;
- Het restant van de afbouw van de liquiditeitsreserve ter voldoening van bovenvermelde kosten, voor een bedrag van EUR261.370; daarna

(ii) De terugbetaling van een gedeelte van de uitgestelde betaling van de bestaande Participanten voor een bedrag van EUR 31.064;

(iii) De terugbetaling van de uitgestelde inkoopprijs van een bestaande Participant voor een bedrag van EUR 22.500;

(iv) De afwikkeling van een btw- en vennootschapsbelastingpositie alsmede een correctie op vooruitontvangen huur voor een bedrag van in totaal EUR 235.128; daarna

(v) Gedeeltelijk de Overbruggingsfinanciering af te lossen, voor een bedrag van EUR 1.400.000, en de gedeeltelijke inkoop van 4.000 Participaties die zijn uitgegeven aan de zittende deelnemers in het Fonds, voor een bedrag van EUR 400.000.

De voorgenoemde allocatie wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 8 (*Financiële Aspecten*) inzake de doorlopende plaatsingsfase.

Allocatie verworven kapitaal per elke daarna volgende Opvolgende Closing

De inleg op deze Participaties zal tijdens de verdere Opvolgende Closings worden aangewend om eerst:

(i) De volgende kosten te voldoen, in willekeurige volgorde, voor een bedrag van EUR 200.000;

- De gedeeltelijke vergoeding van de Structureringsvergoeding, voor een bedrag van EUR 167.854,50 per Opvolgende Closing, totdat de volledige Structureringsvergoeding is voldaan; en
- De gedeeltelijke terugbetaling van de aangehouden EUR 127.500 aan de zittende deelnemers in het Fonds, voor een bedrag van circa EUR 32.145 per Opvolgende Closing, totdat de schuldig gebleven inkoopprijs ad EUR 127.500 volledig is voldaan; daarna

(ii) gedeeltelijk de Overbruggingsfinanciering af te lossen en 15.000 Participaties zoals worden gehouden door de zittende deelnemers in het Fonds per de Eerste Closing in te kopen, totdat de Overbruggingsfinanciering volledig is afgelost en alle Participaties van de bestaande Participanten zijn ingekocht. De verhouding die wordt toegepast in dit onderdeel (ii) is 75% - 25%, waarbij 75% van het te alloceren bedrag zal worden aangewend voor de aflossing op de Overbruggingsfinanciering, en 25% van het te alloceren bedrag zal worden aangewend ter inkoop van de Participaties die worden gehouden door de zittende deelnemers in het Fonds voorafgaand aan de Eerste Closing;
daarna

(iii) De inkoop van de 7.000 Participaties die worden gehouden door de Private Financiers.

De voorgenoemde allocatie wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 8 (*Financiële Aspecten*) inzake de doorlopende plaatsingsfase.

Cijfermatig overzicht allocatie Eerste Closing en elke Opvolgende Closing

Onderstaand overzicht geeft inzage in allocatie van het kapitaal per de Eerste Closing en de Opvolgende Closings.

Let op: de in de tabel opgenomen cijfers zijn indicatief van aard. Het is te allen tijde aan de Beheerder om naar diens discretie te bepalen welke exacte bedragen op elk van de Opvolgende Closings aan welke post(en) zullen worden gealloceerd. Dit kan afwijken van de hierboven en in de tabel weergegeven bedragen. Opvolgende Closings zullen naar eigen discretie van de Beheerder plaatsvinden.

	1e closing	1e opvolgende closing	2e opvolgende closing	3e opvolgende closing	volledig geplaatst	Cumulatief
	31-jul-26	1-nov-26	1-jan-27	1-mrt-27	1-mei-27	
Investering						
Waardering Vastgoedobject	19.000.000					19.000.000
OVB						
Korting lopende huurdersincentives	-731					-731
Investeringsreserve MJOP		627.048				627.048
AIFM kosten		96.776				96.776
Structureringskosten	164.582	167.855	167.855	167.855	167.855	836.000
Selectie- & Acquisitievergoeding	304.000					304.000
Afsluitkosten Bancaire Financiering	50.000					50.000
Plaatsingsprovisie Overbruggingsfinanciering	205.000					205.000
Geact. rentekosten Overbruggingsfinanciering voor closing	100.274					100.274
Rendementaanvulling Overbruggingsfinanciering tot 8%		81.000				81.000
Liquide middelen	262.003	-261.370				633
Totaal investering	**20.085.128**	**711.308**	**167.855**	**167.855**	**167.855**	**21.300.000**
Financiering						
Participanten - bestaand	1.500.000	-400.000	-700.000	-400.000		0
Participanten - nieuw		2.800.000	2.800.000	2.800.000	2.900.000	11.300.000
Participanten - Overbruggingsfinancier	700.000				-700.000	0
Participanten - bestaand - uitgestelde betaling	127.500	-31.064	-32.145	-32.145	-32.145	0
Participanten - bestaand - uitgestelde inkoopprijs	22.500	-22.500				0
Overbruggingsfinanciering	7.500.000	-1.400.000	-1.900.001	-2.199.999	-2.000.000	0
Bancaire Financiering	10.000.000					10.000.000
Nog te betalen bedragen	235.128	-235.128				0
	20.085.128	**711.308**	**167.854**	**167.856**	**167.855**	**21.300.000**

6.2. Overdraagbaarheid Participaties

Participaties kunnen niet worden overgedragen, anders dan:

(a) bij een Overgang;

(b) door middel van inkoop door de Juridisch Eigenaar tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2 van de CV Voorwaarden; of

(c) door middel van inkoop door de Juridisch Eigenaar overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3 van de CV Voorwaarden.

Zie voor wat betreft overdraagbaarheid als bedoeld onder (b) en (c) hiervoor tevens het onderstaande.

Het is mogelijk dat in de toekomst naast de inkoop- en uitgifteprocedure in de CV Voorwaarden aanvullende bepalingen op worden genomen op basis waarvan onder voorwaarden verkoop en overdracht aan een derde mogelijk blijft. De Beheerder wil de secundaire handel in Participaties namelijk kunnen blijven faciliteren, ook als de Belastingdienst stelt dat de inkoop en/of uitgifte van Participaties door de Juridisch Eigenaar op enig moment mogelijk een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting zou opleveren. In dat geval is het wenselijk om in aanvulling op de inkoop- en uitgifteprocedure bepalingen op te nemen op basis waarvan rechtstreekse verkoop en overdracht aan een derde mogelijk blijft met inachtneming van de voorwaarden als bedoeld in paragraaf 5.2.2. van het Fondsenbesluit 2025 (zie Paragraaf 9.2.). Voor een dergelijke aanpassing zal dan een wijziging van de relevante bepalingen van de CV Voorwaarden noodzakelijk zijn in overeenstemming met de daarvoor geldende wijzigingsprocedure.

6.3. Geen recht tot inkoop van Participaties | Voorwaardelijke inkoop mogelijk

Het Fonds heeft een *closed-end* karakter. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting zal hebben Participaties op verzoek van een Participant in te kopen. Een Participant kan zijn Participatie(s) laten inkopen (i) tegen een gelijktijdige uitgifte van eenzelfde aantal Participatie(s) aan een derde overeenkomstig artikel 7.2 van de CV Voorwaarden of (ii) in uitzonderlijke omstandigheden, zonder dat daar gelijktijdig een uitgifte van Participaties tegenover staat overeenkomstig artikel 7.3 van de CV Voorwaarden.

Inkoop van participaties tegen gelijktijdige uitgifte

Een inkoop van Participaties tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties is uitsluitend mogelijk indien:

(i) de partij die (een) Participatie(s) wenst te laten inkopen, per e-mail een verzoek tot inkoop toezendt aan de Beheerder, waarin (i) het aantal Participaties dat de Participant wenst in te laten kopen wordt beschreven en (ii) een of meerdere partijen worden aangewezen aan wie een gelijk aantal als de in te kopen Participaties gelijktijdig (kunnen) worden uitgegeven en (iii) de inkoop- en uitgifteprijs van de betreffende Participatie(s) wordt beschreven; en

(ii) de partij die een gelijk aantal als de in te kopen Participaties wenst te verkrijgen het Inschrijfformulier volledig invult en ondertekent en vervolgens dit Inschrijfformulier, met inbegrip van de daarin gevraagde documenten, per e-mail toezendt aan de Beheerder.

Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.

Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot inkoop tegen gelijktijdige uitgifte als bedoeld in artikel 7.2.1 van de CV Voorwaarden. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Vennoten, het Fonds, de Juridisch Eigenaar of de Beheerder, waaronder maar niet beperkt tot de volgende gevallen:

(i) indien de inkoop tegen gelijktijdige uitgifte tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft met een tegenwaarde van minder dan EUR 100.000 of het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan EUR 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder EUR 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties laat inkopen);
(ii) indien de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant niet of onvoldoende heeft kunnen vaststellen en verifiëren in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en de Sanctiewet 1977;
(iii) indien de inkoop tegen gelijktijdige uitgifte tot gevolg zou hebben dat het Fonds niet meer kwalificeert als (transparante) commanditaire vennootschap en/of is aan te merken als een fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, lid 4 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Na ontvangst door de Beheerder van een verzoek tot inkoop en het Inschrijfformulier beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participatie(s) word(t)(en) ingekocht en de nieuwe participant aan wie een gelijk aantal Participaties wordt uitgegeven, met opgave van, indien van toepassing, de datum waarop de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden. De inkoop van Participaties tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal

Participaties geschiedt bij onderhandse akten. De ingekochte Participaties vervallen van rechtswege bij de inkoop als gevolg van vermenging.

De partij van wie Participatie(s) word(t)(en) ingekocht en de partij aan wie gelijktijdig een gelijk aantal Participaties wordt uitgegeven bepalen in onderling overleg de prijs voor de inkoop en de uitgifte van de desbetreffende Participaties, welke prijs gelijk aan elkaar zal zijn.

De betaling van de inkoop- en uitgifteprijs van de betreffende Participatie(s) verloopt in beginsel via het Fonds. De partij van wie (een) Participatie(s) word(t)(en) ingekocht, draagt de betreffende Participatie(s) over aan de Juridisch Eigenaar onder de opschortende voorwaarde van totstandkoming van de uitgifte van een gelijk aantal als de in te kopen Participaties, en ontvangt uiterlijk binnen drie (3) Werkdagen na de dag waarop de Participatie(s) is/zijn ingekocht de inkoopprijs voor de desbetreffende Participatie(s). De partij aan wie een gelijk aantal Participaties gelijktijdig wordt uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de uitgifteprijs voor bedoelde Participatie(s). Het desbetreffende bedrag dient ten minste twee (2) Werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Juridisch Eigenaar.

Zowel de partij van wie (een) Participatie(s) word(t)(en) ingekocht als de partij aan wie gelijktijdig een gelijk aantal Participaties wordt uitgegeven zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de inkoop en uitgifte van Participatie(s) ten laste van het vermogen van het Fonds mochten komen.

De Beheerder brengt een administratievergoeding in rekening bij de nieuwe Participant aan wie Participatie(s) word(t)(en) uitgegeven, ter voldoening van alle redelijke kosten die door het Fonds en/of de Beheerder in verband de inkoop en uitgifte van Participaties zijn gemaakt.

<u>Inkoop van participaties zonder gelijktijdige uitgifte</u>

De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid te besluiten tot inkoop van Participaties zonder dat daar gelijktijdig een uitgifte van Participaties tegenover staat. De Beheerder heeft deze inkoopregeling in de CV Voorwaarden opgenomen om de herstructurering ten tijde van de Eerste Closing te faciliteren. De Beheerder is echter niet voornemens deze inkoopregeling in de toekomst nog toe te passen, als gevolg waarvan de Beheerder evenmin van plan is uitvoering te geven aan eventuele inkoopverzoeken op grond van deze regeling, behoudens uitzonderingssituaties die ter volledige discretie van de Beheerder staan.

Voor de volledigheid wordt de inkoopregeling hieronder nader beschreven.

Een verzoek tot inkoop van Participaties geschiedt door het toezenden door de Participant van een ondertekend inkoopverzoek aan de Beheerder per e-mail. Het inkoopverzoek vermeldt het aantal Participaties dat de Participant wenst in te laten kopen.

Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen over een inkoopverzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Vennoten, het Fonds, de Juridisch Eigenaar of de Beheerder, waaronder maar niet beperkt tot de volgende gevallen:

(a) indien het Fonds niet over voldoende liquide middelen beschikt;

(b) indien de inkoop tot gevolg zou hebben dat het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan EUR 100.000,00 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder EUR 100.000,00 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties laat inkopen);
(c) indien de inkoop tot gevolg zou hebben dat het Fonds niet meer kwalificeert als (transparante) commanditaire vennootschap en/of is aan te merken als een fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, lid 4 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Na ontvangst door de Beheerder van een inkoopverzoek, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant die het verzoek heeft ingediend, met opgave van, indien van toepassing, de datum waarop de inkoop zal plaatsvinden.

Hierbij wordt benadrukt dat de Beheerder geen verplichting heeft om een inkoopverzoek (geheel of gedeeltelijk) te accepteren en dat zij een inkoopverzoek, zonder opgaaf van reden, kan weigeren. Door de Beheerder worden gedurende de Looptijd ook geen liquiditeiten aangehouden om inkoopverzoeken (in beginsel) te honoreren. De mogelijkheden tot inkoop van Participaties via de in dit onderdeel beschreven inkoopregeling zijn derhalve beperkt.

De inkoopprijs van een Participatie is in beginsel gelijk aan de Intrinsieke Waarde van de desbetreffende Participatie, tenzij de Beheerder met de Participant van wie de Participatie(s) word(t)(en) ingekocht een andere inkoopprijs overeenkomt.

De Juridisch Eigenaar zal de inkoopprijs van de ingekochte Participatie(s) uiterlijk binnen drie (3) Werkdagen na de dag waarop de Participatie(s) is/zijn ingekocht aan de Participant voldoen.

De Participant van wie (een) Participatie(s) word(t)(en) ingekocht is hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de inkoop van Participatie(s) ten laste van het vermogen van het Fond mochten komen.

De Beheerder brengt een administratievergoeding in rekening bij de Participant van wie (een) Participatie(s) word(t)(en) ingekocht, ter voldoening van alle redelijke kosten die door het Fonds en/of de Beheerder in verband de inkoop van (een) Participatie(s) zijn gemaakt.

6.4. Verplichting tot inkoop Participaties

Ingeval een derde een verzoek aan de Beheerder doet tot uitgifte van Participaties voor een uitgifteprijs die gelijk is aan een bedrag waarmee alle uitstaande Participaties kunnen worden ingekocht tegen een Gemiddeld Totaal Rendement van ten minste negen procent (9%), en de Beheerder wenst dat aan het verzoek uitvoering wordt gegeven, dan zijn de Participanten verplicht de door hen gehouden Participaties door het Fonds te laten inkopen, onder dezelfde voorwaarden en tegen een bedrag gelijk aan de geboden uitgifteprijs per Participatie door de betreffende derde.

6.5. Gelijke behandeling van Participanten

Participanten kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. Het Fonds zal Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk behandelen. De gelijke behandeling van Participanten wordt verder gewaarborgd door de CV Voorwaarden en het juridisch en toezichtrechtelijk kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent. De Beheerder zal toezien op de naleving van regels die een gelijke behandeling van beleggers waarborgen.

Door het Fonds zullen er geen side letters of andere gelijkende afspraken met Participanten worden aangegaan.

6.6. Register van Participanten

De Beheerder zal zorgdragen voor het bijhouden van een register waarin de namen en adressen van de Participanten, alsmede het aantal door hen gehouden Participaties en hun bankrekeninggegevens worden ingeschreven.

Iedere Participant is verantwoordelijk voor een juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens en van de wijzigingen daarin aan de Beheerder. Voor zover hieraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding in het register van zijn gegevens voor rekening en risico komen van de desbetreffende Participant.

6.7. De Intrinsieke Waarde

De vaststelling van de Intrinsieke Waarde geschiedt door de Activa te verminderen met de Passiva.

Jaarlijks stelt de Beheerder de Intrinsieke Waarde vast. Een opgave van de Intrinsieke waarde wordt opgenomen in het jaarverslag van het Fonds.

6.8. Uitkeringen

Algemeen

De voor uitkering vatbare winst van het Fonds zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de Beherend Vennoot beargumenteerd bepaalt dat de winst van het Fonds geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De Beherend Vennoot kan besluiten dat uit de winst over het lopende Boekjaar danwel ten laste van reserves een tussentijdse uitkering aan Participanten geschiedt.

Winst door exploitatie van Registergoed

De winst van het Fonds dat wordt gerealiseerd door de exploitatie van het Registergoed wordt uitgekeerd als volgt:

(a) jaarlijks aan de Beherend Vennoot en gedurende de hele periode dat de Beherend Vennoot optreedt als beherend vennoot van het Fonds, een percentage van een/tiende procent (0,1%) van de winst;
(b) het restant van de winst wordt, voor zover er voldoende liquiditeiten in het Fonds aanwezig zijn, uitgekeerd aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door hen gehouden Participaties.

Winst door verkoop van Registergoed

Indien wordt besloten om het Registergoed te verkopen zullen de vrijgekomen middelen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 17.1.1. van de CV Voorwaarden en na:

(a) aftrek van een eventuele (additionele) aflossing op (hypothecaire) financieringen;
(b) betaling van de kosten en eventuele belastingen; en
(c) de inhouding van de eventuele Prestatievergoeding voor de Beheerder,

worden uitgekeerd aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door hen gehouden Participaties.

Gerechtigdheid Prestatievergoeding Beheerder

Indien bij verkoop van het Registergoed door het Fonds de som van:

(i) het gedurende de Looptijd behaalde jaarlijkse Direct Rendement; en
(ii) het Netto-verkoopresultaat,
meer is dan de Drempel, ontvangt de Beheerder een Prestatievergoeding.

Deze Prestatievergoeding betreft een bedrag gelijk aan vijfentwintig procent (25%) van de som van (i) het gedurende de Looptijd behaalde jaarlijkse Direct Rendement en (ii) het Netto-verkoopresultaat, minus de Drempel. Dit is ook van toepassing in geval niet het Registergoed door het Fonds wordt verkocht, maar indien de Participanten hun Participaties laten inkopen overeenkomstig Artikel 8.1. van de CV Voorwaarden.

6.9. Wijziging CV Voorwaarden

De Vergadering van Vennoten kan besluiten tot wijziging van de CV Voorwaarden, met ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste 75% van de Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is.

Indien niet 75% van de Participanten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn, dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen binnen twee (2) weken in welke vergadering, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten geldige besluiten genomen kunnen worden met een meerderheid van ten minste 75% van de uitgebrachte geldige stemmen. Een zodanig besluit kan slechts worden genomen op voorstel van de Beheerder.

