ULVENHOUT
RETAIL INVEST FUND

Verslag van de zaakvoerder
2016

Inhoud

1. Kerngegevens - pg. 3
2. Profiel - pg. 4
3. Investeringsstrategie - pg. 6
4. Vastgoedtransacties 2016 - pg. 10
5. Financiële resultaten 2016 - pg. 12
6. Vastgoedportefeuille - pg. 14
7. Vooruitblik 2017 - 2020 - pg. 16
8. De kapitaalverhoging - pg. 17
9. Exit-scenario - pg. 18
10. Risico's - pg. 19
11. Aandeelhouderschap - pg. 21
12. Belangrijke informatie - pg. 23

Ulvenhout Retail Invest Fund

- Een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht
- Gespecialiseerd in stedelijk winkelvastgoed: supermarkten en highstreet shops
- Qua investeringsstrategie gefocust op e-commerce resistent winkelvastgoed met oog voor de kwaliteit van huurder en risicospreiding
- Een gezonde financiële structuur

Kerngegevens

Initiatiefnemer:	Ulvenhout Retail Invest Fund CVA
Zaakvoerder:	Ulvenhout Retail Management BVBA
Accountant:	Decupere & Partners BV ovv BVBA
Bedrijfsrevisor:	Figurad Bedrijfsrevisoren BVBA
Actuele waarde vastgoedportefeuille (31/12/16):	73.317.180 euro
Actueel kapitaal (31/12/16):	27.035.426 euro
Beoogd kapitaal na kapitaalverhoging in 2017:	40.000.000 euro
Ondernemingsnummer:	BE 0535.599.554

Profiel

Ulvenhout Retail Invest Fund cva is een privaat investeringsfonds dat gespecialiseerd is in het aankopen en verhuren van e-commerce resistent winkelvastgoed op de Belgische markt. Sinds haar oprichting in 2010 is het investeringsfonds uitgegroeid tot een vastgoedportefeuille die op 1 januari 2017 bestaat uit 67 kwalitatieve handelspanden met een totale reële waarde van ca. 73,3 miljoen euro en met 4,2 miljoen euro aan recurrente huurinkomsten. Het gemiddelde jaarlijkse bruto rendement sinds oprichting van de portefeuille bedraagt 11,3% op het geïnvesteerde vermogen.
Ulvenhout Retail Invest Fund ambieert om zich in 2020 om te vormen tot een Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (GVV) en zich daarbij te laten noteren op de beurs van Brussel. Aan deze beursgang zullen een aantal kapitaalverhogingen voorafgaan om zo de vastgoedwaarde van de portefeuille te laten groeien tot ca. 180 miljoen euro.

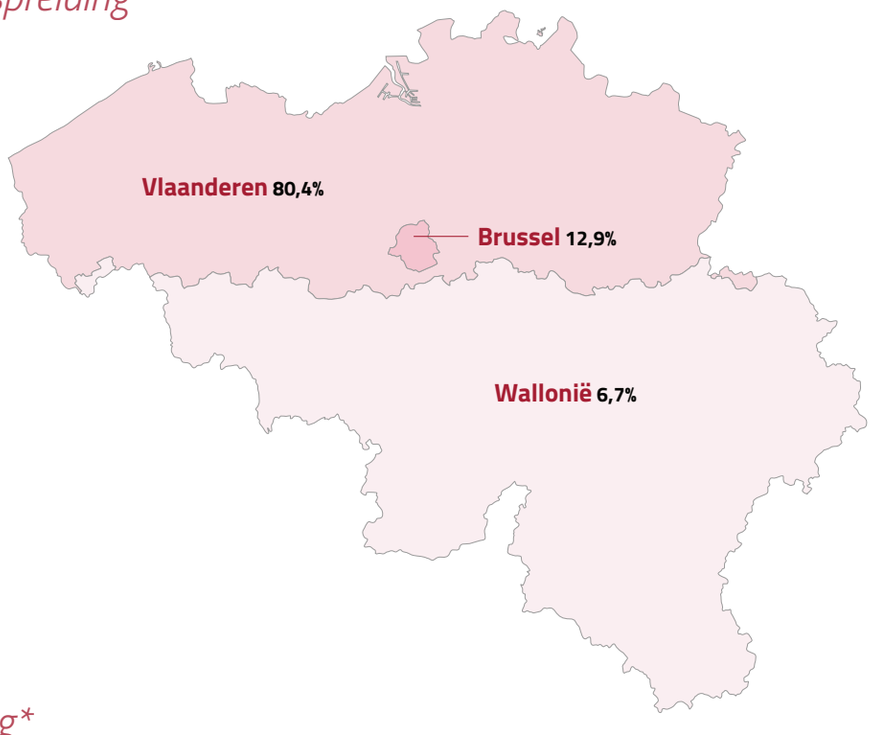
Ulvenhout Retail Invest Fund hecht een groot belang aan een goede geografische spreiding binnen de portefeuille, met het zwaartepunt in de economische driehoek Gent-Antwerpen-Brussel waar de grootste demografische groei verwacht wordt. Op 31 december 2016 bevinden zich 80,4% van de panden in Vlaanderen, 12,9% van de winkels in Brussel en 6,7% in Wallonië.