HOOFDSTUK 7 - RISICOFACTOREN

7.1. Algemeen

Beleggers die overwegen om te beleggen in de Participaties worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum. In het bijzonder de in dit Hoofdstuk 7 (*Risicofactoren*) weergegeven risicofactoren dienen zorgvuldig in overweging te worden genomen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van de Participaties. Beleggen brengt altijd risico's mee. Beleggers dienen er rekening mee te houden dat zij de waarde van hun investering eventueel geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Er kunnen zich altijd onverwachte ontwikkelingen voordoen die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor beleggingen in de Participaties. Iedere belegger die mogelijk van plan is om te beleggen in Participaties wordt geadviseerd persoonlijk deskundig financieel-, juridisch- en fiscaal advies in te winnen voordat hij/zij een beleggingsbeslissing neemt.

De in dit Hoofdstuk weergegeven risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De Beheerder kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van één of meer van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van respectievelijk het rendement op de Participaties negatief beïnvloeden. In het meest ongunstige scenario bestaat zelfs de mogelijkheid dat Participanten (een deel van) hun inleg verliezen.

De continuïteit van het Fonds is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan. De in dit Hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend van aard. Andere factoren, die op dit moment niet bekend zijn bij de Beheerder op dit moment van minder (materieel) belang acht, kunnen mogelijk de financiële positie van het Fonds, en daarmee de waarde van de Participaties, in de toekomst alsnog negatief beïnvloeden. In dit Hoofdstuk worden alleen de risico's beschreven die naar de mening van de Beheerder op dagtekening van dit Informatiememorandum materieel van aard zijn ten aanzien van het beleggen in de Participaties. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die op dit moment voor de Beheerder onbekend zijn. Er kunnen daarnaast risico's zijn waarvan de Beheerder vindt dat ze op dit moment niet materieel zijn, maar die op een later moment, achteraf bezien toch materieel waren.

De in dit Hoofdstuk genoemde risico's kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- *risico's verbonden aan het Fonds en de markt waarop zij actief is (Paragraaf 7.2);*
- *risico's verbonden aan het Registergoed (Paragraaf 7.3);*
- *risico's verbonden aan de Participaties en karakter van het Fonds (Paragraaf 7.4);*
- *duurzaamheidsrisico's (Paragraaf 77.5);en*
- *overige risico's (Paragraaf 77.6).*

Voor ieder risico is ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet en wat de geschatte impact of schade is als percentage van de Activa. De geschatte kans heeft op een schaal van 1 tot 10, waarbij een kans van 50% een score geeft van 5. De geschatte impact heeft een schaal van 1 tot 10, waarbij een kans van 1% van de Fondsactiva een score geeft van 5 (20% van de Activa geeft een score van 10).

De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie laag (0-20), gemiddeld (20-80) of hoog risico (80-100). Voor ieder in dit Hoofdstuk beschreven risico wordt weergegeven of het risico 'laag', 'gemiddeld' of 'hoog' wordt ingeschat.

7.2. Risico's verbonden aan het Fonds en de markt waarop zij actief is

Debiteurenrisico (laag risico)

Het kan voorkomen dat debiteuren van het Fonds hun financiële verplichtingen tegenover het Fonds niet, niet tijdig of niet volledig nakomen. Hierdoor kunnen de uiteindelijke opbrengsten van het Fonds lager uitvallen dan geprognosticeerd. Zoals bij elke onderneming bestaat het risico dat een tegenpartij in een situatie terechtkomt waarin zijn niet (volledig) aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, bijvoorbeeld als gevolg van insolventie. Het Registergoed bestaat uit 18 winkelruimten en één supermarkt. Daarmee zal bijvoorbeeld het niet betalen van huurpenningen door één van de 19 huurders geen materiële impact hebben op de liquiditeitspositie van het Fonds. Externe factoren kunnen indirect invloed hebben op dit risico. Zo kunnen sterk stijgende energieprijzen, die door de huurders worden gedragen, de financiële positie van de huurders onder druk zetten. Wanneer dergelijke kostenstijgingen subtantieel zijn, kan dit leiden dat één of meer huurders moeite hebben krijgen om aan hun verplichtingen jegens het Fonds te voldoen. In dat geval manifesteren deze externe factoren zich indirect via het debiteurenrisico. Niet-nakoming (dan wel niet tijdig of volledige nakoming) door tegenpartijen van hun financiële verplichtingen tegenover het Fonds raakt direct dan wel indirect de financiële positie van het Fonds. Het intreden van dit risico kan ertoe leiden dat Participanten in het meest ongunstige scenario (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

Marktrisico (gemiddeld risico)

Onder marktrisico wordt verstaan het risico dat een belegging in het Registergoed in waarde daalt, niet vanwege specifieke omstandigheden betreffende die belegging, maar doordat de vastgoedmarkt als geheel beweegt. Bij een negatief sentiment op de vastgoedmarkt zullen prijzen van vastgoed in algemene zin doen dalen. Dit sentiment kan door diverse factoren worden beïnvloed, zoals bijvoorbeeld het vertrouwen van consumenten in de economie of (dreigende) veranderingen van de rente. Een negatief sentiment op de vastgoedmarkt waarbinnen het Fonds zich begeeft, kan onder meer tot gevolg hebben dat (i) het Fonds lastig nieuwe Huurders aantrekt; (ii) de markthuurprijzen dalen; (iii) meer Huurders in verzuim raken met huurbetalingen; en/of (iv) de waarde van het Registergoed daalt. Deze gevolgen kunnen een (aanzienlijke) negatieve weerslag hebben op het Fonds en op de haalbaarheid van haar beleggingsdoelstelling. Dit kan gevolgen hebben voor de liquiditeitspositie van het Fonds. Dit kan dit in het meest ongunstige geval ertoe leiden dat Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

Rendementsrisico (gemiddeld risico)

Dit betreft het risico van een verminderd rendement op het door de Participanten in het Fonds geïnvesteerde vermogen, hoofdzakelijk door waardeschommelingen van het Registergoed en/of fluctuaties van het bedrijfsresultaat uit de exploitatie van het Registergoed . Het rendement op investeringen gedaan door het Fonds, over de periode van aankoopmoment tot verkoopmoment, staat pas definitief vast op het verkoopmoment van het Registergoed. Door een veelheid aan omstandigheden, bijvoorbeeld door het zich manifesteren van bepaalde (markt)risico's (zie onder meer het vorige risicofactor), kunnen de rendementen van het Fonds zich minder goed ontwikkelen dan vooraf geprognosticeerd. Er bestaat dan ook geen enkele garantie, noch worden er garanties door derden verstrekt dat de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen door het Fonds worden gehaald.

Liquiditeitrisico (gemiddeld risico)

Bij tegenvallers in de exploitatie van het Registergoed die groter zijn dan de liquiditeitsreserve die het Fonds aanhoudt kan een tekort aan liquide middelen ontstaan. Een liquiditeitstekort kan dan tot het gevolg hebben dat het Fonds niet langer in staat is aan haar lopende financiële verplichtingen te voldoen. Het intrede van een dergelijke situatie kan, al dan niet op termijn, gevolgen hebben voor de continuïteit

van het Fonds omdat liquiditeitstekorten in het meest ongunstige geval ook kunnen leiden tot insolventie respectievelijk faillissement. Afhankelijk van de mate waarin en de wijze waarop het liquiditeitsrisico manifesteert, kan het intreden van dit risico ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd. De Participapties kunnen ook in waarde kunnen dalen of, in het meest ongunstige geval, zelfs waardeloos worden.

Looptijdrisico en closed-end karakter (hoog risico)

De Looptijd is onbepaald. De feitelijke Looptijd kan langer zijn dan de verwachte Looptijd van circa tien (10) jaar. Daarnaast heeft het Fonds niet de verplichting om op verzoek over te gaan tot inkoop (zie ook het "Uitstaprisico" hierna). Het Fonds kwalificeert als een closed-end beleggingsinstelling. De onbepaalde Looptijd in combinatie met het closed-end karakter kan ertoe leiden dat een Participant langer aan de belegging in het Fonds is gebonden dan verwacht of gewenst. Het gevolg hiervan kan zijn dat een Participant niet op een geschikt moment over de in de Participaties geïnvesteerde gelden kan beschikken en deze bijvoorbeeld niet kan herbeleggen op een door de Participant beoogde en gewenste wijze. Ook kunnen zich in de tussenliggende periode ontwikkelingen voordoen die een negatieve impact zullen hebben op de waarde van de Participaties, met als gevolg dat deze uiteindelijk minder goed blijken te renderen dan wanneer de het Fonds eerder zou zijn ontbonden en vereffend (en als gevolg daarvan de resterende inleg en rendement op de Participaties eerder zou zijn (terug)betaald).

Uitstaprisico (hoog risico)

Een Participant kan gedurende de Looptijd in de praktijk doorgaans niet tussentijds uittreden. De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er bestaat geen secundaire markt waarop zij kunnen worden verhandeld. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk door inkoop van de bestaande Participaties gevolgd door uitgifte van nieuwe Participaties aan een nieuwe Participant, overeenkomstig de inkoop- en uitgifteprocedure in (artikel 7.2 van) de CV Voorwaarden. Een dergelijke overdracht is uitsluitend mogelijk op het moment dat er een geschikte belegger is die tegen de dan geldende voorwaarden wil toetreden.

Ook de mogelijkheid om Participaties te laten inkopen zonder dat daar een uitgifte tegenover staat via een inkoopverzoek bij de Beheerder (zoals bedoeld in artikel 7.3 van de CV Voorwaarden), is (zeer) beperkt en biedt in de praktijk voor Participanten geen reële uitstapmogelijkheid. De Beheerder is niet verplicht een dergelijk inkoopverzoek te accepteren en kan een verzoek zonder opgaaf van reden geheel of gedeeltelijk weigeren. Daarnaast is de Beheerder niet van plan deze inkoopregeling in de toekomst nog te gebruiken of uitvoering te geven aan inkoopverzoeken op grond van deze regeling (zie Paragraaf 6.3). Gedurende de Looptijd worden door de Beheerder geen liquiditeiten aangehouden om inkoopverzoeken van Participanten te honoreren. Participanten moeten er dan ook van uitgaan dat een inkoopverzoek als uitgangspunt niet zal worden gehonoreerd. Beleggers dienen daarom uitsluitend te beleggen met middelen die zij gedurende de volledige, onbepaalde Looptijd kunnen missen.

Kostenrisico (laag risico)

Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds met betrekking tot met name het Registergoed in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan van tevoren geprognosticeerd. Hiebij valt te denken aan de eigenaarslasten, regulier onderhoud en overige kosten. Derhalve bestaat het risico dat het Fonds genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn in de financiële prognoses die het Fonds heeft opgesteld. Het daadwerkelijk hoger uitvallen van de geprognosticeerde kostenstructuur heeft negatieve gevolgen voor de financiële positie van het Fonds. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Voor wat betreft het onderhoud heeft de

Beheerder een MJOP opgesteld. Hiermee zijn de te verwachten investeringen in het pand en bijhorende onderhoudskosten opgenomen in de liquiditeitsprognose.

Herfinancieringsrisico Overbruggingsfinanciering (hoog risico)

Het Fonds maakt gebruik van voorfinanciering in de vorm van de Overbruggingsfinanciering. Dit brengt een herfinancieringsrisico met zich mee. Dit risico houdt in dat het Fonds mogelijk niet in staat is om de Overbruggingsfinanciering (tijdig) af te lossen of deze kortlopende Overbruggingsfinanciering bij afloop van de looptijd te herfinancieren. Indien het Fonds er niet in slaagt om tijdig herfinanciering aan te trekken, kan dit leiden tot liquiditeitsdruk en het niet kunnen voldoen aan aflossingsverplichtingen. In dergelijke gevallen kan het Fonds genoodzaakt zijn Activa te verkopen onder minder gunstige voorwaarden (gedwongen verkoop), hetgeen een materieel nadelig effect kan hebben op het potentiële rendement voor Participanten. Alhoewel het Fonds tijdig zal starten met herfinancieringstrajecten voor afloop van de Overbruggingsfinanciering, kan niet worden gegarandeerd dat herfinanciering steeds beschikbaar zal zijn tegen aanvaardbare voorwaarden. Dit kan een negatief effect hebben op de prestaties van het Fonds en leiden tot verminderde of geen opbrengsten ten behoeve van de Participanten.

Plaatsingsrisico (hoog risico)

Ten aanzien van de Bancaire Financiering geldt een uitzondering voor de vereiste maximale Loan To Value-ratio (LTV-ratio) van 65% voor het eerste jaar van de Looptijd. Het is beoogd om de LTV-ratio na het eerste jaar op maximaal het contractueel overeengekomen percentage van 65% te brengen door de uitgifte van Participaties gedurende de Opvolgende Closings. Het risico bestaat dat als er gedurende de Opvolgende Closings niet voldoende Participaties zullen worden uitgegeven, dat de LTV-ratio alsnog hoger blijft dan de maximale 65%. Dit kan ertoe leiden dat het Fonds de gemaakte afspraken voor de Bancaire Financiering niet na zal kunnen komen, met als uiteindelijke gevolg dat de verstrekker van de Bancaire Financiering de gevestigde zekerheidsrechten zou kunnen uitoefenen. Dit zou een negatief effect (kunnen) hebben op de prestaties van het Fonds en derhalve de waarde van de Participaties zoals gehouden worden door de Participanten.

Herfinancieringsrisico Bancaire Financing (laag risico)

Gedurende de Looptijd kan het voorkomen dat het Registergoed moet worden geherfinancierd. Bij een dergelijke herfinanciering ontstaat het risico dat het Fonds de Financiering niet (tijdig) kan herfinancieren dan wel dat deze financiering alleen kan worden verlengd tegen (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden. Indien zich een dergelijke situatie voordoet, dient financiering op andere wijze te worden aangetrokken of tegen de alsdan (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden. Het kan ook voorkomen dat deze herfinanciering niet past voor het Fonds, waardoor zij zich in plaats van herfinanciering bijvoorbeeld genoodzaakt ziet tot verkoop van het te herfinancieren Registergoed over te gaan. Als zich een dergelijke situatie zich voordoet, zal dit leiden tot hogere financieringslasten dan oorspronkelijk geprognosticeerd dan wel wordt het Fonds geconfronteerd met een min of meer 'gedwongen' verkoop, waarbij de verkoopopbrengsten van één of meer Vastgoedobjecten ook lager kunnen dan wel zullen uitvallen dan verwacht c.q. geprognosticeerd. Een dergelijk scenario kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

Risico van afhankelijk van de Beheerder (laag risico)

Te behalen beleggingsrendementen zijn mede afhankelijk van een succesvol portefeuille- en risicobeheer van de Beheerder en haar vermogen om het Fonds te beheren in overeenstemming met de

verplichtingen zoals die zijn neergelegd in de Fondsbheerovereenkomst. Het verlies van één of meer van haar directeuren (en/of andere sleutelfiguren) kan negatieve gevolgen hebben voor dit vermogen om het Fonds naar behoren te beheren. Indien de Beheerder wegvalt, bijvoorbeeld in het geval van faillissement, kan dit ook van negatieve invloed zijn op het adequate beheer van het Fonds. Het intreden van één van deze situaties kan (al dan niet op termijn) negatieve gevolgen hebben op de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

7.3. Risico's verbonden aan het Registergoed

Leegstandsrisico (gemiddeld risico)

Als een huurovereenkomst met een Huurder eindigt en geen verlenging van de huurtermijn is overeengekomen (of als (nog) geen nieuwe huurder is gevonden), kan dit leiden tot (frictie) leegstand. In een dergelijke situatie draagt het Fonds de kosten voor het Registergoed waarop de frictie betrekking heeft, terwijl daar geen inkomsten in de vorm van huur tegenover staan. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk zelfs tot additionele kosten voor het Fonds. Afhankelijk van de mate waarin dit risico zich manifesteert, bijvoorbeeld doordat meerder vastgoedobjecten tegelijkertijd leeg komen te staan, kan dit (al dan niet op lange(re) termijn) negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Dit kan gevolgen hebben voor de liquiditeitspositie van het Fonds en kan in het meest ongunstige geval ertoe leiden dat Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

Huurdersrisico (gemiddeld risico)

De Huurders zijn de belangrijkste factor die de waarde van het Registergoed bepalen en zijn tevens bepalend voor het realiseren van het exploitatieresultaatvermogen. Het Huurdersrisico kan zich in het bijzonder op verschillende manieren manifesteren. Allereerst kan het zijn dat de Huurders hun verplichtingen onder de huurovereenkomst niet, of slechts gedeeltelijk nakomen (zie in dit verband ook het Debiteurenrisico). Ten tweede is er een risico dat Huurders hun huurovereenkomst niet verlengen en dat geen (passende) nieuwe Huurders kunnen worden gecontracteerd. Dit risico is verder beschreven onder Leegstandsrisico. Ten derde bestaat de mogelijkheid dat de huurprijzen dalen en dat bij een eventuele verlenging van een huurcontract dan wel het aangaan van een nieuw huurcontract met bijvoorbeeld een nieuwe Huurder (substantieel) lagere huurprijzen worden overeengekomen. Het intreden van één of meer van deze situaties kan, al dan niet op termijn, gevolgen hebben voor de liquiditeitspositie van het Fonds en kan in het meest ongunstige geval ertoe leiden dat Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

Onderhoudsrisico (gemiddeld risico)

het Registergoed wordt doorlopend onderhouden, zodat de waarde daarvan zoveel mogelijk behouden blijft. Het Fonds heeft inschattingen gemaakt voor het onderhoud van het Registergoed en met deze onderhoudskosten in haar financiële prognoses rekening gehouden. Het kan door een fout in de prognoses (verkeerde veronderstellingen) of door omstandigheden die buiten de invloedssfeer van het Fonds liggen, denk hierbij bijvoorbeeld aan snel stijgende materiaalkosten, voorkomen dat de kosten voor onderhoud van het Registergoed , al dan niet op termijn, (aanzienlijk) hoger uitvallen dan geprognosticeerd. Dit raakt de financiële positie van het Fonds in negatieve zin. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op lange(re) termijn, negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd dan wel (substantieel) minder waard worden.

Waardedalingsrisico (gemiddeld risico)

Het Registergoed wordt getaxeerd door een deskundige (een taxateur). De deskundige bepaalt de marktwaarde van het Registergoed in verhuurde staat. Als gevolg van marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkeling daarvan kan de waarde van het Registergoed dalen of door onvoorziene schade verminderen/tenietgaan. Als het Fonds vervolgens overgaat c.q. moet overgaan tot verkoop van het Registergoed kan dit resulteren in een lagere verkoopopbrengst dan van tevoren geprognosticeerd. Dit heeft negatieve gevolgen voor de financiële resultaten van het Fonds. Dit kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd. De Participaties kunnen ook in waarde kunnen dalen of, in het meest ongunstige geval, zelfs waardeloos worden, met als gevolg dat Participanten (een deel van) hun inleg op de Participaties verliezen.

7.4. Risico's verbonden aan de Participaties en karakter van het Fonds

Beperkte verhandelbaarheid (gemiddeld risico)

De Participaties worden niet genoteerd aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) of multilaterale handelsfaciliteit en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door het Fonds. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden van verhandelbaarheid zeer beperkt, aangezien deze kenmerken verbonden aan de Participaties gevolgen hebben voor de wijze waarop en de mate waarin Participaties overdraagbaar/verhandelbaar zijn.

Het is uitsluitend mogelijk de Participaties onderhands aan andere beleggers te verkopen via de inkoopmethodiek zoals opgenomen in de CV Voorwaarden. Het risico bestaat dat de Participaties niet, dan wel beperkt verhandelbaar zijn, doordat een belegger die zijn Participaties wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Participaties wil overnemen. Als gevolg daarvan kan het aldus zo zijn dat een Participant de door haar gehouden Participaties niet op het door hen gewenste moment kunnen verkopen en daardoor niet liquide kunnen maken.

Waarderingsrisico (laag risico)

Ondanks dat de Intrinsieke Waarde van tijd tot tijd wordt vastgesteld, bestaat het risico dat gedurende de Looptijd de waarde van de Participaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel onvoldoende te bepalen is, omdat er geen openbare koers voor de Participaties wordt gevormd en verder geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Participaties plaatsvindt aan de hand waarvan een waardebepaling plaats kan vinden. Tevens bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Participaties, een waarde aan de Participaties wordt toegekend die niet reëel is.

Het risico bestaat dat (bij overdracht van de Participaties) de Participaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar zijn, doordat het Fonds geen andere (rechts-)persoon vindt die de door de Participant gehouden Participaties wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan. De illiquiditeit van de Participaties kan daarbij een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

7.5. Duurzaamheidsrisico's

Algemeen duurzaamheidsrisico (gemiddeld risico)

Verschillende gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied kunnen negatieve gevolgen hebben voor de waarde van het Registergoed . Wij noemen dit een duurzaamheidsrisico. Een voorbeeld

van een dergelijke omstandigheid is klimaatverandering. Mogelijke klimaatverandering kan leiden tot een toename aan stormen en extreme weersomstandigheden, waardoor het risico bestaat dat het Registergoed schade oploopt. Het herstel hiervan kan kosten veroorzaken, die vervolgens een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds. Daarnaast kan de toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar type vastgoed. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzamere (bijvoorbeeld energiezuinigere) gebouwen stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzame gebouwen. Hierdoor kan de waarde van minder duurzame gebouwen dalen, wat nadelig kan zijn voor de waarde van het Registergoed. Tot slot kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om aanpassingen aan het Registergoed te maken om te verduurzamen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van betere isolatie). Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) kopers. De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds.

Overstromingsrisico (gemiddeld risico)

Overstromingsrisico wordt veroorzaakt door toenemende hevige regenval, zeespiegelstijging en verouderde waterafvoersystemen. Dit kan leiden tot schade aan het Registergoed, relevante infrastructuur en aanverwante eigendommen, hogere onderhouds- en herstellingskosten, hogere operationele kosten en negatieve effecten op de leefbaarheid en bruikbaarheid van het Registergoed . Verwezenlijking van dit risico leidt tot schade en kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van het Registergoed en het rendement van het Fonds.

Milieurisico (laag risico)

Voor milieurisico's zoals ondergrondse tanks, bodemverontreiniging en asbest worden in de koopovereenkomst van de vastgoedportefeuille doorgaans bepalingen opgenomen waarbij de verkoper verklaart of er wel/geen asbesthoudende materialen/ondergrondse tanks/bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Indien dit soort milieurisico's volgens verklaring van de verkoper wel aanwezig zijn, zal door het Fonds een inschatting worden gemaakt van de kosten die gemoeid zijn met de beheersing dan wel sanering van deze vervuilingen. Een te lage inschatting van deze kosten zal de financiële positie van het Fonds direct in negatieve zin beïnvloeden. Indien dit soort milieurisico's volgens verklaring van de verkoper niet aanwezig zijn, bestaat het risico dat deze verklaring achteraf niet correct blijkt te zijn omdat de verkoper niet op de hoogte was van de betreffende vervuiling. Het Fonds zal dan waarschijnlijk kosten moeten maken voor de beheersing dan wel sanering van deze vervuiling. Deze kosten zijn niet voorzien en zullen de financiële positie van het Fonds in negatieve zin beïnvloeden.

Hitte- en brandrisico (gemiddeld risico)

Het hitte en brandrisico wordt veroorzaakt door toenemende (kans op) hevige bosbranden door klimaatverandering en verouderde of niet-functionerende brandblussystemen door nalatig onderhoud of kortsluiting. Dit kan leiden tot schade aan de vastgoedportefeuille, relevante infrastructuur en aanverwante eigendommen, hogere onderhouds- en herstelkosten, hogere operationele kosten en negatieve effecten op de leefbaarheid en bruikbaarheid van de vastgoedportefeuille. Verwezenlijking van dit risico leidt tot schade en kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van de vastgoedportefeuille en het rendement van het Fonds.

Tekort aan grondstoffen (laag risico)

Onderhouw en verduurzaming van de vastgoedportefeuille is onderhevig aan de beschikbaarheid van voldoende grondstoffen en aanverwante materialen om deze verduurzaming te realiseren. Door

verschillende omstandigheden (waaronder mede geopolitieke spanningen of tekorten bij belangrijke leveranciers), kan de beschikbaarheid van dergelijke materialeren verminderen of in het geheel tot een stilstand komen. Dit kan leiden tot (grote) vertraging in de realisatie van de verduurzaming of herstel van de vastgoedportefeuille, of verdere verslechtering/schade aan de vastgoedportefeuille, relevante infrastructuur en aanverwante eigendommen, hogere onderhoudskosten, hogere operationele kosten en negatieve effecten op de leefbaarheid en bruikbaarheid van de vastgoedportefeuille. Verwezenlijking van dit risico leidt tot schade en kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van de vastgoedportefeuille en het rendement van het Fonds.

Geografische risico's (laag risico)

Het Fonds kan investeren in geografische regio's waar sprake is van een verhoogd risico op overstromingen van rivieren, verminderde bereikbaarheid ten opzichte van gebieden gelegen in de regio 's Hertogenbosch, alsmede gebieden met een beperkte of negatieve bevolkingsgroei. Hierdoor zou op termijn de wens van Huurders om daar commercieel vastgoed af te nemen, kunnen afnemen hetgeen een negatieve invloed zou kunnen hebben op de verhuuropbrengsten en waardeontwikkeling. Afhankelijk van de wijze waarop zich dat alsdan manifesteert, kan dit (middel)lange termijn gevolgen hebben voor de financiële positie van het Fonds en kan in het meest ongunstige geval ertoe leiden dat participanten (een deel van) hun inleg op de participaties verliezen.

Overige duurzaamheidsrisico's (laag risico)

Naast de hiervoor genoemde duurzaamheidsrisico's worden duurzaamheidsregels doorlopend aangescherpt. Additionele vereiste maatregelen zoals bijvoorbeeld op het gebied van isolatie of wijziging van type energievoorziening, zijn bij de vastgoedportefeuille wellicht niet, of slechts tegen aanzienlijke extra kosten te realiseren. Ook kan een gebruikte duurzame technologie achterhaald raken of tot minder dan de verwachte resultaten leiden, wat hogere exploitatie- en/of onderhoudskosten met zich meebrengt. De Beheerder is daarop alert en analyseert bij elke huurderswisseling of het mogelijk is om de vastgoedportefeuille verder te verduurzamen, eventueel vooruitlopend op te verwachten wettelijke maatregelen. Het is mogelijk dat door toekomstige duurzaamheidsmaatregelen zich het duurzaamheidsrisico manifesteert. Afhankelijk van de wijze waarop zich dat alsdan manifesteert, kan dit (middel)lange termijn gevolgen hebben voor de financiële positie van het Fonds en kan in het meest ongunstige geval ertoe leiden dat participanten (een deel van) hun inleg op de participaties verliezen.

7.6. Overige risico's

Fiscaal risico (gemiddeld risico)

Door het meerderjarige karakter van de investering in Participaties is de invloed van de belastingheffing op het Fonds en op het eventuele rendement van het Fonds onzeker. Er kunnen zich fiscale wetswijzigingen voordoen die ongunstig voor het Fonds of Participanten uitpakken. Met name de behandeling van beleggingen in vastgoed binnen Box 3 (inkomstenbelasting) kan het uiteindelijke rendement voor de Participant beïnvloeden. In het IM is nog geen rekening gehouden met de mogelijke toekomstige wijziging van het box 3-regime naar een belastingheffing op basis van het werkelijk rendement. De fiscale behandeling van een Participatie of een Participant kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

De fiscale positie van het Fonds, waaronder de fiscale transparantie, is niet vooraf afgestemd met de Belastingdienst. Indien de Belastingdienst de gepresenteerde uitgangspunten niet volgt, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

Indien de voorwaarden ter waarborging van de fiscale transparantie van het Fonds niet worden opgevolgd door de Participanten, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds als niet-transparant wordt aangemerkt. Het Fonds zal in dat geval belastingplichtig worden voor de vennootschaps- en dividendbelasting. Ook dit kan negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

Indien de verkrijger van een Participatie, al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of een verbonden natuurlijk persoon, als gevolg van de verkrijging, met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende rechten van deelneming en ingevolge dezelfde of een samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen rechten een belang als bedoeld in artikel 2, lid 6 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer heeft van ten minste een derde (1/3) in het Fonds, is wegens de verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd.

Politiek (laag risico)

Een onzekere factor is de invloed van de politiek. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, nieuwe bepalingen of wetgeving, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's (zoals oorlog of spanningen in de toeleveringsketen). Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

Rechtzaakrisico (gemiddeld risico)

Het Fonds loopt risico's wanneer tegen haar een rechtszaak aangespannen wordt. Ongeacht of dergelijke vorderingen ontvankelijk zijn, loopt het Fonds de kans om financiële schade te lijden nu de uitkomst van gerechtelijke procedures veelal onzeker is. De verdediging in een dergelijke procedure is kostbaar en deze kosten kunnen vaak slechts ten dele op de wederpartij verhaald worden, zelfs wanneer het Fonds in het gelijk wordt gesteld. Het intreden van dit risico kan een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

HOOFDSTUK 8 - FINANCIËLE ASPECTEN

8.1. Algemeen

Het doel van het Fonds is het beleggen in onroerend goed. Het Fonds investeert in het Registergoed. De kosten en vergoedingen die rechtstreeks ten laste komen van het Fonds (en daarmee dus van de Participanten), en daarmee van invloed zijn op het uiteindelijke rendement van Participanten op de door hen gehouden Participaties, worden in dit Hoofdstuk verder toegelicht. Ook wordt aandacht besteed aan kosten en/of vergoedingen die door de Beheerder zelf worden gedragen. De geprognotiseerde opbrengsten en kosten, en het effect daarvan op de prognose worden tevens weergegeven.

Prognoses
Dit Hoofdstuk bevat prognoses. Hierbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de uiteindelijke werkelijke kosten en opbrengsten in een later stadium kunnen afwijken van de in dit Hoofdstuk op dagtekening van dit Informatiememorandum geprognosticeerde kosten en opbrengsten.

Voor de berekening van de rendementsprognose in dit Hoofdstuk is ervan uitgegaan dat het Registergoed na tien (10) jaar, te rekenen vanaf het moment van de Eerste Closing, wordt verkocht.

De in dit Hoofdstuk opgenomen begroting is uitsluitend illustratief van aard en is niet van assurance voorzien door een (register)accountant.

Leeswijzer
Dit Hoofdstuk dient als volgt te worden gelezen. In Paragraaf 8.2 wordt de structuur en de fasering van het Fonds omschreven. In Paragraaf 8.2 worden tevens de kosten en vergoedingen toegelicht die van toepassing zijn geweest ten tijde van de Eerste Closing (de zogenoemde overnamefase) en van toepassing zijn op de Opvolgende Closings (de doorlopende plaatsingsfase). In Paragraaf 8.3 worden de Financieringen omschreven. In Paragraaf 8.4 is een cijfermatige weergave van de kosten in de overname- en plaatsingsfase opgenomen. Vervolgens worden in Paragraaf 8.5 de kosten en vergoedingen in de exploitatiefase van het Fonds uiteengezet. Paragraaf 8.6 geeft inzicht in de prognoses, en Paragraaf 8.7 gaat in op de kosten en vergoedingen zoals gelden in de verkoopfase van het Fonds. De prognoses ten aanzien van de verkoopfase volgen in Paragraaf 8.8. De scenario-analyses volgen uit Paragraaf 8.9. Het uitkeringsbeleid (Paragraaf 8.10), de jaarlijkse winstuitkering (Paragraaf 8.11), de uitkering bij verkoop van het Registergoed (Paragraaf 8.12), de uitkering van winsten in het geval van verkoop van de Participaties (Paragraaf 8.13) en de historische gegevens (Paragraaf 8.14) zijn de afsluitende delen van dit hoofdstuk. Deze leeswijzer dient bij het lezen van dit Hoofdstuk in acht te worden genomen.

Btw
Tenzij anders vermeld zijn alle genoemde vergoedingen exclusief btw. Voor zover wordt uitgegaan van een btw-vrijstelling bij de aan het Fonds in rekening gebrachte bedragen en later blijkt dat geen vrijstelling van toepassing is, zal alsnog btw in rekening worden gebracht aan het Fonds. Voor zover wordt uitgegaan van een btw-belaste prestatie bij de aan het Fonds in rekening bedragen en later blijkt dat er een vrijstelling van toepassing is, zal de ten onrechte in rekening gebrachte btw worden gecorrigeerd en een aanvullend bedrag in rekening worden gebracht aan het Fonds ter hoogte van de btw op de daaraan toerekenbare kosten die als gevolg van de vrijstelling niet aftrekbaar is tot maximaal 21% van het bedrag exclusief btw.

8.2. Kosten en vergoedingen per fase van het Fonds

Het Fonds kent vier fasen: (i) de overname van het Fonds (die heeft geleid tot de Eerste Closing), (ii) de doorlopende plaatsingsfase (Opvolgende Closings), (iii) de exploitatiefase, en (iv) de verkoopfase. Vanaf fase (ii) kunnen de verschillende fasen naast elkaar bestaan. In alle fasen worden werkzaamheden verricht ten behoeve van het Fonds en in dat kader kosten en vergoedingen ten laste gebracht van het Fonds. De verschillende kosten en vergoedingen worden per fase in Paragraaf 8.2.1 toegelicht. Vervolgens worden deze kosten nader toegelicht in de daarop volgende Paragrafen.

Ongeacht het moment waarop (een gedeelte van) het bedrag, dat ten tijde van de Eerste Closing of een Opvolgende Closing is verkregen, wordt aangewend om de relevante kosten en vergoedingen die ten laste van het Fonds komen te voldoen (welke voorgenomen allocatie in Paragraaf 6.1 is toegelicht), en ongeacht het moment waarop Participanten tot het Fonds toetreden (op de Eerste Closing dan wel gedurende Opvolgende Closings): alle Participanten zullen *pro rata* hun inleg in het Fonds aan deze kosten en vergoedingen bijdragen.

8.2.1. Overnamefase en de doorlopende plaatsingsfase: Eerste Closing & Opvolgende Closings

Voordat wordt ingegaan op de kosten die gepaard zijn gegaan met de overnamefase en gepaard gaan met de doorlopende plaatsingsfase, wordt benadrukt dat de prijs die tussen Oak Lane en de Beheerder is overeengekomen voor het overnemen van het beheer (van de activa) van het Fonds en de herstructurering ten tijde van de Eerste Closing is gealloceerd aan (i) de herfinanciering van de Bestaande Financiering, (ii) ter voldoening van de contractueel met Oak Lane overeengekomen aanvullende beheervergoeding van in totaal EUR 1.328.056 (te vermeerderen met 21% btw) (iii) de gedeeltelijke uitkoop van de reeds vóór de datum van de Eerste Closing zittende deelnemers in het Fonds en (iv) de bijkomende kosten en vergoedingen.

Voor een preciezere uiteenzetting van de beoogde allocatie ten tijde van de Eerste Closing wordt verwezen naar Paragraaf 6.1.

Hierna volgt een opsomming van de bedragen die gepaard zijn gegaan met de Eerste Closing (de in dit hoofdstuk zogenoemde overnamefase van het Fonds) en in de daarop doorlopende Opvolgende Closings (in dit hoofdstuk aangeduid als de doorlopende plaatsingsfase), en die van invloed zijn op het uiteindelijk behaalde rendement van Participanten op de door hen gehouden Participaties.

***Let op**: de in de tabel opgenomen cijfers zijn indicatief van aard. Het is te allen tijde aan de Beheerder om naar diens discretie te bepalen welke exacte bedragen op het moment van elk van de Opvolgende Closings aan welke post(en) zullen worden gealloceerd. Dit kan afwijken van de hierboven en in de tabel weergegeven bedragen.*

	1e closing	1e opvolgende closing	2e opvolgende closing	3e opvolgende closing	volledig geplaatst	Cumulatief
	31-jul-26	1-nov-26	1-jan-27	1-mrt-27	1-mei-27	
Investering						
Waardering Vastgoedobject	19.000.000					19.000.000
OVB						
Korting lopende huurdersincentives	-731					-731
Investeringsreserve MJOP		627.048				627.048
AIFM kosten		96.776				96.776
Structureringskosten	164.582	167.855	167.855	167.855	167.855	836.000
Selectie- & Acquisitievergoeding	304.000					304.000
Afsluitkosten Bancaire Financiering	50.000					50.000
Plaatsingsprovisie Overbruggingsfinanciering	205.000					205.000
Geact. rentekosten Overbruggingsfinanciering voor closing	100.274					100.274
Rendementaanvulling Overbruggingsfinanciering tot 8%		81.000				81.000
Liquide middelen	262.003	-261.370				633
Totaal investering	**20.085.128**	**711.308**	**167.855**	**167.855**	**167.855**	**21.300.000**

Overnamefase (Eerste Closing)

Ten tijde van de overname van (de activa van) het Fonds en de herstructurering zijn kosten gemaakt. De kosten die ten tijde van de Eerste Closing ten laste van het Fonds zijn gekomen, worden hierna per post uiteengezet.

Structureringsvergoeding

Er is respectievelijk wordt een vergoeding gerekend voor het voldoen van eenmalige kosten (i) ten behoeve van de financiering van het Registergoed, zoals notariskosten, taxatiekosten en de kosten voor het boekenonderzoek, en (ii) ten aanzien van ingeschakelde adviseurs in relatie tot de overname van het beheer van (de activa van) het Fonds (fiscaal, financieel, juridisch, notarieel en op het gebied van de financiële wetgeving), de oprichtings- en structureringskosten van de Beherend Vennoot en Juridisch Eigenaar, het opstellen van dit Informatiememorandum en overige documentatie, marketing- en public relations kosten, en accountantskosten. Deze vergoeding wordt in dit Informatiememorandum de Structureringsvergoeding genoemd.

De totale Structureringsvergoeding bedraagt 4,4% van de bruto waardering van het Registergoed, uitgevoerd door de Beheerder, van EUR 19.000.000, wat neerkomt op een maximaal bedrag aan een totale Structureringsvergoeding van EUR 836.000 (exclusief btw). De Structureringsvergoeding is btw belast.