De portefeuille is opgebouwd rond drie investeringspijlers waarbinnen wij streven naar een spreiding tussen huurders en type huurders. Op 31 december 2016 bieden 42,3% van de huurders producten aan uit de voedingssector, 45,4% van de huurders bieden een gamma aan basisproducten aan en nog eens 12,3% richt zich op de vrijetijdsbesteding.

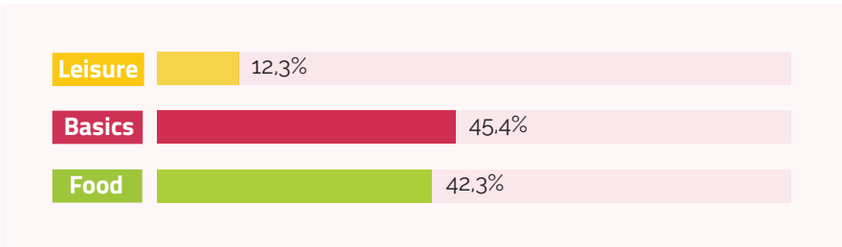
Ulvenhout Retail Invest Fund focust in haar investeringsstrategie op binnenstedelijk vastgoed, supermarkten en lokale buurtsupers. Op 31 december 2016 bestaat 41,7% van de portefeuille uit supermarkten (15,3%) en buurtsupers (26,4%) en 47,4% van alle handelspanden bevinden zich in een winkelstraat.

Basic Fit . Gent

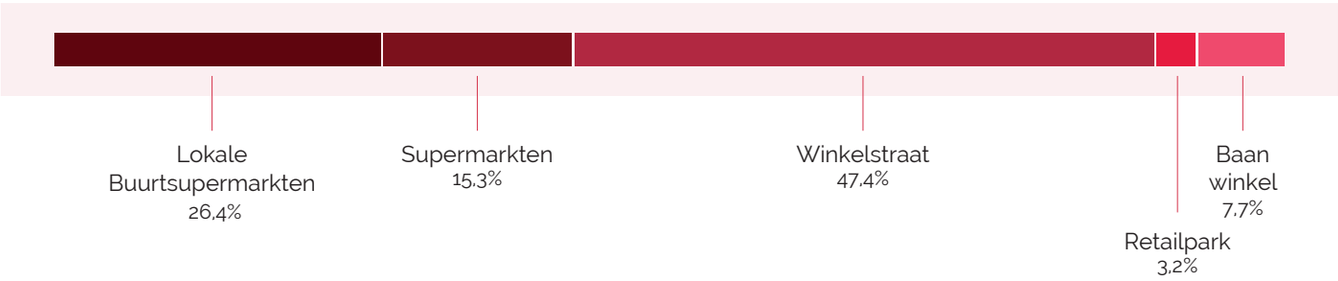
*Geografische spreiding**



*Sectorspreiding**



*Winkeltypes**



* Cijfers op 31/12/2016

Investeringsstrategie

Onder toenemende druk van de e-commerce, kregen sommige sectoren binnen de retail het afgelopen decennium klappen. De middensegment mode-, elektro-, schoenen- en speelgoedzaken, krantenwinkels en videowinkels hebben het moeilijk. Vooral de kleinere, onafhankelijke winkels mankeren vaak de slagkracht (inkoop, marketing, e-commerce strategie, ...) om te concurreren tegen grote nationale en internationale merken. Over de periode 2006 tot 2014 is het aantal winkelpunten dan ook gedaald met maar liefst 5% en bedroeg de gemiddelde leegstand in Vlaanderen anno 2014 ca. 8%, waarbij voornamelijk de kleinere steden en een aantal centrumsteden kampten met een groeiende leegstand. De branches waar e-commerce de meeste groei kende, vertaalt zich rechtstreeks in een daling van het fysieke winkellandschap zoals in de schoenen-, mode- en elektrobranche.

In diezelfde periode (2006-2014) kende de winkeloppervlakte echter een belangrijke groei van 10% of 1,7 miljoen m². Bovendien zijn er ook sectoren die het bijzonder goed doen, ondanks de opkomst van de digitale commercialisatie. Zo groeiden de buurtsupers, de vrijetijdssector en de food-services sterk. Cijfers tonen aan dat een kernversterkend beleid, zoals dat gebeurt in Leuven, Roeselare, Mechelen en Bilzen, loont en dat een sterk retail concept de basis blijft voor het succes van de fysieke winkelruimte.