Deze Structureringsvergoeding wordt door het Fonds aan de Beheerder voldaan, waarna de Beheerder deze vergoeding aanwendt voor de betaling van de relevante facturen van de hiervoor genoemde derde partijen. Het deel van het ten tijde van de Eerste Closing opgehaalde kapitaal dat is gealloceerd aan de Structureringsvergoeding, bedroeg EUR 164.582. Ten tijde van de Opvolgende Closings wordt steeds een deel van de Structureringsvergoeding voldaan, waardoor bij de laatste Opvolgende Closings het gehele bedrag van EUR 836.000 zal zijn voldaan.

Selectie- en Acquisitievergoeding

De Selectie- en Acquisitievergoeding betreft een eenmalige vergoeding aan de Beheerder waaruit zij de kosten vergoed krijgt die zij heeft gemaakt in relatie tot haar werkzaamheden voor het Fonds bestaande uit de selectie en beoordeling van het Registergoed (waaronder de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van haar taken als vastgoedmakelaar).

De Selectie- en Acquisitievergoeding bedraagt 1,6% van de bruto waardering van het Registergoed, uitgevoerd door de Beheerder, van EUR 19.000.000, wat neerkomt op een totaalbedrag voor de Selectie- en Acquisitievergoeding van EUR 304.000 (exclusief btw). De Selectie- en

Acquisitievergoeding is btw belast.

Het Fonds heeft de Selectie- en Acquisitievergoeding van EUR 304.000 ten tijde van de Eerste Closing aan de Beheerder voldaan.

Liquiditeitsreserve
Er is door het Fonds ten tijde van de Eerste Closing een liquiditeitsreserve (werkkapitaal) aangehouden ter hoogte van EUR 262.003.

Het aangehouden bedrag is naar het oordeel van de Beheerder toereikend om te voldoen aan de kortlopende financiële verplichtingen van het Fonds voor de komende twaalf (12) maanden en daarna. Dit ondervangt tevens de compensatie van de Beheerder voor de overeengekomen huurincentives van EUR 731.

Doorlopende plaatsingsfase (Opvolgende Closings)

Investeringsreserve MJOP (meerjarenonderhoudsplan)

De Beheerder heeft een MJOP laten opstellen. Op basis van deze begroting heeft de Beheerder een investeringsreserve van EUR 627.048 opgenomen in het cijfermatige kostenoverzicht. Deze reserve dient voornamelijk ter financiering van groot onderhoud en het isoleren van het dak. Participanten betalen *pro rata* hun inleg in het Fonds mee aan het MJOP. De MJOP is inzichtelijk in de dataroom. Periodiek wordt door de Beheerder het MJOP beoordeeld en waar nodig herzien. Voor zover dit ertoe zou leiden dat er hogere kosten in rekening moeten worden gebracht, zal zij de Participanten daarover informeren.

Ten tijde van de eerste Opvolgende Closing wordt het gehele bedrag van EUR 627.048 aan investeringsreserve voor het MJOP gealloceerd.

AIFM kosten
De compliance- en regelgevingkosten ten aanzien van het Fonds (berekend over de Looptijd) bedragen EUR 96.776. Dit betreft o.a. de directe en indirecte kosten in verband met het toezicht door de AFM en DNB. Hieronder vallen de rapportage- en documentatieverplichtingen en naleving van wet- en regelgeving, welke taken door de Beheerder als beheerder van het Fonds worden uitgevoerd. Deze zogenoemde AIFM-kosten dienen te worden gedragen door het Fonds.

Ten tijde van de eerste Opvolgende Closing wordt het gehele bedrag van EUR 96.776 aan de AIFM-kosten gealloceerd.

Plaatsingsprovisie
Voor de beschikbaarstelling van de Overbruggingsfinanciering is ten gunste van de Private Financiers aan het Fonds een bedrag van EUR 205.000 in rekening gebracht als plaatsingsprovisie. Deze plaatsingsprovisie is op de Eerste Closing ten laste van het Fonds gebracht.

Voor de Overbruggingsfinanciering wordt verwezen naar Paragraaf 8.3.1.

Afsluitkosten Bancaire Financiering
Voor de beschikbaarstelling van de Bancaire Financiering is ten gunste van ABN AMRO als verstrekker van de Bancaire Financiering een bedrag van EUR 50.000 in rekening gebracht als afsluitkosten. Deze kosten zijn op de Eerste Closing ten laste van het Fonds gebracht.

Voor de Bancaire Financiering (inclusief de rentelast voor deze financiering) wordt verwezen naar Paragraaf 8.3.2.

Rendementsaanvulling Overbruggingsfinanciering
Met de Private Financiers is een rendementsaanvulling van 8% overeengekomen. Aangezien het geprognosticeerde Direct Rendement in het eerste jaar lager is dan 8% (i.e. 6,2%), houdt het Fonds een reservering aan van EUR 81.000 om aan deze contractuele verplichting te kunnen voldoen. Uit deze reservering wordt het Direct Rendement ten behoeve van de Private Financiers aangevuld tot de overeengekomen 8%. Dit wordt in het cijfermatig overzicht in Paragraaf 8.6 aangeduid als de rendementsaanvulling van de Overbruggingsfinanciering.

Het bedrag van EUR 81.000 voor de rendementsaanvulling is volledig gereserveerd ten tijde van de Eerste Closing.

Voor de Overbruggingsfinanciering (inclusief de rentelast voor deze financiering) wordt verwezen naar Paragraaf 8.3.1.

Huurincentives
Het bedrag van de contractueel overeengekomen korting welke het Fonds bij de totstandkoming van de huurcontracten is overeengekomen met en ten behoeve van bestaande huurders is EUR 731 (welk bedrag reeds is verrekend in de overnameprijs). Voor de huurincentives wordt verwezen naar Paragraaf 8.5.1.

8.3. Externe (schuld)financieringen

Het Fonds heeft de investering in het Registergoed ten tijde van de Eerste Closing voor 88,90% gefinancierd met vreemd vermogen van in totaal EUR 17.625.000 middels het aangaan van de Financieringen.

De Financieringen bestaan uit een Bancaire Financiering van EUR 10.000.000, een Overbruggingsfinanciering ten bedrage van EUR 7.500.000. Bij volledige plaatsing van de Participaties ten tijde van de laatste Opvolgende Closing is beoogd dat het Fonds de investering voor 53,05% met eigen vermogen van in totaal EUR 11.300.000 en 46,95% vreemd vermogen van EUR 10.000.000 heeft gefinancierd. De details per externe (schuld)financiering volgen hierna.

8.3.1. Overbruggingsfinanciering

Het Fonds heeft een Overbruggingsfinanciering aangetrokken voor de voorfinanciering van de aankoop van het Fonds.

<u>Belangrijkste kenmerken</u>

Hoofdsom:	EUR 7.500.000
Doel:	Financiering van de overname van (de activa van) het Fonds en de herstructurering
Rente:	8% per jaar over het uitstaande lening bedrag
Plaatsingsprovisie:	EUR 205.000
Aflossing:	Bij plaatsing van het Fonds pro rata, einde overeenkomst
Looptijd:	Twaalf (12) maanden, behoudens verlenging
Start lening	Vanaf 1 juni 2026
Rangorde:	de lening is achtergesteld ten opzichte van de Bancaire Financiering
Zekerheden:	Tweede (2e) recht van hypotheek (bankhypotheek) op het Registergoed.

Voor het beschikbaarstellen van de Overbruggingsfinanciering is een bedrag van EUR 205.000 als plaatsingsprovisie in rekening gebracht. Deze kosten zijn op de Eerste Closing ten laste van het Fonds gebracht.

De jaarlijkse rentelasten onder de Overbruggingsfinanciering bedragen 8% over het uitstaande bedrag van de lening. Deze rentelasten komen als kosten ten laste van het Fonds van het moment van de Eerste Closing. De rentelasten onder de Overbruggingsfinanciering gedurende de periode 1 juni 2026 tot Eerste Closing op 31 juli 2026 van EUR 100.274 worden geactiveerd op de balans.

8.3.2. Bancaire Financiering

Belangrijkste kenmerken

Hoofdsom:	EUR 10.000.000
Financier:	ABN AMRO Bank N.V.
Doel:	Financiering van de overname van (de activa van) het Fonds en de herstructurering
Rente:	5,25% gemiddeld per jaar, vijf (5) jaar vaste rente tot en met 1 juli 2031
Afsluitprovisie	EUR 50.000 (50 basispunten)
Aflossing:	Aflossingsvrij.
Looptijd:	Vijf (5) jaar.
Zekerheden:	Eerste (1e) recht van hypotheek (bankhypotheek) op het Registergoed; Pandrecht op de vorderingen en rechten uit de gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten;
Convenants:	De *loan-to-value ratio* mag nooit groter zijn dan 65% in jaar 1 tot en met 5. Als de loan-to-value volgens de bank groter is dan 60%, maar niet hoger dan 65%, dan dient er op basis van de vrije kasstroom extra te worden terugbetaald (i.e. 3% aflossing per jaar) op de uitstaande hoofdsom onder de Bancaire Financiering totdat de loan-to-value weer lager is dan 60%. De loan-to-value ratio wordt berekend door de uitstaande hoofdsom van de Bancaire Financiering te delen door de marktwaarde van het Registergoed (kosten koper), zoals vastgesteld door een door de Bancaire Financier benoemde taxateur. De *net debt yield ratio* moet altijd minimaal 10% zijn. Indien de net debt yield ratio gelijk is aan of lager dan 11%, maar niet lager dan 10%, dient uit de vrije kasstroom extra te worden terugbetaald (i.e. 3% aflossing per jaar) op de uitstaande hoofdsom onder de Bancaire Financiering totdat de net debt yield ratio weer hoger is dan 11%. De net debt yield ratio wordt iedere 12 maanden getoetst aan de Jaarrekening en wordt berekend door de huurinkomsten minus exploitatie- en eigenaarslasten te delen door uitstaande hoofdsom van de Bancaire financiering. De ABN heeft goedkeuring verleend dat de convenants pas in werking treden vanaf volledige plaatsing (en dus vanaf jaar 2).

Voor het beschikbaar stellen van de Bancaire Financiering van EUR 10.000.000 is een bedrag van EUR 50.000 als afsluitprovisie in rekening gebracht. Deze kosten zijn op de Eerste Closing ten laste van het Fonds gebracht, door aftrek van de afsluitkosten van het beschikbare bedrag onder de Bancaire Financiering.

De jaarlijkse rentelasten onder de Bancaire Financiering bedragen gemiddeld 5,25% over het uitstaande bedrag van de lening, met vijf (5) jaar vaste rente tot en met 1 juli 2031. Deze rentelasten komen ten laste van het Fonds vanaf het beschikbaar stellen van de Bancaire Financiering.

Het niet afgeloste gedeelte van de Bancaire Financiering dient bij het verstrijken van de looptijd van de Bancaire Financiering te worden afgelost, tenzij de looptijd van de Bancaire Financiering wordt verlengd. Indien de looptijd van de Bancaire Financiering niet wordt verlengd, dienen de voor aflossing benodigde financiële middelen te worden verkregen door verkoop van het Registergoed of, zoals gebruikelijk, door een herfinanciering van de Bancaire Financiering door een andere financier.

8.4. Cijfermatige weergave kosten overnamefase (Eerste Closing) en doorlopende plaatsingsfase (Opvolgende Closings) & de balans van het Fonds bij volledige plaatsing

Hieronder wordt aangegeven welke kosten zijn gemaakt in de overnamefase (Eerste Closing) en welke kosten gedurende de doorlopende plaatsingsfase (Opvolgende Closings) aan welke posten zijn gealloceerd.

<u>Let op</u>: de in de tabel opgenomen cijfers voor de Opvolgende Closings zijn indicatief van aard. Het is te allen tijde aan de Beheerder om naar diens discretie te bepalen welke exacte bedragen op het moment van elk van de Opvolgende Closings aan welke posten zullen worden gealloceerd. Dit kan afwijken van de hierboven en in de tabel weergegeven bedragen. Opvolgende Closings zullen naar eigen discretie van de Beheerder plaatsvinden.

	1e closing	1e opvolgende closing	2e opvolgende closing	3e opvolgende closing	volledig geplaatst	Cumulatief
	31-jul-26	1-nov-26	1-jan-27	1-mrt-27	1-mei-27	
Investering						
Waardering Vastgoedobject	19.000.000					19.000.000
OVB						
Korting lopende huurdersincentives	-731					-731
Investeringsreserve MJOP		627.048				627.048
AIFM kosten		96.776				96.776
Structureringskosten	164.582	167.855	167.855	167.855	167.855	836.000
Selectie- & Acquisitievergoeding	304.000					304.000
Afsluitkosten Bancaire Financiering	50.000					50.000
Plaatsingsprovisie Overbruggingsfinanciering	205.000					205.000
Geact. rentekosten Overbruggingsfinanciering voor closing	100.274					100.274
Rendementaanvulling Overbrugginsgfinanciering tot 8%		81.000				81.000
Liquide middelen	262.003	-261.370				633
Totaal investering	**20.085.128**	**711.308**	**167.855**	**167.855**	**167.855**	**21.300.000**
Financiering						
Participanten - bestaand	1.500.000	-400.000	-700.000	-400.000		0
Participanten - nieuw		2.800.000	2.800.000	2.800.000	2.900.000	11.300.000
Participanten - Overbruggingsfinancier	700.000				-700.000	0
Participanten - bestaand - uitgestelde betaling	127.500	-31.064	-32.145	-32.145	-32.145	0
Participanten - bestaand - uitgestelde inkoopprijs	22.500	-22.500				0
Overbruggingsfinanciering	7.500.000	-1.400.000	-1.900.001	-2.199.999	-2.000.000	0
Bancaire Financiering	10.000.000					10.000.000
Nog te betalen bedragen	235.128	-235.128				0
	20.085.128	**711.308**	**167.854**	**167.856**	**167.855**	**21.300.000**

Bij volledige plaatsing van de Participaties na uiterlijk de laatste Opvolgende Closing ziet de balans van het Fonds er als volgt uit:

ACTVIA	in EUR
Vastgoedobject	19.000.000
Huurkorting	-731
Pand	18.999.269
Investeringsreserve	627.048
Liquide middelen	633
Geactiveerde financieringskosten	50.000
Geactiveerde rentekosten	100.274
Totaal	**19.777.224**

PASSIVA	in EUR
Eigen vermogen (participaties)	11.300.000
Kosten beheerder	-1.236.776
Kosten prefunder	-286.000
	9.777.224
Banklening	10.000.000
Totaal	**19.777.224**

VANUIT CV AAN BEHEERDER	in EUR
AIFM kosten	96.776
Structureringskosten	836.000
Selectie & acquisitie	304.000
	1.236.776

VANUIT CV AAN PREFUNDER	in EUR
Plaatsingsprovisie	205.000
Reservering aanvulling renden	81.000
	286.000

8.5. De Exploitatiefase

Gedurende de exploitatiefase van het Fonds zullen diverse kosten en vergoedingen ten laste komen van het Fonds. De kosten die ten laste komen van de Beheerder worden in deze Paragraaf ook vermeld.

8.5.1. Kosten en vergoedingen die ten laste komen van het Fonds

De operationele kosten betreffen alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Fonds en de door haar gehouden activa. De kosten en vergoedingen die gedurende de Looptijd rechtstreeks ten laste komen van het Fonds gedurende de exploitatiefase, en daarmee van invloed zijn op het uiteindelijke rendement van Participanten op de door hen gehouden Participaties, worden in deze Paragraaf verder opgesomd.

De volgende kosten en vergoedingen komen in de exploitatiefase ten laste van het Fonds:

a) Vergoeding voor de Bewaarder: de verwachte vaste jaarlijkse vergoeding voor de Bewaarder bedraagt EUR 10.000. Daarnaast brengt de Bewaarder eenmalige opstartkosten in rekening aan het Fonds die naar verwachting EUR 3.000 bedragen. In het exploitatiemodel vormen deze kosten onderdeel van de Externe fondskosten.

b) Beheervergoeding: de Beheerder ontvangt ieder jaar een Beheervergoeding. Dit is een vergoeding voor het beheer en administratie van het Fonds. Hieronder worden alle handelingen verstaan die nodig zijn om het Fonds te laten functioneren, zoals de contacten met de bank, de Bewaarder, de financiële- en investeerdersadministratie en de contacten met de Participanten. Als Beheervergoeding krijgt de Beheerder 2% van de jaarlijks gerealiseerde Bruto huuropbrengsten van het Registergoed. In geval van leegstand wordt de Beheervergoeding berekend over de marktwaarde van de leegstaande winkelpanden. De Beheervergoeding is vrijgesteld van btw.

c) Vaste Vastgoedbeheervergoeding: de Beheerder ontvangt jaarlijks een vaste vergoeding voor het Vastgoedbeheer van 4% (exclusief btw) van de jaarlijkse bruto huuropbrengsten met betrekking tot het Registergoed voor de Beheerder. Indien sprake is van leegstand, ontvangt de Beheerder een percentage van 4% over de markthuurwaarde van de leegstaande winkelpanden. Als hiervan sprake is, wordt deze marktwaarde bepaald aan de hand van het alsdan meest recente beschikbare taxatierapport van het Registergoed.

d) Variabele Vastgoedbeheerbeheervergoeding: Naast de Vaste Vastgoedbeheervergoeding is de Beheerder afhankelijk van de uitgevoerde werkzaamheden, (van tijd tot tijd) ook gerechtigd tot een Variabele Vastgoedbeheervergoeding. De Variabele Vastgoedbeheervergoeding bestaat uit de volgende onderdelen (i) tot en met (iii).

(i) Verhuur

Indien de Beheerder een nieuwe huurovereenkomst aangaat, een huurovereenkomst verlengt of een huurherziening bewerkstelligt (onder andere een procedure van huurprijsherziening), dan factureert de Beheerder zijn courtage aan het Fonds. De courtages zijn als volgt opgesteld:

- Bij een nieuwe huurovereenkomst, met een termijn van vijf (5) jaar met een nieuwe Huurder is de Beheerder in hoedanigheid van vastgoedmanager gerechtigd tot een (eenmalige) courtage van 16% van de met betreffende Huurder contractueel overeengekomen jaarhuur. Indien er een kortere looptijd wordt overeengekomen, zal het percentage worden verlaagd met 1% voor ieder jaar korter dan vijf (5) jaar. Indien er een langere looptijd wordt overeengekomen, zal het percentage worden verhoogd met 1% voor ieder extra huurjaar;

- Bij een nieuwe huurovereenkomst of een verlenging van een huurovereenkomst van een bestaande Huurder, met een termijn van vijf (5) jaren is de Beheerder in hoedanigheid van vastgoedmanager gerechtigd tot een (eenmalige) courtage van 10% van de met betreffende Huurder contractueel overeengekomen jaarhuur. Indien er een kortere looptijd wordt overeengekomen, zal het percentage worden verlaagd met 1% voor ieder jaar korter dan vijf (5) jaar. Indien er een langer looptijd wordt overeengekomen, zal het percentage worden verhoogd met 1% voor ieder extra huurjaar;

- Voor een automatische verlenging van een bestaande huurovereenkomst wordt geen courtage in rekening gebracht;

- Bij een huurherziening resulterend in een hogere jaarhuur wordt een (eenmalige) courtage berekend van 70% over het gerealiseerde verschil;

- Bij een huurherziening resulterend in een lagere jaarhuur ontvangt de Beheerder een vergoeding van EUR 150 per uur, of een vooraf afgesproken courtage voor de bestede tijd, welke vergoeding jaarlijks in verband met de inflatie wordt gecorrigeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) 2026 = 100%.