Paul . Brussel

Investeringsstrategie

Ulvenhout Retail Invest Fund investeert in vastgoed dat verhuurd wordt aan retail sectoren die weinig onderhevig zijn aan e-commerce en/of een degelijk uitgebouwde omnichannel marketing strategie van 'clicks and bricks' hebben. Bovendien spelen in de huidige maatschappij een aantal trends die een impact hebben op het winkelgedrag van de consument en op het winkellandschap. Het aantal inwoners en de gezinssamenstelling in een stedelijke omgeving stijgt sterk in België. Dit heeft een impact op het consumptiegedrag. Buurtwinkels zoals Carrefour Express, Spar en Proxy Delhaize, ontbijt- en lunchzaken en fitnesscentra zoals Basic Fit en Jim's Fitness maken hierdoor steeds meer deel uit van het stedelijk weefsel.

Hoewel e-commerce vaak als een bedreiging wordt aanzien, kan het ook een aantal sectoren versterken. Bepaalde merken bouwen een professionele omnichannelstrategie uit, terwijl de e-commerce distributiestrategie van sommige merken nog in de kinderschoenen staat. Het management van het fonds volgt de huidige markt- en consumptietrends van dichtbij op, en zoekt hierbij investeringen in locaties én type huurders die resistent zijn voor of versterkt worden door de huidige e-commerce boom. Deze strikte investeringsstrategie leidt tot een hoge bezettingsgraad en amper druk op de huurniveaus. Het is binnen deze markt- en investeringsvisie dat Ulvenhout Retail Invest Fund sinds haar oprichting succesvol belegt in winkelvastgoed en een coherente portefeuille met een e-commerce resistent karakter wist uit te bouwen.

De leidraad voor de portefeuillesamenstelling is de 'Piramide van Maslow'. Observaties van Maslow leidden ertoe dat er een hiërarchie wordt toegekend aan consumptiebehoeftes. De basis van de piramide bestaat uit het investeringssegment 'Food', wat dan ook het basissegment is van de investeringsstrategie. Voeding is een basisbehoefte. De hedendaagse consument shopt graag 'fast and convenient' in een buurtsupermarkt (Carrefour Express, Proxy Delhaize, ...) vlakbij de deur, waar hij zijn dagdagelijkse verse aankopen kan doen. Het middensegment van de investeringsstrategie is 'Basics', waar niet-dagdagelijkse consumptiegoederen in ondergebracht worden: kleding, drogisterij, optica, enz... Dit segment is behoorlijk e-commerce gevoelig. Vooral elektro- en schoenenwinkels en het hogere fashionsegment lijden sterk onder de concurrentie van e-commerce winkels (Zalando.com, Amazon.com, ...). Daarom wordt enkel geïnvesteerd in locaties en merken die e-commerce proof zijn: goedkopere kleding (H&M, Zeeman, ...), drogisterij (Kruidvat, Hema, ...) of optica/audica (Pearle Vision, Hans Anders, Amplifon, ...). Het bovenste segment van de piramide is 'Leisure'. De consument anno 2017 heeft heel wat vrije tijd en wil die nuttig besteden, zoals in sport of gezellig uit eten gaan. Daarom investeert het fonds in goed gelegen vastgoed voor fitnesscentra (Basic Fit, Jims, ...) of voor restauratieketens (Boulangerie Paul, Quick, Lunchgarden, ...).

Investeringsstrategie

Leisure

In onze dienstverlenende economie nemen steeds meer internationale ketens het aanbod in de ontspanningsmarkt over. Zowel in de horeca ('Boulangerie Paul'), in de vrijetijdssector als in de health & fitnesssector ('Basic Fit' en 'Jim's Fitness') is er een merkbare opgang van ketens met een professionele organisatiestructuur die robuust is voor e- en m-commerce. Deze sectorale benadering in de opbouw van de vastgoedportefeuille in combinatie met een doordachte benadering inzake geografische spreiding, solvabiliteit van de huurders en looptijd van de huurcontracten, maken dat Ulvenhout Retail Invest Fund een e-commerce resistente vastgoedportefeuille opbouwt met betrouwbare lange termijnhuurders, in een goede gebalanceerde risico/rendement verhouding.

Basics

In deze expansiegroep zitten winkels die een uitgebreid aanbod hebben aan basisproducten of noodzakelijke producten aanbieden zoals zichtoplossingen ('Pearle Vision' en 'Hans Anders'), hooroplossingen ('Amplifon') of drogisterij ('Kruidvat' en 'Action'). Door hun laagdrempelig aanbod en strategische inplanting in de stadskern vormen ze samen met de andere retailers een aantrekkingspool waar passanten hun basisproducten aankopen. Ook winkelketens met een kwalitatief en voordelig basisaanbod aan kledij ('Zeeman') of met een professionele omnichannel aanpak ('H&M') horen thuis in dit segment.