(ii) Servicekostenadministratie

- Voor het voeren van de servicekostenadministratie is de Beheerder gerechtigd om een vergoeding van 5% in rekening te brengen bij het Fonds, die wordt berekend over de totale servicekosten en nutsvoorzieningen in een bepaald jaar. Het Fonds brengt deze kostenvervolgens in rekening bij de Huurders.

- Bij wijzigingen van de omvang van de werkzaamheden die betrekking hebben op de servicekostenadministratie, kunnen het Fonds en de Beheerder een gewijzigde vergoeding overeenkomen.

(iii) Technisch

Voor de uitvoering van grote uitzonderlijke werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van, investeringen in en schadebeperkingen met betrekking tot het Registergoed worden door het Fonds en de Beheerder aanvullende afspraken gemaakt over de begeleidingsvergoeding waarvoor de Beheerder in aanmerking komt.

De variabele vastgoedbeheervergoeding is in de exploitatieprognose onderdeel van de verhuur- en mutatiekosten. Hiervoor is na expiratie van de huidige contracten een inschatting opgenomen van verlenging van de huidige contracten.

In de Bewaarovereenkomst, respectievelijk, de Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom zijn de contractuele grondslag voor de gerechtigdheid van de Bewaarder, respectievelijk, de Beheerder voor de bovengenoemde vergoedingen vastgelegd.

Naast de hierboven omschreven kosten- en vergoedingenstructuur, zijn ook de volgende vergoedingen en kosten die ten laste komen van het Fonds van belang:

- Rentelasten Bancaire Financiering: Het vaste rentepercentage bedraagt 5,25% per jaar over de uitstaande hoofdsom onder de Bancaire Financiering, dit bedraagt een rentevaste periode voor vijf (5) jaar. De rentelasten komen gedurende de Looptijd ten laste van het Fonds.

- Rentelasten Overbruggingsfinanciering: Het vaste rentepercentage bedraagt 8% per jaar over de uitstaande hoofdsom onder de Overbruggingsfinanciering, hetgeen betrekking heeft op een rentevaste periode voor twaalf (12) maanden. De rentelasten komen gedurende de Looptijd ten laste van het Fonds.

- Rendementsaanvulling Overbruggingsfinanciering: Met de Private Financiers is een rendementsaanvulling van 8% overeengekomen. Aangezien het geprognosticeerde Direct Rendement in het eerste jaar lager is dan 8% (i.e. 6,2%), houdt het Fonds een reservering aan van EUR 81.000 om aan deze contractuele verplichting te kunnen voldoen. Uit deze reservering wordt het Direct Rendement ten behoeve van de Private Financiers aangevuld tot de overeengekomen 8%. Het bedrag van EUR 81.000 is bij Eerste Closing volledig gereserveerd.

- Rentelast uitgestelde inkoopprijs: Met een bestaande participant is een lening van EUR 22.500 overeengekomen met een rentepercentage van 5%. De rentelasten komen vanaf de Eerste Closing tot de eerste Opvolgende Closing ten laste van het Fonds.

- Aflossing van de Overbruggingsfinanciering: Uit de inleg bij plaatsing tijdens een Opvolgende Closing wordt de Overbruggingsfinanciering telkens gedeeltelijk afgelost. Na het aanvullen van de investeringen en gedeeltelijke terugbetaling van de achtergestelde betaling van de bestaande Participanten per Opvolgende Closings, wordt het restant gebruikt voor (i) het gedeeltelijk aflossen van de Overbruggingsfinanciering en (ii) de inkoop van Participaties van de bestaande Participanten tegen uitgifte van nieuwe Participaties. De verhouding tussen de aflossing op de Overbruggingsfinanciering en inkoop en uitgifte van bestaande Participanten zal in zijn totaliteit circa 75%-25% bedragen. Rekening houdend met telkens een opbrengst van een veelvoud van EUR 100.000.

- Huurincentives: na expiratie van bestaande huurcontracten is een aanname opgenomen naar aanleiding van inschatting van de Beheerder voor een te verstrekken huurincentive bij het verlengen van de bestaande contracten. Het bedrag van de contractueel overeengekomen korting

welke het fonds bij de totstandkoming van de huurcontracten is overeengekomen met en ten behoeve van bestaande huurders is EUR 731, welk bedrag reeds is verrekend in de overnameprijs.

- Eigenaarslasten: Onder de eigenaarslasten worden onder andere de volgende uitgaven opgenomen: gemeentelijke belastingen, onroerendezaakbelasting, rioolrechten, waterschapslasten, brand- en opstalverzekeringen en Coöperatie van Eigenaren bijdrage ten bedrage van EUR 20.000 per jaar. De eigenaarslasten worden op jaarlijkse basis rechtstreeks aan het Fonds in rekening gebracht en *pro rata* hun inleg door de Participanten gedragen. Een inschatting van het totaal aan eigenaarslasten wordt gegeven in Paragraaf 8.7.

- Reguliere onderhoudskosten: Op basis van het technische boekenonderzoek is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse reguliere onderhoudskosten voor het Registergoed. Deze onderhoudskosten worden rechtstreeks aan het Fonds in rekening gebracht en zijn btw belast. Deze onderhoudskosten komen ten laste van het Fonds naast de MJOP reserve zoals eerder in dit hoofdstuk vermeld. Een inschatting van deze kosten wordt gegeven in Paragraaf 8.7.

- Verhuur- en mutatiekosten: Op basis van de huurvervalkalender is een inschatting opgenomen van de verhuur- en mutatiekosten op basis van verlenging van de huidige Huurder(s). Een inschatting van deze kosten wordt gegeven in Paragraaf 8.7.

- Externe fondskosten: Deze kosten hebben betrekking op onder andere, accountantskosten, kosten voor de Bewaarder, taxatiekosten, marketingkosten en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de Looptijd worden gemaakt. Per kostenpost dient steeds afzonderlijk te worden beoordeeld of btw verschuldigd is. Een inschatting van deze kosten wordt gegeven in Paragraaf 8.7.

- Niet terugvorderbare btw: De niet-terugvorderbare btw betreft het gedeelte van de btw op kosten die aan het Fonds in rekening worden gebracht waarvoor geen recht op btw aftrek bestaat omdat deze kosten niet of niet-volledig toerekenbaar zijn aan btw-belaste prestaties van het Fonds. Btw op kosten die (deels) toerekenbaar zijn aan btw-vrijgestelde verhuur is bijvoorbeeld (deels) niet-aftrekbaar. Bij aanvang van het Fonds is er naar verwachting geen sprake van btw-vrijgestelde verhuur. Mocht btw-vrijgestelde huur zich in een nieuw gesloten huurcontract voordoen, dient Huurder de niet verrekenbare btw schade te vergoeden waarmee de financiële impact voor het Fonds beperkt is.

8.5.2. Kosten en vergoedingen die ten laste komen van de Beheerder

De Beheerder kan gebruik maken van externe distributiekanalen ten behoeve van de marketing van (de Participaties in) het Fonds. Deze distributeurs kunnen, voor zover dat onder toepasselijke wet- en regelgeving is toegestaan in dergelijke gevallen een vergoeding ontvangen van de Beheerder in de vorm van een percentage van de als gevolg van de inspanningen van de distributeur in het Fonds gestorte gelden. In alle gevallen worden deze vergoedingen door de Beheerder betaald, en komen deze kosten dus niet ten laste van het Fonds.

Indien en voor zover de Beheerder gebruik maakt van dergelijke externe distributiekanalen, zal de Beheerder in zijn jaarverslag vermelden welke bedragen er in totaal door hem zijn uitbetaald aan distributeurs en nadere bijzonderheden verstrekken.

8.6. Prognoses: Cijfermatige (geprognotiseerde) weergave van de inkomsten en kosten in de exploitatiefase

Hieronder volgt een weergave van de inkomsten en kosten die ten laste komen van het Fonds gedurende de exploitatiefase, berekend over de Looptijd van het Fonds (i.e. tien (10) jaar), welke informatie tevens cijfermatig wordt uitgewerkt.

Inkomsten

De huurinkomsten betreffen een optelling van contractuele huuropbrengsten plus de markthuur van de leegstaande ruimtes. Gedurende de Looptijd worden de huuropbrengsten van het Registergoed jaarlijks geïndexeerd met een verwacht gemiddeld indexatiepercentage van 3%. Bij de berekening is rekening gehouden met te verstrekken huurincentives van zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Met de huuropbrengsten worden de netto huuropbrengsten van het Registergoed bedoeld, na aftrek van overeengekomen huurincentives. Op de regels huurkorting en leegstand zijn kosten opgenomen op basis van de huidige huurcontracten en een inschatting van de Beheerder na expiratie van huidige huurcontracten.

Kosten

Eigenaarslasten: De jaarlijkse eigenaarslasten zijn berekend op ongeveer 5,2% (niet met btw belast) van de jaarlijkse huuropbrengsten.

Onderhoudskosten: Op basis van het MJOP wordt in de exploitatieprognose rekening gehouden met jaarlijkse onderhoudskosten geprognotiseerd op een percentage van gemiddeld 2% (exclusief btw) van de jaarlijkse bruto huuropbrengsten van het Registergoed.

Verhuur- en mutatiekosten: Op basis van de huurvervalkalender is een inschatting opgenomen van de verhuur- en mutatiekosten op basis van verlenging van de huidige Huurder(s) waarbij een wederverhuurpercentage is gerekend van 85% over de nieuwe jaarhuur bij een verlenging van vijf (5) jaar.

Externe fondskosten: De overige externe fondskosten worden begroot op 2,3% (exclusief btw) van de totale jaarlijkse bruto huuropbrengsten van het Registergoed per jaar.

Herfinanciering: In de prognose is na vijf (5) jaar een herfinanciering opgenomen in de exploitatieprognose, waarbij eenzelfde rente van 5,25% op jaarbasis is opgenomen.

In onderstaand overzicht worden de uitgangspunten voor de exploitatieprognose opgenomen:

Uitgangspunten exploitatie	
Bruto aanvangshuur	1.555.975
Huurindexatie	3,0%
Eigenaarslasten	5,2%
Onderhoud	2,0%
Vastgoedbeheer	4,0%
Fondsmanagement	2,0%
Verhuur en mutatiekosten	1,9%
Overige externe kosten	2,3%
Rentekosten Bancaire Financiering	5,25%
Rentekosten Overbruggings Financiering	8,00%

Geprognosticeerd (gemiddeld) Direct Rendement

De onderstaande tabel geeft het geprognosticeerd (gemiddeld) Direct Rendement tijdens de exploitatiefase weer. Het Direct Rendement betreft de geprognosticeerde jaarlijkse operationele kasstromen van het Fonds die ter beschikking staan van de Participanten. Deze weergave van het resultaat (op kasbasis) kan afwijken van de in de jaarlijkse verslaggeving gepresenteerde boekhoudkundige commerciële overzichten.

Het geprognosticeerd gemiddeld Direct Rendement bedraagt 7,5% vóór belastingen per jaar. Hieronder wordt een prognose weergegeven van de exploitatie over de eerste tien (10) jaren (telkens per twaalf (12) maanden). In de exploitatieprognose is ervan uitgegaan dat de exploitatie start op 1 juli 2026.

Geprognosticeerd Gemiddeld Totaal Rendement in de exploitatiefase

De exploitatieprognose geeft het (gemiddeld) totaal rendement weer. Dit wordt berekend door de geprognotiseerde verkoopopbrengst van het Registergoed na tien (10) jaar minus de op dat moment uitstaande Externe Financieringen te delen door het ingebrachte Eigen Vermogen. De uitkomst hiervan wordt gedeeld door tien (10) jaar en wordt opgeteld bij het gemiddeld Direct Rendement.

Onderstaand overzicht laat de prognose van de inkomsten, de kosten en het Direct Rendement per jaar zien. Tevens het gemiddeld Direct Rendement en het Gemiddeld Totaal Rendement voor de Looptijd. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de Overbruggingsfinanciering volledig is terugbetaald bij volledige plaatsing van de Participaties.

Bedragen in EUR

Jaar		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inkomsten											
Theoretische huurinkomsten per jaar		1.555.975	1.574.058	1.596.092	1.606.544	1.628.212	1.662.502	1.705.166	1.756.321	1.809.011	1.863.281
Huurincentives		731-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstand		17.268-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal inkomsten		**1.537.977**	**1.574.058**	**1.596.092**	**1.606.544**	**1.628.212**	**1.662.502**	**1.705.166**	**1.756.321**	**1.809.011**	**1.863.281**
Kosten											
Eigenaarslasten		81.425-	82.371-	83.524-	84.071-	85.205-	86.999-	89.232-	91.909-	94.666-	97.506-
Onderhoud		31.120-	31.481-	31.922-	32.131-	32.564-	33.250-	34.103-	35.126-	36.180-	37.266-
Vastgoedbeheer		62.239-	62.962-	63.844-	64.262-	65.128-	66.500-	68.207-	70.253-	72.360-	74.531-
Fondsbeheervergoeding		31.120-	31.481-	31.922-	32.131-	32.564-	33.250-	34.103-	35.126-	36.180-	37.266-
Verhuur en mutatiekosten		29.564-	29.907-	30.326-	30.524-	30.936-	31.588-	32.398-	33.370-	34.371-	35.402-
Externe fondskosten		35.787-	36.203-	36.710-	36.951-	37.449-	38.238-	39.219-	40.395-	41.607-	42.855-
Totaal kosten		**271.254-**	**274.406-**	**278.247-**	**280.069-**	**283.847-**	**289.824-**	**297.262-**	**306.180-**	**315.365-**	**324.826-**
Resultaat voor rente en belasting		**1.266.723**	**1.299.652**	**1.317.845**	**1.326.475**	**1.344.365**	**1.372.678**	**1.407.904**	**1.450.141**	**1.493.646**	**1.538.455**
Rente overbrugginsfinanciering		389.208-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentelasten banklening		525.000-	525.000-	525.000-	525.000-	525.000-	525.000-	525.000-	525.000-	525.000-	525.000-
Resultaat na rente en belastingen		**352.516**	**774.652**	**792.845**	**801.475**	**819.365**	**847.678**	**882.904**	**925.141**	**968.646**	**1.013.455**
Aflossing financiering		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beschikbaar voor investeerders		**352.516**	**774.652**	**792.845**	**801.475**	**819.365**	**847.678**	**882.904**	**925.141**	**968.646**	**1.013.455**
Financiering											
Participanten		5.636.712	11.300.000	11.300.000	11.300.000	11.300.000	11.300.000	11.300.000	11.300.000	11.300.000	11.300.000
Bancaire financiering		10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Totale financiering		**16.341.744**	**21.300.000**	**21.300.000**	**21.300.000**	**21.300.000**	**21.300.000**	**21.300.000**	**21.300.000**	**21.300.000**	**21.300.000**
	Gemiddeld										
Totaal rendement vóór belasting	**9,2%**										
Direct rendement vóór belasting	**7,5%**	**6,1%**	**6,9%**	**7,0%**	**7,1%**	**7,3%**	**7,5%**	**7,8%**	**8,2%**	**8,6%**	**9,0%**

Geprognotiseerde inkomsten en opbrengsten jaar 1

In de tabel hieronder volgt een cijfermatige weergave van de inkomsten en kosten in het eerste jaar van het Fonds, waarbij het gemiddelde Direct Rendement van 6,2% wordt berekend. Uit het overzicht volgt ook de Rendementsaanvulling die wordt aangehouden ten behoeve van de Private Financiers zoals hiervoor in dit hoofdstuk beschreven.

	1e closing	1e opvolgende closing	2e opvolgende closing	3e opvolgende closing	volledig geplaatst	
	31-jul-26	1-nov-26	1-jan-27	1-mrt-27	1-mei-27	1-jun-27
Resultaat voor rente en belasting		**322.754**	**211.699**	**204.758**	**211.699**	**107.585**
Rente overbruggingsfinanciering		€ 152.877-	€ 81.556-	€ 54.312-	€ 26.740-	€ -
		€ 152.877-	€ 81.556-	€ 54.312-	€ 26.740-	€ -
Rentelasten banklening		132.493-	86.904-	84.055-	86.904-	44.164-
Beschikbaar voor investeerders		**37.384**	**43.239**	**66.391**	**98.055**	**63.420**
Participanten - bestaand		1.500.000	1.100.000	400.000	0	0
Participanten - nieuw		-	2.800.000	5.600.000	8.400.000	11.300.000
Participanten - Overbruggingsfinancier		700.000	700.000	700.000	700.000	0
Totaal eigen vermogen begin periode		**2.200.000**	**4.600.000**	**6.700.000**	**9.100.000**	**11.300.000**
Gemiddeld direct rendement 1e jaar	**6,2%**	6,6%	5,5%	6,0%	6,3%	6,6%

In de tabel hieronder volgt een cijfermatige weergave van de rendementsaanvulling voor de Private Financiers: het gemiddelde Direct Rendement in het eerste jaar van het Fonds is geprognotiseerd op 6,2% (zoals zichtbaar in de voorgaande tabel) word aangevuld tot 8%. De aanvulling bedraagt EUR 20.250 per Opvolgende Closing en komt overeen met EUR 81.000 uit Paragraaf 8.2.1.

	1e closing	1e opvolgende closing	2e opvolgende closing	3e opvolgende closing	volledig geplaatst	
	31-jul-26	1-nov-26	1-jan-27	1-mrt-27	1-mei-27	1-jun-27
Resultaat voor rente en belasting		**322.754**	**211.699**	**204.758**	**211.699**	**107.585**
Rente overbruggingsfinanciering		€ 152.877-	€ 81.556-	€ 54.312-	€ 26.740-	€ -
Aanvulling rendement		€ 20.250	€ 20.250	€ 20.250	€ 20.250	
		€ 132.627-	€ 61.306-	€ 34.062-	€ 6.490-	€ -
Rentelasten banklening		132.493-	86.904-	84.055-	86.904-	44.164-
Beschikbaar voor investeerders		**57.634**	**63.489**	**86.641**	**118.305**	**63.420**
Participanten - bestaand		1.500.000	1.100.000	400.000	0	0
Participanten - nieuw		-	2.800.000	5.600.000	8.400.000	11.300.000
Participanten - Overbruggingsfinancier		700.000	700.000	700.000	700.000	0
Totaal eigen vermogen begin periode		**2.200.000**	**4.600.000**	**6.700.000**	**9.100.000**	**11.300.000**
Gemiddeld direct rendement 1e jaar	**8,1%**	9,7%	7,8%	7,5%	7,3%	6,6%

8.7. De verkoopfase

De verkoop van het Registergoed zal naar verwachting niet eerder plaatsvinden dan na verloop van tien (10) jaar, te rekenen vanaf de datum van de Eerste Closing. Dit zal anders kunnen zijn indien er onvoorziene ontwikkelingen zijn op de vastgoedmarkt. Er kan voor verschillende vormen worden gekozen om de verkooptransactie uit te voeren, zoals de verkoop en levering van het Registergoed of inkoop en uitgifte van Participaties aan een derde na ontvangst van een bod van die derde op alle Participaties.