Food

Voeding is het belangrijkste onderdeel binnen het dagelijkse bestedingspatroon van de consument en vertegenwoordigt daarom de basis van de behoeftepiramide. Naast grote supermarkten voor wekelijkse aankopen spelen ook lokale buurtwinkels een voorname rol voor de dagelijkse verse aankopen. Dit type buurtwinkels kent de laatste jaren een sterke groei, en beantwoordt aan de behoeftes van de hedendaagse consument die kwalitatief, prijsbewust, in de buurt én efficiënt wil kunnen winkelen. Winkelformules zoals 'Carrefour Express', 'Spar' en 'Proxy Delhaize' spelen hier met hun aanbod van dagverse producten, late openingstijden én zondagsopeningen op in. Bovendien zijn deze buurtwinkels vlot bereikbaar te voet of met de fiets en anticiperen ze op de trend van de haastige consument.

jbc
amplifon
Hairdis
Hair & Beauty Store
market
HEMA
hunkemöller
DELHAIZE
Proxy
LIDL
ICI PARIS XL
PAUL
express
kruidvat
BASIC-FIT
picard
SPAR
H&M
easy
interim
HANS ANDERS
jims
enjoy fitness
PEARLE
OPTICIENS
ZEEMAN

Vastgoedtransacties 2016

In 2016 vonden 16 transacties plaats met een totale aankoopwaarde (vrij op naam) van 29.220.199 euro, goed voor 15.795m² winkelruimte met een gemiddelde jaarhuur van 111 euro per m². Dit levert Ulvenhout Retail Invest Fund jaarlijkse 1.748.742 euro aan extra huurinkomsten op. Het gemiddelde bruto aanvangsrendement (BAR) van alle transacties samen bedraagt 5,98%.

	Huurder	Locatie	Transactiewaarde	Opp (m²)
Food	Proxy Delhaize - Esso	Tessenderlo	€1.743.200	1200
Food	Carrefour Express	Edegem	€749.250	205
Food	Carrefour Express	Merksem	€716.250	400
Food	Carrefour Express	Antwerpen	€611.740	268
Leisure	Jim's Fitness	Antwerpen	€1.760.000	1800
Food	Carrefour Market	Laakdal	€1.579.347	800
Food	Proxy Delhaize	Overijse	€1.579.347	510
Food	Carrefour Express	Wilrijk	€330.800	120
Food	Carrefour Easy	Antwerpen	€830.280	639
Food	Lidl (nu C&A)	Merksem	€5.250.000	1947
Basics	Paris XL	Vilvoorde	€1.500.000	800
Basics	H&M	Turnhout	€5.700.220	1047
Food	Carrefour Easy	Nijlen	€1.160.250	1000
Food	Carrefour Express	Oudergem	€548.050	300
Leisure	Jim's Fitness	Oostende	€1.878.462	2260
Leisure	Basic Fit	Gent	€3.107.260	2500

In lijn met de portefeuillestrategie vond het merendeel van de transacties in 2016 plaats binnen de voedingssector. De 11 transacties dragen ertoe bij dat het zwaartepunt van de portefeuille zich verlegt naar het primaire segment ('Food') van de behoeftepiramide. Binnen het Basics en Leisure segment vonden respectievelijk 2 en 3 transacties plaats.

H&M . Turnhout

Financiële resultaten 2016

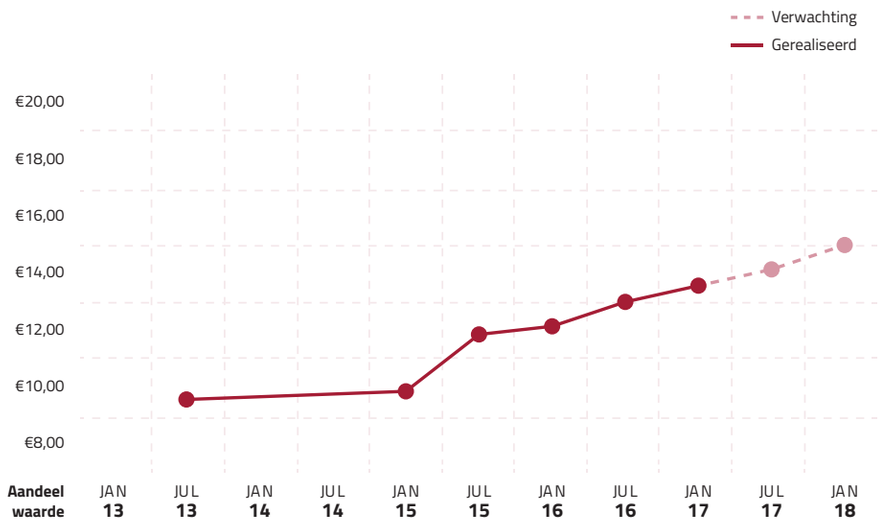
Kerncijfers

Kerncijfers van de portefeuille	2015	2016	Q1 2017
Reële waarde van de portefeuille	€ 47 077 543	€ 73 317 180	€ 85 791 241
Aanschafwaarde van de portefeuille	€ 40 356 235	€ 66 752 318	€ 79 805 402
Oppervlakte van de portefeuille (in m²)	25311	38885	44730
Jaarlijkse huurinkomsten	€ 2 842 513	€ 4 199 999	€ 5 087 351
Fysieke bezettingsgraad	97,20%	100,00%	100,00%
Financiële bezettingsgraad	96,40%	100,00%	100,00%
Gewogen gemiddelde contractduur huur (in jaren)	10,75	10,81	10,28
Financiële kerncijfers			
Totale openstaande schuld	€ 25 898 829	€ 45 303 305	€ 52 486 851
Jaarlijkse kapitaalaflossing	€ 1 761 120	€ 3 088 701	€ 3 568 082
Jaarlijkse intrestaflossing	€ 466 179	€ 825 561	€ 961 130
Jaarlijkse gebouwkosten	€ 427 331	€ 77 158	€ 84 358
Jaarlijkse beheerkosten	€ 137 578	€ 203 280	€ 246 228
Terugbetalingscapaciteit (DSCR)	1,02	1,00	1,05
Gewogen gemiddelde rentevoet	2,18%	1,89%	1,88%
Schuldgraad (LTV)	55,01%	61,79%	61,18%
Variabele schuldlast	29,40%	25,26%	23,55%
Kerncijfers van het aandeel			
Aantal uitgegeven aandelen	1 503 598	2 538 477	
Gecorrigeerd eigen vermogen	€ 19 548 572	35 676 710	
Intrinsieke waarde per aandeel	13,00	14,05	
Gemiddeld jaarlijkse bruto rendement (historisch)	11,6%	11,3%	

Financiële resultaten 2016

Evolutie van de aandelenwaarde

De waarde per aandeel van het Ulvenhout Retail Invest Fund noteerde op 31 december 2016 op 14,0491 euro per aandeel. Sinds de eerste kapitaalverhoging in mei 2013 betekent dit een gemiddelde jaarlijkse bruto-rendement van 11,3%.

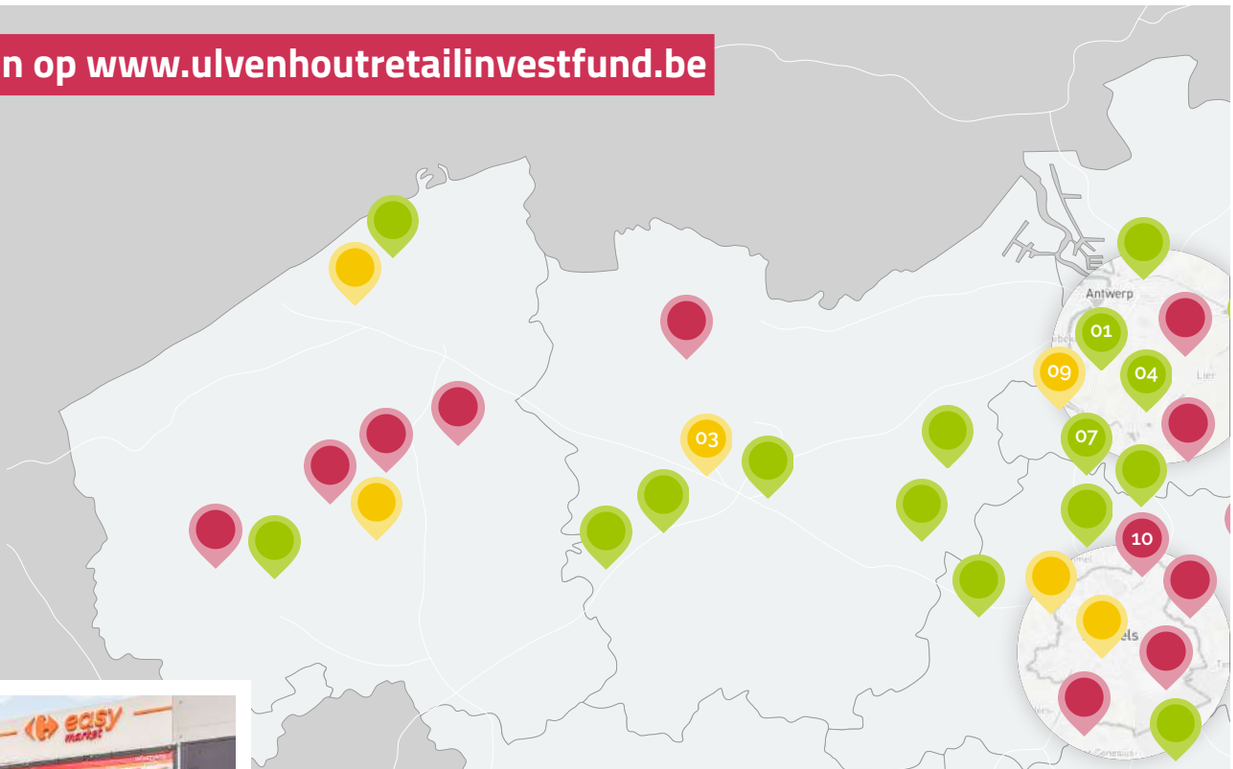


De uitgifteprijs bij de 6e kapitaalsverhoging bedraagt 14,79 euro/per aandeel.