Via de inkoop en uitgifte van alle Participaties aan meerdere kopers in plaats van de verkoop en levering van het Registergoed kan eventueel worden voorkomen dat overdrachtsbelasting is verschuldigd door

koper(s). Hierdoor kan over het algemeen een hogere verkoopopbrengst worden bedongen. Bij de inkoop en uitgifte van Participaties blijft de juridische eigendom van het Registergoed rusten bij Juridisch Eigenaar en gaat de economische eigendom van het Registergoed over naar de nieuwe participanten (kopers), doordat elke Participant zijn Participatie(s) laat inkopen en vervolgens er nieuwe Participaties worden uitgegeven aan de nieuwe participanten.

Het besluit tot verkoop van het Registergoed dient te worden goedgekeurd door de Vergadering van Vennoten, welke goedkeuring slechts kan worden verleend bij besluit genomen met ten minste 75% van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste 75% van de Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is.

Indien niet ten minste 75% van de Participanten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen binnen twee (2) weken in welke vergadering, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten geldige besluiten genomen kunnen worden met een meerderheid van ten minste 75% van de uitgebrachte geldige stemmen.

Bij verkoop van het Registergoed zullen de vrijgekomen middelen niet in het Fonds worden herbelegd. Deze middelen zullen worden uitgekeerd aan de Participanten, na aflossing van de alsdan uitstaande hoofdsom onder een de eventueel uitstaande Financieringen, betaling van eventueel verschuldigde boeterente en de met de verkoop en de vereffening samenhangende kosten en alle andere financiële verplichtingen.

Ingeval een derde een verzoek aan de Beheerder doet tot uitgifte van Participaties voor een uitgifteprijs die gelijk is aan een bedrag waarmee alle uitstaande Participaties kunnen worden ingekocht tegen een Gemiddeld Totaal Rendement van ten minste negen procent (9%), en de Beheerder wenst dat aan het verzoek uitvoering wordt gegeven, dan zijn de Participanten verplicht de door hen gehouden Participaties door het Fonds te laten inkopen, onder dezelfde voorwaarden en tegen een bedrag gelijk aan de geboden uitgifteprijs per Participatie door de betreffende derde.

Nadat het Registergoed dan wel de Participaties zijn vervreemd en de verplichtingen zijn afgewikkeld, zal het Fondsvermogen op grond van de CV Voorwaarden worden vereffend en het Fonds worden ontbonden.

De verkoopopbrengst van het Registergoed komt toe aan de Participanten na aftrek van de volgende kosten:

(a) de aflossing van de alsdan resterende hoofdsom onder een externe financiering;

(b) de kosten voor het ontslaan van het Registergoed uit hypothecair verband, zijnde de volledige aflossing van een externe financiering;

(c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactie- en advieskosten, zoals de makelaar, juridisch- en fiscaal adviseur, marketingkosten en dergelijke;

(d) de Prestatievergoeding (zoals hierna verder toegelicht).

<u>Prestatievergoeding</u>

Indien bij verkoop van het Registergoed of de 'verkoop' van alle uitstaande Participaties (via de inkoop- en uitgifteprocedure, als omschreven in artikel 7.2. van de CV Voorwaarden), door het Fonds de som van (i) het gedurende de Looptijd behaalde jaarlijkse Direct Rendement en (ii) het Netto-verkoopresultaat, meer is dan de Drempel, ontvangt de Beheerder een Prestatievergoeding. Deze

Prestatievergoeding betreft een bedrag gelijk aan vijfentwintig procent (25%) van de som van (i) het gedurende de Looptijd behaalde jaarlijkse Direct Rendement en (ii) het Netto-verkoopresultaat, minus de Drempel.

Doordat de Beheerder hiermee belang heeft om een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te realiseren, wordt een optimale inzet van de Beheerder gewaarborgd.

8.8. Prognoses van de verkoop

Beleggen in vastgoed vereist een oriëntatie op de lange termijn. Veel uiteenlopende factoren kunnen de waardeontwikkeling van het Registergoed beïnvloeden. Daaronder vallen onder meer vraag en aanbod op de vastgoedmarkt, de huurprijsontwikkeling en het niveau van de marktrente. Een betrouwbare voorspelling van deze waarde op het voorgenomen moment van verkoop van het Registergoed kan dan ook niet worden gegeven.

De verkoopopbrengst wordt in de exploitatiebegroting berekend vanuit de "kapitalisatiefactor". De kapitalisatiefactor wordt berekend door de (ver)koopprijs te delen door de huuropbrengsten. Deze factor geeft dus de verhouding weer tussen de huur en de waarde van het Registergoed . Bij verkoop van het Registergoed is een kapitalisatiefactor gehanteerd gelijk aan de kapitalisatiefactor bij aankoop minus de te verwachten investeringen. De kapitalisatiefactor bij verkoop bedraagt 13,2x. Om tot de verkoopopbrengst te komen, wordt de aldus bepaalde verkoopprijs gecorrigeerd voor de verkoopkosten, de geschatte investeringen die de koper in mindering zal brengen op de prijs die hij bereid is te betalen en de eventuele Prestatievergoeding over de verkoopprijs van het Registergoed .

Het doel van de Beheerder is om de kapitalisatiefactor bij verkoop te verhogen door de kwaliteit van het Registergoed in stand te houden of te verbeteren.

Het uiteindelijk gerealiseerde beleggersrendement is mede afhankelijk van het tijdstip waarop de Participatie of het Registergoed daadwerkelijk worden verkocht en de (markt)omstandigheden die zich alsdan voordoen. Bij de realistische prognose is van de veronderstelling uitgegaan dat de Participatie of het Registergoed na tien (10) Boekjaren worden verkocht.

Daarnaast zijn de volgende vergoedingen en kosten die ten laste komen van het Fonds in het kader van de verkoopfase van belang.

- Verkoopprovisie Registergoed: de vergoeding van 1% (exclusief btw) van de verkoopprijs (kosten koper) van het Registergoed voor de Beheerder voor de begeleiding van het verkoopproces, die dient ter dekking van de kosten voor (de inhuur van) het begeleiden van de verkoop, inclusief eventuele makelaarskosten.

- Verkoopprovisie verkoop Participaties: de vergoeding van 1% berekend aan de hand van de taxatiewaarde van het Registergoed voor de Beheerder in geval van de inkoop van alle uitstaande Participaties tegen uitgifte van nieuwe Participaties aan de relevante koper.

- Prestatievergoeding verkoop Registergoed: Indien bij de verkoop van het Registergoed het jaarlijks Gemiddeld Totaal Rendement vóór belasting voor de Participanten meer dan 7% bedraagt, ontvangt de Beheerder een winstdeling van 25% over het meerdere boven voormelde 7% van de netto verkoopopbrengst van het verkochte (deel van het) Registergoed.

- Prestatievergoeding verkoop Participaties: Indien bij de inkoop van alle uitstaande Participaties tegen uitgifte van nieuwe Participaties aan de relevante koper het (gerealiseerde) jaarlijks

Gemiddeld Totaal Rendement vóór belasting voor de Participanten meer dan 7% bedraagt, ontvangt de Beheerder een winstdeling van 25% over het meerdere boven voormelde 7% van de netto verkoopopbrengst van het verkochte (deel van het) Registergoed.

Prognose Gemiddeld Totaal Rendement in de verkoopfase

Het geprognosticeerde Gemiddeld Totaal Rendement bedraagt gemiddeld 9,2% per jaar. Dit rendement bestaat uit de prognose van het Direct Rendement plus de prognose van het Indirect Rendement. Dit totaal beleggersrendement is gebaseerd op een realistisch verkoopscenario van het Registergoed. Zoals vermeld, zijn de prognoses gebaseerd op de verwachting dat de huuropbrengsten de komende tien (10) jaar toenemen tot ruim EUR 1,78 miljoen, als gevolg van de in de huurovereenkomsten opgenomen indexeringsbepalingen.

8.9. Scenario-analyses

De exploitatieprognose is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die op het moment van de publicatie van dit Informatiememorandum reëel worden verondersteld. Veranderende omstandigheden zijn van invloed op het gemiddeld direct rendement en het gemiddeld totaalrendement op de Participaties. Het valt niet uit te sluiten dat de aannames uiteindelijk niet (of slechts gedeeltelijk) uit blijken te komen. Als dat het geval is, bestaat er een risico dat het geprognosticeerde rendement niet wordt gerealiseerd en eventueel de investering van de Participanten in de Participaties in het geheel of gedeeltelijk niet kan worden terugbetaald.

In de onderstaande scenarioanalyses hierna wordt een indruk gegeven van omstandigheden die van de mogelijke invloed zijn op de uiteindelijk te behalen beleggingsrendementen. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat een belegging in de Participaties in een ongunstig geval tot financieel verlies kan leiden en dat er geen kapitaalgarantie (door enige derde) is of wordt verstrekt die dit financieel verlies in voorkomend geval voor een Participant zal opvangen.

Leegstand
Indien de leegstand stijgt naar gemiddeld 10% per jaar, dan daalt het Gemiddeld Totaal Rendement op de Participaties vóór belasting van 9,2% naar 8,1%.

Indexatie huurinkomsten
Indien de consumentenprijsindexatie van 3% per jaar stijgt naar 4% per jaar, verbetert het gemiddeld totaalrendement op de Participaties van 9,2% naar 9,5% per jaar. Indien de consumentenprijsinflatie daalt naar 2% per jaar, daalt het gemiddeld totaalrendement op de Participaties naar 7,4%.

Exploitatie-uitgaven
Indien de eigenaarslasten, kosten van onderhoud en overige externe kosten stijgen met 50%, daalt het gemiddeld totaalrendement op de Participaties naar 8,7%.

Rentelasten Bancaire Financiering
Indien de kosten van de rente onder de Externe Financiering na de rentevast-periode van vijf (5) jaar stijgen van 5,25% per jaar naar 9% per jaar, daalt het gemiddeld totaalrendement op de Participaties vóór belasting naar 6,4%.

Rentelasten Overbruggingsfinanciering
Indien de Overbruggingsfinanciering niet binnen twaalf (12) maanden volledig wordt terugbetaald vanwege tegenvallende plaatsing, dan moet er een nieuwe Overbrugginsfinanciering bij een andere partij worden gezocht. Indien de helft van de Overbruggingsfinanciering wordt terugbetaald, betekent dit dat

EUR 3,75 miljoen moet worden geherfinaniceerd. Onder dezelfde financieringsvoorwaarden, daalt het gemiddeld totaalrendement op de Participaties vóór belasting naar 8,8%.

Kapitalisatiefactor
Indien de kapitalisatiefactor bij verkoop met 1,0 factor verhoogt, stijgt het gemiddeld totaalrendement op de Participaties naar 10,5% per jaar. Indien de kapitalisatiefactor bij verkoop met 1,0 factor lager is, daalt het gemiddeld totaalrendement op de Participaties naar 7,9% per jaar.

Break-even scenario
Indien de exploitatie heeft plaatsgevonden volgens het basisscenario, kan worden berekend hoeveel er bij verkoop van het Registergoed minimaal moet worden gerealiseerd om tot 0% rendement te komen. Dit is de "*break-even*" opbrengst bij verkoop. Bij de break-even opbrengst heeft de Participant een dusdanig bedrag aan rendementsuitkeringen en een slotuitkering ontvangen, dat de inleg is terugbetaald zonder dat er enig rendement is behaald. Bij een kapitalisatiefactor van 7,1x en een verkoopopbrengst van EUR 13,2 miljoen kan, na aftrek van kosten en verplichting aan de verstrekker van de Financiering, deze inleg aan de Participanten worden terugbetaald.

8.10. Uitkeringsbeleid

Vooraf wordt in algemene zin opgemerkt dat toekomstige resultaten van het Fonds onderworpen (kunnen) zijn aan belastingen, die afhankelijk zijn van de persoonlijke situatie van elke belegger en in de toekomst kunnen veranderen.

8.11. Uitkering winst (jaarlijks)

De voor uitkering vatbare winst van het Fonds (dividend) zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de Beheerder beargumenteerd bepaalt dat de winst van het Fonds geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd.

De winst van het Fonds wordt, voor zover er voldoende liquiditeiten in het Fonds aanwezig zijn, uitgekeerd aan de Particpanten overeenkomstig het uitkeringsbeleid van het Fonds. Een tussentijdse uitkering ten laste van de winst van het lopende boekjaar is ook mogelijk. Voor de winstverdeling van de opbrengsten uit de exploitatie van het Registergoed wordt verwezen naar Paragraaf 6.8.

8.12. Uitkering winst na verkoop van het Registergoed

Indien wordt besloten het Registergoed te verkopen zullen de vrijgekomen middelen met inachtneming van het bepaalde in de CV Voorwaarden en na:

(a) aftrek van een eventuele (additionele) aflossing op de (hypothecaire) financieringen (inclusief de Overbruggingsfinanciering en de Bancaire Financiering);
(b) betaling van de kosten en eventuele belastingen; en
(c) de inhouding van de eventuele Prestatievergoeding voor de Beheerder,

worden uitgekeerd aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door hen gehouden Participaties.

De berekening van de Prestatievergoeding voor de Beheerder is nader uitgewerkt in Paragraaf 8.7.

Uitkeringen kunnen lager en hoger uitvallen dan geprognosticeerd indien (i) de voor uitkering vatbare winst lager is dan het in de exploitatieprognose geprognosticeerde directe resultaat; of (ii) de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds verlangt dat een gedeelte van de winst wordt gereserveerd.

Viermaal per jaar wordt een voorschot op de uit te keren winst door het Fonds en in opdracht van de Beheerder uitgekeerd aan de Participanten, maar enkel indien deze ten laste kan worden gebracht van de lopende wint. Indien er geen sprake is van winst zal er ook niets worden uitgekeerd. De uitkeringsdata vinden uiterlijk zeven (7) weken na het einde van ieder kalenderkwartaal plaats. Aansluitend aan de vaststelling van de Jaarrekening door de Algemene Vergadering kan worden overgegaan tot een slotuitkering. Uitkering vindt plaats in overeenstemming met hetgeen beschreven in de vorige Paragraaf.

8.13. Uitkering winst na inkoop van alle of een gedeelte van de uitgegeven Participaties

Indien wordt besloten alle of een gedeelte van de uitgegeven Participaties in te kopen zullen de vrijgekomen middelen met inachtneming van het bepaalde in de CV Voorwaarden en na:
(a) aftrek van een eventuele (additionele) aflossing op de Financieringen;
(b) betaling van de kosten en eventuele belastingen; en
(c) de inhouding van de eventuele Prestatievergoeding voor de Beheerder,
door de Juridisch Eigenaar worden uitgekeerd aan de Participanten.

De Beheerder is gerechtigd tot een Prestatievergoeding bij inkoop van alle uitgegeven Participaties. De berekening van de Prestatievergoeding voor de Beheerder is nader uitgewerkt in Paragraaf 8.7.

8.14. Historische financiële cijfers

De Jaarrekening over het Boekjaar 2025 is de meest recente verantwoording van de cijfers van het Fonds. In Bijlage IV is een brugstaat opgenomen van de Jaarrekening 2025 naar de overnamebalans zoals opgenomen in dit Informatiememorandum.

De verschillen ten opzichte van de balans d.d. 31 december 2025 (de **Balans**) en de overnamebalans worden hieronder toegelicht:

- *Waardering*: De waardering van het Registergoed per 31 december 2025 is EUR 12.476.000 op basis van de WOZ waarde. De waardering van het Registergoed in de overnamebalans bedraagt EUR 19.000.000. Deze laatste waardering is op basis van een uitgevoerde taxatie op 1 februari 2026 door RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V.
- *Huurincentives*: Ten tijde van de Balans waren er geen huurincentives. De contractueel overeengekomen huurincentives van EUR 731 zijn in mindering gebracht op de waardering van het Registergoed (en derhalve verrekend in de overnameprijs) (zie hiervoor ook Paragraaf 8.5.1) en worden op de brugstaat aangeduid als 'huurkortingen'.
- *Investeringsreserve*: Op de Balans was geen investeringsreserve opgenomen. Het Fonds zal bij volledige plaatsing voor het MJOP een investeringsreserve aanhouden van EUR 627.048 (zie hiervoor ook Paragraaf 8.2.1).
- *Bestaande Financiering*: De Bestaande Financiering wordt geherfinancierd middels het ten tijde van de Eerste Closing verkregen kapitaal (waaronder de Bancaire Financiering en de Overbruggingsfinanciering, het saldo op de rekening van het Fonds van EUR 262.003 en het door de uitgifte van Participaties verworven kapitaal).
- *Overbruggingsfinanciering*: Ten behoeve van de overname van (de activa van) het Fonds en de herstructurering wordt een Overbruggingsfinanciering verkregen. Derhalve is deze financiering niet zichtbaar op de Balans. Ten tijde van de Eerste Closing is dit een lening ten bedrage van EUR

7.500.000. Er staat op de overnamebalans geen bedrag meer open ten aanzien van deze financiering omdat de verwachting is dat deze financiering bij volledige plaatsing zal zijn afgelost.

- *Afsluitkosten / overige activa*: De Balans geeft een bedrag van EUR 114.776 weer aan debiteuren en EUR 10.591 aan overige vorderingen en overlopende active. Op de overnamebalans staat voor debiteuren een bedrag van EUR 169.022 en EUR 654.834 voor overige vorderingen. De laatste bevat eenbedrag van EUR 50.000 voor de afsluitkosten van de Bancaire Financiering.
- *Liquide middelen*: Het bedrag aan liquide middelen in de Balans was EUR 303.621. De liquide middelen van het Fonds bij de Eerste Closing bedroeg EUR 262.003.
- *Eigen Vermogen*: Het Eigen Vermogen van het Fonds bedroeg bij de Eerste Closing EUR 2.200.000 en zal bij volledige plaatsing van de Participaties EUR 11.300.000 bedragen.
- *Overige kostenposten*: Diverse kosten zoals in dit Hoofdstuk 8 van het Informatiememorandum toegelicht, komen ten laste van het Eigen Vermogen van het Fonds overeenkomstig de voorgenomen allocatie zoals weergegeven in de tabel in Paragraaf 6.1. Ten tijde van de Eerste Closing bedroeg het totaal van deze kosten EUR 2.011.061, veroorzaakt voornamelijk door kosten van de Aanvullende beheervergoeding. Bij volledige plaatsing van de Participaties bedragen de diverse kosten in totaal EUR 2.645.832. Dit bedrag is op de overnamebalans weergegeven onder 'resultaat na kosten Beheerder/Overbruggingsfinancier.
- *Aangehouden bedrag zittende deelnemers voor Eerste Closing*: Het op de rekening van het Fonds aangehouden bedrag van EUR 127.500 waartoe de voor de Eerste Closing zittende deelnemers in het Fonds gerechtigd waren, zal bij volledige plaatsing van de Participaties zijn voldaan. Dit bedrag is zichtbaar op de overnamebalans onder 'uitgestelde betaling participanten'.
- *Aangehouden bedrag zittende deelnemers voor Eerste Closing*: Op de overnamebalans staat onder 'uitgestelde inkoopprijs' voor een bedrag van EUR 22.500.