Carrefour Express . Edegem

Vastgoedportefeuille

Alle panden op www.ulvenhoutretailinvestfund.be



Carrefour Easy Antwerpen 01

Carrefour Easy Nijlen 02

Basic Fit Gent 03

Carrefour Express Edegem 04

Carrefour Market Laakdal 05

Vastgoedportefeuille

Vooruitblik 2017 - 2020

Het huidige economische klimaat in België wordt gekenmerkt door een matige economische groei en een relatief hoge inflatie omwille van een aantal regeringsmaatregelen. De inflatie was in België de hoogste van heel Europa (2,65% voor januari 2017). Het Planbureau verwacht voor 2017 een groei van de economie van 1,4% welke in de daaropvolgende jaren nog zou stijgen. Waar verwacht wordt dat de hoge inflatie een stijgende rente met zich meebrengt, zorgt het opkoopprogramma van de ECB ervoor dat de rente laag blijft. De effecten op de kapitaalmarkt wanneer de ECB zou stoppen met haar opkoopprogramma kunnen vandaag echter moeilijk worden ingeschat. Ulvenhout Retail Invest Fund blijft de rente en inflatie van dichtbij volgen maar zal in 2017 haar voorzorgsmaatregelen nemen en het renterisico van haar schuldlast beperken door het verder afsluiten van Interest Rate Swaps.

De ambitie om Ulvenhout Retail Invest Fund om te vormen tot een openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (GVV) en te noteren op de Euronext Brussel in 2020 blijft bij aanvang van 2017 het geprefereerde exit-scenario voor onze aandeelhouders. Om deze doelstelling te realiseren zullen in de komende drie jaar een aantal kapitaalverhogingen gebeuren ten einde het eigen vermogen met 30 miljoen euro te laten groeien. In 2017, 2018 en 2019 zullen respectievelijk 13 miljoen euro, 13 miljoen euro en 4 miljoen euro opgehaald worden bij nieuwe en/of bestaande aandeelhouders.

Met de opgehaalde gelden zullen 100 miljoen euro aan nieuwe panden aangekocht worden die de totale venale waarde van de portefeuille op ca. 180 miljoen euro zal brengen. Hiervoor zijn intussen de nodige contacten gelegd en is de pipeline van potentiële investeringen behoorlijk gevuld. Binnen de strikte investeringsstrategie van Ulvenhout Retail Invest Fund werden deze targets zorgvuldig geselecteerd. Hierdoor is de voorziene expansie haalbaar.

JIMS Fitness . Antwerpen

De kapitaalverhoging

De kapitaalverhoging in 2017 zal naar verwachting ongeveer 13 miljoen euro bedragen om het kapitaal te brengen op 40 miljoen euro. Geïnteresseerde beleggers kunnen inschrijven op een aantal aandelen (minimuminbreng van 102.500 euro per aandeelhouder). De waarde per aandeel werd na revisie door accountant en bedrijfsrevisor, bepaald op €14,79 voor deze kapitaalronde. Deze waarde is gebaseerd op de intrinsieke waarde van de activa van de vennootschap op 31 december 2016.

De inschrijvingsperiode voor deze kapitaalronde loopt vanaf 20 april 2017. Indien het kapitaal volledig onderschreven is, kan de zaakvoerder besluiten de inschrijvingsperiode af te sluiten of de kapitaalverhoging uit te breiden. Indien het kapitaal niet volledig is onderschreven kan de zaakvoerder besluiten om de kapitaalverhoging te beperken.

Verwachte storting: half juni 2017.

Waarom aandeelhouder worden?

- U realiseert een **hoger rendement** ten opzichte van de huidige rente op spaarproducten zonder onderhevig te zijn aan beurskoersen waar u geen vat op heeft.
- Uw belegging wordt beheerd door een **team van professionals** met ruime kennis van de winkelvastgoedmarkt en het beheer van vastgoed. U hebt de baten maar niet de lasten van uw investering.
- U belegt in vastgoed met **meerwaardepotentieel** doordat er slechts een beperkt aanbod is aan winkelvastgoed en het uitbreiden in stadscentra of residentiële centra maar in beperkte mate mogelijk is.
- Uw belegging is **inflatiebestendig** doordat de handelshuurcontracten, die mee aan de basis liggen van de waarde van het winkelvastgoed, jaarlijks worden geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.
- U stapt in een grote, **gediversifieerde portefeuille** die buiten bereik ligt van een individuele investeerder waardoor uw risico kleiner wordt.
- Uw **risico wordt gespreid** over verschillende panden op meerdere locaties verhuurd aan gerenommeerde internationale en nationale retailers met een focus op sectoren die minder gevoelig zijn voor e-commerce.