HOOFDSTUK 9 - FISCALE ASPECTEN

9.1 Algemeen

Dit Hoofdstuk 9 (*Fiscale Aspectenl)* bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in het Fonds door in Nederland gevestigde natuurlijke personen, personenvennootschappen dan wel rechtspersonen.

Dit Hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de Nederlandse fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die op de datum van uitgifte van het Informatiememorandum in Nederland van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de Looptijd.

De fiscale informatie in dit Hoofdstuk is algemeen van aard. Deze informatie mag niet worden opgevat als fiscaal advies. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de betreffende Participant. (Rechts)personen die overwegen in het Fonds te participeren, wordt dan ook aangeraden (regelmatig) de eigen belastingadviseur te raadplegen.

9.2 Fiscale aspecten – het Fonds

Participanten wordt de mogelijkheid geboden om als Participant deel te nemen in het Fonds dat actief is in het beleggen van vermogen in het Registergoed . Het Fonds is voor de heffing van vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting een commanditaire vennootschap. Een commanditaire vennootschap is fiscaal transparant, tenzij de commanditaire vennootschap voor de heffing van vennootschapsbelasting kwalificeert als vennootschapsbelastingplichtige fonds voor gemene rekening (FGR). Onder een fonds voor gemene rekening (FGR) wordt verstaan:

i. een fonds ter verkrijging van voordelen voor de deelgerechtigden door het voor gemene rekening beleggen of anderszins aanwenden van gelden;

ii. het fonds wordt aangemerkt als een beleggingsfonds of fonds voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht; en

iii. de deelgerechtigdheid in dit fonds blijkt uit verhandelbare bewijzen van deelgerechtigdheid.

De bewijzen van deelgerechtigdheid worden niet als verhandelbaar aangemerkt indien vervreemding uitsluitend kan plaatsvinden aan het fonds voor gemene rekening. In dat geval kwalificeert een dergelijk fonds niet als een vennootschapsbelastingplichtig (niet-transparant) fonds voor gemene rekening (FGR), maar als een transparante commanditaire vennootschap of transparant fonds.

Participaties in het Fonds kunnen, zoals beschreven in Paragraaf 6.2 niet worden overgedragen door de deelnemers, tenzij door middel van inkoop door de Juridisch Eigenaar. Het Fonds kwalificeert derhalve voor fiscale doeleinden als transparante commanditaire vennootschap. Dit houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de heffing van vennootschapsbelasting en dividendbelasting. De Participanten worden rechtstreeks naar rato van ieders gerechtigdheid in het Fonds voor hun pro rata deel van de bezittingen en schulden alsmede de opbrengsten en uitgaven, onderscheidenlijk kosten van het Fonds in de belastingheffing betrokken.

Als het Fonds in de toekomst naast de inkoop- en uitgifteprocedure in de CV Voorwaarden bepalingen opneemt op basis waarvan onder voorwaarden verkoop en overdracht van Participaties aan een derde

mogelijk is (dit wordt ook aangeduid als secondary trading) en waarbij de financiële afwikkeling van de overdracht van de Participaties feitelijk niet via het Fonds gaat, kan het Fonds alleen als transparante commanditaire vennootschap worden aangemerkt als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden conform paragraaf 5.2.2 van het Fondsenbesluit 2025:

a) In de voorwaarden of de prospectus van het fonds is opgenomen dat de vervreemding door een deelgerechtigde aan een derde wordt geacht via (de beheerder van) het fonds te verlopen, én
b) (de beheerder van) het fonds bij de vervreemding een vergoeding berekent aan de verkopende deelgerechtigde wegens het veronderstelde intrekken van het bewijs of de bewijzen van deelgerechtigdheid of aan de koper voor het veronderstelde uitgeven van het bewijs of de bewijzen van deelgerechtigdheid.

Het Fonds zal bij het opnemen van een zodanige secondary trading-regeling in de CV-Voorwaarden erop toezien dat in de CV-Voorwaarden aan beide voorwaarden van het Fondsenbesluit 2025 wordt voldaan, zodat het Fonds ook in dat geval als transparante commanditaire vennootschap blijft kwalificeren.

9.3 Fiscale behandeling van de Participaties: natuurlijke personen

Indien de Participaties behoren 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 Fonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het verrichten van overige werkzaamheden, zal het inkomen toerekenbaar aan de Participaties worden belast als 'inkomen uit werk en woning' (Box 1). In overige gevallen zal het door de Participaties Box 3 worden meegenomen bij het bepalen van het 'inkomen uit sparen en beleggen'.
De activiteiten van het Fonds bestaan in beginsel uit het beleggen in Activa bestaande uit onroerende zaken. Wanneer de activiteiten van het Fonds 'normaal vermogensbeheer' te boven gaan, 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 de activiteiten beperkt blijven tot normaal vermogensbeheer.

Gezien de vormgeving en activiteiten van het Fonds zal het door de Participaties belichaamde vermogen bij de Participant normaliter in Box 3 worden meegenomen. De Participant dient, eventueel in overleg met een belastingadviseur, zelf te bepalen of sprake is van Box 1 of Box 3.

9.3.1. Box 1 – inkomen uit werk en woning

Algemeen
Indien het inkomen uit de Participaties in Box 1 valt, wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en eventuele afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten en eventuele waardedalingen die naar rato van zijn aandeel in het Fonds aan de Participant worden toegerekend. Eventuele waardedalingen worden in de regel al in aanmerking genomen indien waardedalingen zich voordoen.

Afschrijvingen
Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Vastgoedobject. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage dienen te bepalen.

Verliesverrekening
Eventuele verliezen uit de Participaties kunnen ten laste van het Box 1 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en indien nodig worden verrekend met het Box 1 inkomen van de drie daaraan voorafgaande kalenderjaren en vervolgens de negen daaropvolgende kalenderjaren.

Tarief
Het inkomen uit de participaties wordt in Box 1 tegen een progressief tarief belast met een toptarief van 49,5% (in 2026).

9.3.2. Box 3 – inkomen uit sparen en beleggen

Algemeen
Indien de Participaties kwalificeren als belegging in Box 3 is de forfaitaire rendementsheffing van toepassing. De waarde van de bezittingen en schulden van het Fonds worden naar rato van ieders gerechtigdheid in het Fonds toegerekend aan de achterliggende Participanten. De bezittingen en schulden van het Fonds worden bij de waardering in box 3 niet als eenheid beschouwd. Dit betekent dat bezittingen en schulden van het Fonds niet mogen worden gesaldeerd in Box 3.

Hierbij wordt een forfaitair rendement, dat wordt berekend over de rendementsgrondslag (waarde van de bezittingen en waarde van de schulden), in 2025 belast tegen een tarief van 36% (naar verwachting blijft het tarief gelijk in 2026). Door de forfaitaire heffingstechniek in Box 3 worden daadwerkelijk behaalde verkoopwinsten en ontvangen winstuitkeringen niet (direct) belast.

Met ingang van 1 januari 2023 wordt het forfaitair rendement middels de 3 onderstaande schijven bepaald. De genoemde forfaitaire rendementen zijn de geldende forfaitaire rendementen voor 2026.

Categorie	Forfaitaire rendementen
Bank- en spaartegoeden	1,28% (voorlopig)
Overige bezittingen	6,00%
Schulden	-/- 2,70% (voorlopig)

De rendementsgrondslag wordt in beginsel gesteld op de waarde in het economisch verkeer van de bezittingen en schulden in Box 3 op de peildatum (1 januari van het betreffende belastingjaar).

Waardering Vastgoedobject
Voor de waardering in box 3 zal het Registergoed bestaande uit uitsluitend commercieel retailvastgoed (niet-woningen), worden gesteld op de waarde in het economisch verkeer.

Heffingsvrij vermogen
Het heffingsvrij vermogen in box 3 bedraagt voor het jaar 2026 en naar verwachting voor het jaar 2026 als volgt.

Jaar	*Heffingsvrij vermogen zonder fiscaal partner in EUR*	*Heffingsvrij vermogen met fiscaal partner in EUR*
2026	59.357	118.714

Schuldendrempel
Er dient rekening te worden gehouden met een niet-aftrekbare schuldendrempel van in 2026 EUR 3.800 per belastingplichtige, oftewel EUR 7.600 voor fiscale partners.

Arresten Hoge Raad

In december 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de forfaitaire wijze waarop het inkomen uit sparen en beleggen (Box 3) sinds 2017 wordt bepaald onder omstandigheden in strijd kan zijn met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het kabinet heeft naar aanleiding hiervan de wijze waarop het inkomen uit sparen en beleggen wordt bepaald gewijzigd. Het gewijzigde stelsel is hierboven reeds toegelicht.

De Hoge Raad oordeelde vervolgens op 6 juni 2024 dat ook het beschreven gewijzigde stelsel in bepaalde situaties onvoldoende rechtsherstel biedt. Door toepassing van een forfaitair rendementspercentage op overige bezittingen (waaronder beleggingen) blijven de verschillen in behandeling van succesvolle en minder succesvolle beleggers te groot. Wanneer het werkelijk behaalde rendement lager is dan het forfaitair berekende rendement, zal daarom aanvullend herstel moeten worden geboden.

Wet tegenbewijsregeling

Naar aanleiding van de hiervoor genoemde arresten van de Hoge Raad is de 'Wet tegenbewijsregeling box 3' geïntroduceerd. Op basis van deze wet hebben belastingplichtige voor de heffing van inkomstenbelasting in box 3 de mogelijkheid om aan te tonen wat hun werkelijk rendement is. Als het werkelijke rendement lager is dan het forfaitair berekende rendement, dan wordt de belasting berekend over het werkelijk rendement.

Het werkelijk rendement bestaat uit de volgende componenten:

1. Reguliere voordelen, zoals rente, huur, pacht, dividend inclusief negatieve reguliere voordelen in de vorm van rentekosten op leningen (overige kosten zijn niet aftrekbaar).
2. Positieve en negatieve waardeontwikkelingen van het box 3 vermogen, zowel gerealiseerd als ongerealiseerd.

Belastingplichtigen hebben jaarlijks de keuze om inkomstenbelasting in box 3 te laten heffen op basis van het forfaitaire rendement of op basis van het werkelijke rendement conform de Wet tegenbewijsregeling. Indien wordt gekozen voor het werkelijk rendement moet dit worden opgegeven via het formulier 'Opgaaf werkelijk rendement' (OWR).

Het OWR-formulier is beschikbaar via MijnBelastingdienst en kan ook door uw intermediair worden ingediend. Vanaf belastingjaar 2025 is het OWR-formulier geïntegreerd in het reguliere aangifteproces.

Afhankelijk van de persoonlijke situatie van een Participant (zijnde een natuurlijk persoon), kan het wellicht zinvol zijn om bezwaar te maken tegen de een definitieve aanslag inkomstenbelasting op het moment dat deze wordt opgelegd. Het wordt dan ook aangeraden hierover de eigen belastingadviseur te raadplegen.

9.4 Fiscale behandeling van de Participaties: vennootschapsbelastingplichtige onderworpen lichamen

Algemeen

Voor in Nederland gevestigde en aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen participerende rechtspersonen (zoals de BV en de NV) in het Fonds worden deze Participanten rechtstreeks naar rato van ieders gerechtigdheid in het Fonds voor hun pro rata deel van de bezittingen en schulden alsmede de opbrengsten en uitgaven, onderscheidenlijk kosten van het Fonds in de belastingheffing betrokken. Voor vennootschapsbelastingplichtige lichamen wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds (de brut huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en eventuele afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten en eventuele waardedalingen die naar rato van het aandeel in het Fonds aan de Participant worden toegerekend.

Eventuele waardedalingen worden in de regel al in aanmerking genomen indien waardedalingen zich

voordoen.

Verliesverrekening
Een eventueel negatief fiscaal resultaat in enig jaar uit de Participaties, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van onroerende zaken, alsmede een verlies door afwaardering bij waardevermindering, is in beginsel aftrekbaar. De Belastingdienst kan van mening zijn dat het verlies in principe niet meer kan belopen dan het per saldo in de Participaties geïnvesteerde vermogen, inclusief latere stortingen in het Fonds, behoudens voor zover een verlies wordt veroorzaakt door een fiscale faciliteit.

Verliezen zijn verrekenbaar met de positieve winst uit het voorafgaande jaar of met positieve winsten uit de volgende jaren waarbij de voortwenteling onbeperkt in de tijd is. De belastbare winst in een boekjaar kan in principe tot een bedrag van EUR 1.000.000 volledig worden verrekend met openstaande verliezen. Voorzover de belastbare winst in een boekjaar meer bedraagt dan EUR 1.000.000 kan deze winst voor 50% worden verrekend met openstaande verliezen. Een en ander binnen de door de wet gestelde eisen.

Rentekosten
De naar rato aan de Participanten toe te rekenen rentekosten zijn in beginsel aftrekbaar, maar in bepaalde gevallen kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn. Participanten wordt geadviseerd in overleg te treden met een belastingadviseur.

Afschrijving
Het in aanmerking te nemen inkomen moet worden bepaald met inachtneming van de regels van goed koopmansgebruik. Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Registergoed . Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage dienen te bepalen.

Tarief
Het in 2026 geldende tarief is hieronder opgenomen.

Belastbaar bedrag	Tarief
tot en met EUR 200.000	19,0%
boven EUR 200.000	25,8%

9.5 Herinvesteringsreserve

Bij deelname in het Fonds is aanwending van een herinvesteringsreserve in beginsel mogelijk door Participanten zijnde natuurlijke personen (indien de Participatie in Box 1 in aanmerking wordt genomen) en Participanten zijnde rechtspersonen, indien ter zake aan de voorwaarden is voldaan zoals genoemd in de Wet Inkomstenbelasting 2001. Een reeds bij de Participant gevormde herinvesteringsreserve kan door een Participant onder voorwaarden worden afgeboekt op de fiscale boekwaarde van het aan de verkregen Participaties toerekenbare deel van het Registergoed .

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

Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen in overleg te treden met een belastingadviseur.

9.6 Erfbelasting en schenkbelasting

Een verkrijging van een Participatie in het Fonds krachtens erfrecht bij overlijden van een Participant of

een verkrijging van een Participatie krachtens schenking van een in Nederland (fictief) woonachtige erflater of schenker, is in beginsel onderworpen aan Nederlandse erf- dan wel schenkbelasting. Erf- en schenkbelasting wordt berekend over de waarde van het verkregene. De hoogte van het tarief (10%-40%) en de eventuele toepassing en hoogte van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

9.7 Dividendbelasting

Het Fonds is transparant hetgeen betekent dat uitkeringen door het Fonds bij de Participanten zijn belast met dividendbelasting. Dividendbelasting is derhalve voor het Fonds niet van toepassing.

9.8 Btw

Het Fonds wordt aangemerkt als ondernemer voor de btw, omdat zij zelfstandig het Registergoed exploiteert (verhuurt) om er duurzaam opbrengsten uit te verkrijgen.

De exploitatie van het Registergoed is vrijgesteld van btw, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden voor btw-belaste verhuur. Om in aanmerking te komen voor btw-belaste verhuur moet sprake zijn van één van de volgende situaties.

1. De verhuur wordt aangemerkt als verhuur van parkeerruimte voor voertuigen.
2. Ter zake van de verhuur wordt geopteerd voor btw belaste verhuur waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.
    a. Het gehuurde is niet in gebruik als woning.
    b. De Huurder gebruikt het gehuurde voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig (90% of meer) recht op aftrek van de belasting bestaat op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
    c. De Huurder en verhuurder hebben blijkens de schriftelijke huurovereenkomst rechtsgeldig gekozen voor btw-belaste verhuur of hebben gezamenlijk een verzoek daartoe aan de inspecteur van de Belastingdienst gedaan.

Het Fonds is voornemens om bij de verhuur van het Registergoed te opteren voor btw-belaste verhuur.

De btw op de kosten die aan het Fonds in rekening worden gebracht, kan als voorbelasting in aftrek worden gebracht indien en voor zover deze kosten toerekenbaar zijn aan btw-belaste prestaties (zoals btw-belaste verhuur) door het Fonds. Indien geheel of gedeeltelijk sprake is van btw-vrijgestelde prestaties (zoals btw-vrijgestelde verhuur), kan (een deel van) de btw op de hieraan toerekenbare kosten niet (langer) als voorbelasting in aftrek worden gebracht. In geval van btw-vrijgestelde verhuur is het uitgangspunt dat Huurder een compensatie zal betalen ter dekking van de niet-aftrekbare btw op de (exploitatie)kosten.

Participaties
De uitgifte en/of overdracht van Participaties en uitkeringen door het Fonds aan de Participanten zijn niet aan de heffing van btw onderworpen.

9.9 Overdrachtsbelasting

Verkrijging Registergoed
De verkrijging van juridische en/of economische eigendom van het Registergoed door een rechtspersoon, zoals de Juridisch Eigenaar, of een natuurlijk persoon is in beginsel aan de heffing van overdrachtsbelasting onderworpen tenzij gebruik kan worden gemaakt van een vrijstelling. Het Fonds heeft geen rechtspersoonlijkheid waardoor zij niet zelf de juridische en/of economische eigendom van het Registergoed kan verkrijgen. Ter voorkoming van dubbele heffing geldt een tegemoetkoming bij op elkaar

volgende verkrijgingen door verschillende verkrijgers binnen een periode van zes (6) maanden.

Het standaardtarief overdrachtsbelasting is 10,4% (2026).

Verkrijging Participaties

De verkrijging van Participaties kwalificeert als de verkrijging van de economische eigendom van het Registergoed . De verkrijging van de Participaties door een rechtspersoon of een natuurlijk persoon kan derhalve een belastbaar feit zijn voor de heffing van overdrachtsbelasting. Als sprake is van een belastbaar feit is dit in beginsel aan de heffing van overdrachtsbelasting onderworpen, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een vrijstelling. Een personenvennootschap heeft geen rechtspersoonlijkheid en kan derhalve niet zelf verkrijgen voor de heffing van overdrachtsbelasting.

De Participaties kwalificeren als een recht van deelneming in het Fonds, zijnde een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Een verkrijging van de Participaties is derhalve geen belastbaar feit voor de heffing van overdrachtsbelasting als aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

- De verkrijger heeft, al dan niet tezamen met verbonden natuurlijke personen of lichamen, als gevolg van de verkrijging, met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende rechten van deelneming en ingevolge dezelfde of een samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen rechten, een belang van minder dan een derde (1/3) in het Fonds.