Exit-scenario

De aandelen zijn op naam en vrij verhandelbaar. Er is een voorkooprecht voor de andere aandeelhouders maar dit heeft geen invloed op de verhandelbaarheid. De Algemene Vergadering zal op geregelde tijdstippen beslissingen nemen over de te volgen exit-scenario's.

Omvorming tot Gereglementeerde Vastgoed Vennootschap (GVV)

De exit wordt voorgesteld door de zaakvoerder aan de aandeelhouders. Na in verschillende fases het kapitaal van de vennootschap verhoogd te hebben kan de vastgoedportefeuille verder uitgebouwd worden tot een degelijke, solide en unieke portefeuille stedelijk winkelvastgoed. Dit is een ideale basis om in een latere fase, in 2020, de vennootschap om te vormen tot een beursgenoteerde GVV.
Een GVV verhoogt gevoelig de verhandelbaarheid van de aandelen en heeft ook veel scale voordelen voor de aandeelhouder. De hieruitvolgende dividendpolitiek, waarbij minstens 85% van de winst uitbetaald moet worden, maakt het nog interessanter voor de aandeelhouder. De nodige omvang en geschikte timing worden voor het ogenblik met diverse banken die de exit zouden faciliteren, besproken.

Dividendpolitiek

Er wordt geopteerd voorlopig geen dividend uit te keren tot aan de omvorming tot een GVV. Indien door omstandigheden een beursintroductie niet onmiddellijk mogelijk is, kunnen de gemaakte winsten uitgekeerd worden aan de aandeelhouders.

Meerwaardedrivers

- Indexatie huurcontracten
- Vastgoedprijzen volgen de inflatie
- Huurinkomsten betalen leningen terug op 12 tot 15 jaar
- Hefboomeffect van het vreemd vermogen
- Optimaal fiscaal beleid

Risico's

Het investeren in aandelen van een vennootschap houdt bepaalde risico's in. Beleggers dienen, onder andere de hierna opgenomen risico's te overwegen. De onder deze titel vermelde onzekerheden dienen samen in overweging te worden genomen met de gedetailleerde informatie die elders in dit informatiememorandum wordt vermeld. Hoewel de vennootschap van mening is dat de door haar gehanteerde procedures met betrekking tot het beheren en beperken van de risico's voldoende zijn, kan zij niet garanderen dat bepaalde risico's of gevolgen ervan zich alsnog zouden manifesteren. Ingeval een van de volgende factoren zich effectief voordoet, zouden de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de vennootschap (hierna samen de "financiële toestand") negatief kunnen worden beïnvloed. In dat geval zou een belegger zijn belegging of de verschuldigde bedragen geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen.

1. Risico's met betrekking tot de huurmarkt

De retailhuurmarkt waarin de vennootschap in hoofdzaak investeert, kan te kampen krijgen met een lagere vraag, een overaanbod en/of een verslechtering van de financiële toestand van de huurders. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten, een verminderde solvabiliteit onder de huurders, een lagere reële waarde van de vastgoedactiva en/of het onvermogen om vastgoed opnieuw te verhuren of te desinvesteren. Door een doorgedreven selectie van de potentieel aan te kopen panden wordt dit risico echter zoveel mogelijk ingeperkt.

2. Intrestrisico's

Ter financiering van haar investeringen doet Ulvenhout Retail Invest Fund beroep op externe financieringen op middellange tot lange termijn. Dit gebeurt soms op basis van variabele rentevoeten. De vennootschap zal zich maximaal indekken tegen de fluctuaties van deze variabele intrestvoeten door gebruik te maken van diverse termijnen waarbinnen de rentevoet vastgeklikt blijft of te werken met Interest Rate Swaps

3. Bouwkundige risico's

Bij het onderzoek naar een potentieel pand wordt alles in het werk gesteld om alle risico's uit te sluiten: onderzoek naar technische staat van het pand, controle op uitgereikte bouwvergunningen, onderzoek naar bodemverontreiniging en aanwezigheid van asbest. Bij twijfel zal dit eerst verder uitgezocht worden voor de aankoop kan doorgaan.

4. Aansprakelijkheid van de aandeelhouder

Een stille vennoot is enkel aansprakelijk voor zijn kapitaalinbreng. Via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt er controle gehouden op de Zaakvoerder.

Risico's

5. Leegstand

Bij de aankoop van een pand zal er ofwel een betrouwbare huurder het pand betrekken ofwel zal op voorhand een huurcontract afgesloten worden met een huurder. Er wordt niet geïnvesteerd in speculatieve panden. Door de handelshuurwet kan de huurder elke 3 jaar opzeggen. Door de nauwgezette selectie van de panden zou, indien dit zich voordoet, het pand binnen een redelijke termijn opnieuw verhuurd moeten kunnen worden.