Onder verkrijging van rechten van deelneming in een beleggingsfonds wordt mede begrepen de verkrijging van de economische eigendom door zittende deelnemers in een beleggingsfonds als gevolg van de intrekking van bewijzen van deelgerechtigdheid na gehele of gedeeltelijke uittreding door een andere deelnemer.

Het uitgangspunt is dat aan deze voorwaarde is voldaan.

De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer van het Registergoed naar rato van het verkregen belang dan wel de hogere tegenprestatie. Het tarief voor de overdrachtsbelasting is 10,4% (2026).

HOOFDSTUK 10 - DE INSCHRIJVING OP PARTICIPATIES

10.1. Inschrijfprocedure

Algemeen

Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen of personenvennootschappen.

Toetreding tot het Fonds is uitsluitend mogelijk indien een Participant zich inschrijft voor Participaties met een gezamenlijke tegenwaarde van EUR 100.000.

Inschrijfprocedure

Een verzoek tot verkrijging van Participaties geschiedt door het toezenden van het volledig ingevulde en getekende Inschrijfformulier samen met de aanvullende stukken naar de Beheerder per e-mail (investments@vastelanden.nl).

De bijlagen bij het Inschrijfformulier geven aan welke informatie een aspirant-Participant dient aan te leveren voor de cliëntidentificatie.

De Beheerder kan naar aanleiding van het ingevulde Inschrijfformulier en/of de toegezonden documentatie aanvullende informatie opvragen bij de aspirant-Participant ten behoeve van de cliëntidentificatie.

Zodra de Beheerder het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier met bijlagen heeft ontvangen, kan de Beheerder namens het Fonds deze inschrijving aanvaarden.

De aspirant-Participant ontvangt in dat geval een (elektronische) bevestiging met hierin het aantal voorwaardelijk toegewezen Participaties. Tegelijkertijd ontvangt de aspirant-Participant een betalingsverzoek, waarin staat wanneer door de aspirant-Participant de Uitgifteprijs uiterlijk moet zijn bijgeschreven op de derdengeldenrekening van de notaris respectievelijk de bankrekening van de Juridisch Eigenaar.

10.2. Toewijzingsprocedure

De Beheerder is te allen tijde gerechtigd, uitsluitend te zijner beoordeling, de inschrijving op Participaties geheel of gedeeltelijk te weigeren, of daaraan nadere voorwaarden te stellen.

De Beheerder zal de inschrijving op Participaties in ieder geval weigeren op de volgende gronden:

a. indien storting van de Uitgifteprijs nog niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met de aspirant-Participant identificeerbare bankrekening;

b. de Beheerder van mening is dat verkrijging van Participaties door de aspirant-Participant strijdig is met enig toepasselijk recht;

c. indien de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant niet of onvoldoende heeft kunnen vaststellen en verifiëren in het kader van de Wwft en de Sanctiewet;

d. indien de uitgifte tot gevolg zou hebben dat het Fonds niet meer kwalificeert als (transparante) commanditaire vennootschap en/of is aan te merken als een fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, lid 4 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

e. indien de aspirant-Participant (al dan niet tezamen met een verbonden lichaam of verbonden natuurlijk persoon), een belang van één derde of meer in het Fonds verwerft in verband met de overdrachtsbelasting;

f. indien er sprake is van overinschrijving.

Indien de Beheerder de inschrijving op de Participaties heeft geaccepteerd, zal de Beheerder het betreffende Inschrijfformulier ondertekenen.

Na ontvangst van de Uitgifteprijs op de derdengeldenrekening van de notaris respectievelijk de bankrekening van de Juridisch Eigenaar, zal de Beheerder de akte van uitgifte Participaties ondertekenen voor zich en als gevolmachtigde van de aspirant-Participant op basis van de in het betreffende Inschrijfformulier verleende volmacht aan de Beheerder.

10.3. De Aanbieding onder de Wft

10.3.1. Alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM Richtlijn

Het Fonds wordt beheerd door de Beheerder, die op 10 december 2020 een vergunning van de AFM heeft verkregen als bedoeld in artikel 2:65 Wft en is als zodanig in het register van de AFM ingeschreven. Onder deze vergunning is de Beheerder bevoegd alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) te beheren, waaronder het Fonds.

Participaties kunnen worden verworven door investeerders die kwalificeren als 'professionele beleggers' als ook investeerders die niet kwalificeren als 'professionele beleggers' in de zin van de AIFM Richtlijn. De aanvullende regels die op grond van de Wft en de daarop gebaseerde lagere regelgeving in beginsel in acht moeten worden genomen wanneer een beheerder van een beleggingsinstelling rechten van deelneming aanbiedt aan niet-professionele beleggers, zijn echter op grond van artikel 4:37p lid 1 sub a Wft niet op de Beheerder van toepassing, aangezien de Participaties uitsluitend kunnen worden verworven voor een tegenwaarde van ten minste EUR 100.000 per belegger.

10.3.2. Geen prospectusplicht voor de Aanbieding

Op basis van artikel 5:3 Wft jo. artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectusverordening is het niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder ook de Participaties zijn begrepen, aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld.

De Beheerder is voor de Aanbieding echter vrijgesteld van voornoemde prospectusverplichting, aangezien de in artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening genoemde "EUR 100.000,- uitzondering" op deze 'aanbieding van effecten aan het publiek' (zoals bedoeld in artikel 2 sub d) Prospectusverordening) van toepassing is. Deze uitzondering geldt voor aanbiedingen van effecten aan het publiek, voor zover deze effecten door een belegger uitsluitend kunnen worden verkregen tegen een minimale inleg van ten minste EUR 100.000. Participanten dienen minimaal 1.000 Participaties af te nemen voordat kan worden deelgenomen in het Fonds. De minimale belegging van een Participant in Participaties bedraagt daarmee ten minste EUR 100.000. Als gevolg daarvan kan de Beheerder voor de Aanbieding gebruik maken van betreffende "EUR 100.000 uitzondering".

Ter zake de Aanbieding bestaat voor de Beheerder dan ook geen verplichting tot het algemeen verkrijgbaar stellen van een prospectus dat is goedgekeurd door de AFM. Op de Aanbieding wordt geen toezicht uitgeoefend door de AFM.

10.3.3. Het Essentiële informatiedocument (Eid)

De PRIIPs-Verordening ((EU) nr. 1286/2014) is van toepassing op ontwikkelaars van zogenaamde 'PRIIPs'; Package Retail and Insurance-based Investment Products. Het gaat hierbij kort gezegd om verpakte retailbeleggingsproducten. Deze verordening is ook van toepassing op aanbieders van participaties c.q. deelnemingsrechten. Op grond van de PRIIPs-Verordening zijn deze aanbieders verplicht een essentieel informatiedocument op te stellen dat aan potentiële beleggers in participatiesbij de aanbieding ervan beschikbaar dient te worden gesteld. Deze Eid-verplichting staat los van eventuele andere aanbiedingsdocumentatie zoals een informatiememorandum of andersoortig informatiedocument.

Voor de Participaties is een Eid opgesteld. Dit Eid wordt samen met het Informatiememorandum aan beleggers beschikbaar gesteld aan alle Participanten, maar in ieder geval de Participanten die kwalificeren als niet-professioneel in de zin van de AIFMD, zoals geïmplementeerd in de Wft. Het Eid is ook op de Website beschikbaar gesteld.

HOOFDSTUK 11 - BETROKKEN PARTIJEN

<table>
<tr><td colspan="2">Fonds
VasteLanden Helftheuvel Retail Fund C.V.
Ptolemaeuslaan 52
3528 BP Utrecht</td></tr>
<tr><td>Juridisch Eigenaar
Juridisch Eigenaar VasteLanden Helftheuvel Retail Fund B.V.
Ptolemaeuslaan 52
3528 BP Utrecht</td><td>Beherend Vennoot
VasteLanden Helftheuvel Retail Fund B.V.
Ptolemaeuslaan 52
3528 BP Utrecht</td></tr>
<tr><td>Beheerder
VasteLanden Investment Beheer B.V.
Ptolemaeuslaan 52
3528 BP Utrecht</td><td>Bewaarder
CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Betrokken adviseurs</u></td></tr>
<tr><td>Notaris + adviseur ondernemingsrecht
Zuidbroek B.V.
Grote Bickersstraat 74
1013 KS Amsterdam</td><td>Adviseur financieel toezichtrecht
Finnius advocaten B.V.
Huys Azië
Jollemanhof 20A
1019 GW Amsterdam</td></tr>
<tr><td>Fiscaal adviseur
Dirkzwager N.V.
Velperweg 1
6824 BZ Arnhem</td><td>Accountant
Crowe Foederer Audit & Assurance B.V.
Beukenlaan 60
5651 CD Eindhoven</td></tr>
<tr><td>Taxateur
RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V.
Koningsweg 66
5211 BN ‘s Hertogenbosch</td><td></td></tr>
</table>

HOOFDSTUK 12 - INFORMATIEVERSTREKKING

12.1. Opgenomen Bijlagen

De onderstaande Bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van dit Informatiememorandum:

Bijlage I	CV Voorwaarden
Bijlage II	Overeenkomst van Beheer en Juridisch Eigendom
Bijlage III	Inschrijfformulier
Bijlage IV	Brugstaat

12.2. Beschikbaar gestelde documenten

De volgende documenten zijn voor Participanten toegankelijk via de Website en/of de dataroom van het Fonds:

- Dit Informatiememorandum;
- Het Eid;
- Het taxatierapport dat betrekking heeft op de taxatie van het Registergoed, opgesteld door RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. op 1 februari 2026;
- De kadastrale gegevens van het Registergoed;
- De lijst met Huurders (op dagtekening van dit Informatiememorandum);
- Het laatste jaarverslag van het Fonds over boekjaar 2025;
- De statuten van de Beheerder;
- De conceptstatuten van de Beherend Vennoot; en
- De conceptstatuten van Juridisch Eigenaar.

12.3. Aanvullende informatie

Kopieën van dit Informatiememorandum (inclusief hierboven genoemde Bijlagen) en (eventuele) addenda bij dit Informatiememorandum zijn kosteloos verkrijgbaar gedurende de inschrijfperiode via de dataroom van het Fonds. Potentiële investeerders verkrijgen van de Beheerder op individuele basis toegang tot de dataroom. Het Informatiememorandum is uitsluitend beschikbaar in de Nederlandse taal.

Aan eenieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van de Beheerder beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

12.4. Dataroom

Via de dataroom van het Fonds zullen daarnaast, in aanvulling op de in Paragraaf 12.2 genoemde documenten, ook de volgende documenten voor Participanten toegankelijk zijn:

a) dit Informatiememorandum (inclusief Bijlagen);
b) de Jaarrekeningen die van tijd tot tijd na ommekomst van een Boekjaar zullen worden opgemaakt en gepubliceerd;
c) toekomstige taxatierapporten van het Registergoed;
d) het essentiële informatiedocument (Eid) dat betrekking heeft op (de aanbieding van) de Participaties; en
e) het MJOP met betrekking tot het Registergoed.

Tevens zullen eventuele relevante wijzigingen van dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen mede via de dataroom van het Fonds ter beschikking worden gesteld in overeenstemming met Paragraaf 12.6.

12.5. Periodieke informatieverstrekking

De Beheerder zal gedurende de Looptijd éénmaal per kwartaal rapportages en éénmaal per jaar de Jaarrekeningen verstrekken aan de Participanten. Daarin zal, uitsluitend voor zover relevant en van toepassing in onderhavig geval, ook de volgende informatie worden opgenomen:

- percentage Activa van het Fonds waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan;
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;
- huidig risicoprofiel van het Fonds en de risicobeheersystemen waarmee het Fonds deze risico's beheert;
- de samenstelling van de portefeuille van geïnitieerde leningen (voor zover van toepassing);
- alle vergoedingen, kosten en uitgaven die direct of indirect zijn gedragen door de Participanten (eens per jaar);
- elke moederonderneming, dochteronderneming of special purpose vehicle (SPV) die in verband met de beleggingen van het Fonds is gebruikt door of namens de Beheerder (eens per jaar);
- wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend; en
- het totale bedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

12.6. Andere materiële wijzigingen in verstrekte informatie

Als zich gedurende de Looptijd materiële wijzigingen voordoen ten aanzien van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen anders dan de in Paragraaf 12.5 hiervoor bedoelde informatie, zal de Beheerder de Participanten daarvan op de hoogte stellen via het toesturen van deze informatie aan de e-mailadressen van deze Participanten.

Daarnaast zullen materiële wijzigingen gedurende de Aanbiedingsperiode ten aanzien van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen in de dataroom van het Fonds en/of op de Website worden gepubliceerd, al dan niet op het enkel voor Participanten toegankelijke gedeelte, onder vermelding van de datum van inwerkingtreding van de betreffende wijziging.

12.7. verzicht verstrekte informatie aan beleggers als bedoeld in artikel 23 AIFM Richtlijn

Artikel 23 AIFM-Richtlijn schrijft voor welke informatie vergunninghoudende beheerders aan beleggers dienen te verstrekken van alternatieve beleggingsinstellingen (ABI's) die zij beheren of aanbieden ter belegging. In verband met de onderhavige aanbieding van de Participaties is hieronder checklist opgesteld waarin de informatievereisten van artikel 23 AIFM-Richtlijn zijn opgenomen. Daarin wordt vermeld of het betreffende informatie-item terug te vinden is in dit Informatiememorandum en, zo ja, waar precies.

Artikel 23, eerste lid, sub (AIFM Richtlijn):	Vindplaats Informatiememorandum (Hoofdstuk/Paragraaf)
a. - Beleggingsstrategie en -doelstellingen - Vestigingsplaats eventuele master-beleggingsinstellingen - Vestigingsplaats onderliggende fondsen bij fonds van fondsen - Soorten activa waarin instelling mag beleggen, technieken die instelling daarbij mag toepassen en bijbehorende risico's - Eventuele beleggingsbeperkingen - Omstandigheden waaronder hefboomfinanciering mag worden gebruikt - Soorten en bronnen hefboomfinanciering en bijbehorende risico's - Beperkingen gebruik hefboomfinanciering - Regelingen zekerheden en hergebruik activa - Maximale hefboomfinanciering	 - Para. 1.2 en 1.8 en Hft. 3. - N.v.t. - N.v.t. - Para. 1.2, Hft. 3, Hft. 4 en Hft. 7 - Para. 3.2 - Para. 3.4 - Para. 3.4, Hft. 7 en Para. 8.3 - Para. 3.4 - N.v.t. - N.v.t. -
b. Procedures wijziging beleggingsbeleid en/of –strategie	- Para. 3.3, Para. 6.9 en Para 12.6
c. Juridische implicaties contractuele verhoudingen (incl. forum en toepasselijk recht)	- Para. 1.5 – 1.8, Para 1.10, Hft. 3, Hft. 6 – 10 en Hft. 12
d. Identiteit en taken van o.a. de beheerder en bewaarder en rechten belegger	- Hft. 5 – 6 en Hft. 12
e. Bijkomend aangehouden eigen vermogen of afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering ter dekking van beroepsaansprakelijkheidsrisico's	- Para. 5.4.5
f. Delegatie beheerder en bewaarder en identificatie belangenconflicten daarbij	- Para. 5.4.4, Para. 5.7
g. Procedure waardering en prijsstellingsmethodiek waardering activa	- Para. 1.2, Para. 4.2.3 en Para. 6.7
h. Beheer liquiditeitsrisico's, terugbetalingsregelingen,, geselecteerde liquiditeitsmanagement-instrumenten (LMT's) en (de)activerings- en gebruiksvoorwaarden voor geselecteerde LMT's;	- N.v.t. door het closed-end karakter van het Fonds. De participanten hebben geen recht tot inkoop, alleen voorwaardelijke inkoop is mogelijk (zie Para 6.3)
i. Vergoedingen, kosten en uitgaven en maximumbedragen die ten laste komen van de beleggers	- Hft. 8
ia. Vergoedingen, kosten en uitgaven gedragen door de beheerder in verband met de werking van de instelling die direct of indirect aan de abi moeten worden toegewezen	- Hft. 8
j. Waarborg billijke behandeling beleggers, beschrijving eventuele voorkeursbehandelingen, het type beleggers waar deze op zien en de juridische of economische banden die zij hebben met de beheerder of de instelling	- Para. 6.5
k. Indien de instelling al actief is: verstrek het meest recente jaarverslag van de instelling voorzien van een controleverklaring door een accountant (Zie de toelichting.)	- Het laatste jaarverslag van het Fonds ziet op boekjaar 2025. Dit document wordt aan de investeerders beschikbaar gesteld via de Website of de dataroom van het Fonds.
l. Procedure en voorwaarden uitgifte en verkoop van rechten van deelneming of aandelen	- Para. 1.2, Para. 5.2.3, Para. 6.2 – 6.4 en Hft. 9 - 10

m.	Indien de instelling al actief is: Meest recente intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling of de recente marktprijs van het recht van deelneming of het aandeel in de beleggingsinstelling	- De intrinsieke waarde van de participaties is ten tijde van dit Informatiememorandum EUR 250.405,67.
n.	Indien de instelling al actief is: In het verleden behaalde rendementen	- Het behaalde rendement over 2025 is 15,5% (berekend over de uitkeringen over 2026 gedeeld door het ingelegd vermogen).
o.	Indien sprake is van een prime broker: Identiteit prime broker, beschrijving materiële regelingen tussen de instelling en de prime broker en beheersing belangenconflicten daarbij, contract bewaarder overdracht en hergebruik van de activa en informatie over overdracht van aansprakelijkheid aan de prime broker	- N.v.t.
p.	Beschrijving van de wijze en het tijdstip waarop de informatie in de zin van artikel 23, vierde en vijfde lid, AIFM Richtlijn door de beheerder wordt verstrekt: Vierde lid: periodieke informatieverschaffing over: a. percentage activa van de instelling waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan. b. eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van de instelling. c. Huidig risicoprofiel van de instelling en de risicobeheersystemen waarmee de instelling deze risico's beheert; d. de samenstelling van de portefeuille van geïnitieerde leningen; e. alle vergoedingen, kosten en uitgaven die direct of indirect zijn gedragen door de beleggers, en wel eens per jaar; f. elke moederonderneming, dochteronderneming of special purpose vehicle die in verband met de beleggingen van de abi is gebruikt door of namens de abi-beheerder, en wel eens per jaar. Vijfde lid: Voor een Europese instelling die gebruik maakt van hefboomfinanciering of die binnen de EU wordt verhandeld, wordt met regelmaat informatie verschaft over: a. wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend b. het totale bedrag van de door beleggingsinstelling gebruikte hefboomfinanciering	- Para. 12.5
***Artikel 23, tweede lid AIFM Richtlijn*:** Eventueel door bewaarder getroffen regeling kwijting contractuele aansprakelijkheid in de zin van artikel 21, dertiende lid, AIFM-richtlijn en wijzigingen aansprakelijkheid bewaarder		- Para. 5.5.7
Artikel 23, vierde lid, sub d: Indien van toepassing: de informatievoorziening betreffende de samenstelling van de portefeuille van geïnitieerde leningen		N.V.T.