6. Risico op herkwalificatie bij aandelentransactie

In de toekomst is het mogelijk dat Ulvenhout Retail Invest vastgoed verwerft door de controleverwerving van een vastgoedvennootschap. Hierbij neemt de zaakvoerder steeds de nodige voorzorgen om voorafgaand aan de controleverwerving de mogelijke risico's te identificeren en hiervoor vanwege de verkoper/inbrenger de nodige contractuele waarborgen te krijgen. Aansluitend kunnen deze vennootschappen eventueel gefuseerd worden met Ulvenhout Retail Invest Fund waardoor het volledige vermogen, zowel activa als passiva, van deze vennootschappen wordt overgedragen naar Ulvenhout Retail Invest Fund.

Ici Parix XL . Vilvoorde

Aandeelhouderschap

1. Ulvenhout Retail Invest Fund cva

U wordt aandeelhouder van de commanditaire vennootschap op aandelen Ulvenhout Retail Invest Fund met maatschappelijke zetel te Dendermondestraat 18, 2018 Antwerpen. De oprichtingsakte werd verleden bij Notaris Ghesquière te Ieper op 3 juni 2013 met een startkapitaal van 950.000 euro. Het ondernemingsnummer is BE 0535.599.554.

2. Zaakvoerder

Ulvenhout Retail Management BVBA, de zaakvoerder van Ulvenhout Retail Invest Fund, is zelfstandig bevoegd de vennootschap te vertegenwoordigen. Haar voornaamste taken bij Ulvenhout Retail Invest Fund zijn onder andere:

- Het algemene, commerciële en financiële beheer van de vennootschap en rapportering aan de aandeelhouders
- Het opstellen van de jaarrekening en tussentijdse staat van activa en passiva en resultatenrekening
- Het opmaken van aan- en verkoopvoorstellen aan het investeringscomité
- Het beslissen over de investeringen in gebouwen en projecten, de financieringen en het asset management van de panden
- Het aanstellen van en contacten met de taxateur en andere adviseurs
- Het voordragen van de commissaris en de leden van het investeringscomité
- Het implementeren van het businessplan, dat wil zeggen expansie van de onroerend goed-portefeuille, het beheer en de optimale verkoop ervan

De vergoeding voor de zaakvoerder is vastgelegd in de aandeelhoudersovereenkomst. Deze bestaat uit een vaste jaarlijkse vergoeding van 5.000 euro en een variabele vergoeding van 4% (excl. BTW) op de geïnde huurgelden voor het dagelijks beheer van de vennootschap. Voor de prospectie, acquisitie en financiering van nieuwe panden is er een eenmalige transactievergoeding van 2,5% (excl. BTW) op de nettoaanschaffingswaarde.

3. Preferent recht oprichter

Bij liquidatie of verkoop van de vennootschap wordt bij de prijsbepaling van de aandelen conform de aandeelhoudersovereenkomst rekening gehouden met een preferent recht voor het aandeel van categorie A. Dit preferent recht is in feite een succesvergoeding voor de zaakvoerder. Deze vergoeding wordt uitgekeerd onder de vorm van een preferent dividend. Het preferent recht wordt als volgt berekend: als het enkelvoudig rendement meer dan 12% bedraagt, zal de houder van A-aandelen recht hebben op 20% van het surplus rendement boven voorvermelde 12%. Ter illustratie, als de aandelen (waarde 100 euro) na 5 jaar verkocht worden aan 180 euro, zal 20% van de waarde boven de 160, dus 4 euro als succesvergoeding aan de zaakvoerder toegekend worden, zodat de aandeelhouder 176 euro toegekend wordt bij verkoop.

Aandeelhouderschap

4. Aandeelhoudersovereenkomst

Alle afspraken voor een vlotte werking van de vennootschap zijn opgenomen in de aandeelhoudersovereenkomst, deze omvat oa:

• Voorkooprechten
• Taken zaakvoerder en vergoeding
• Taken Algemene Vergadering van aandeelhouders

5. Communicatie

Op de jaarlijkse Algemene Vergadering worden de resultaten besproken en wordt de strategie en het budget voor de volgende jaren voorgelegd. Tussentijds ontvangt u nieuwsbrieven met de evolutie van de aankopen en projecten en worden er vrijblijvende informatievergaderingen gehouden. Bovendien krijgt de aandeelhouder toegang tot een speciale afgeschermde sectie voor aandeelhouders op de website waar diverse documenten en bijkomende investeringsinformatie kan geraadpleegd worden.

Carrefour Express . Wilrijk

Belangrijke informatie

Dit Informatiememorandum is opgesteld in verband met de aanbieding en uitgifte in België van nieuwe aandelen in Ulvenhout Retail Invest Fund cva, een Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Dendermondestraat 18 (ingeschreven in de Kruispuntbank voor. Ondernemingen onder nummer 0535.599.554), hierna de 'Vennootschap' of de 'Initiatiefnemer'.

Het aanbod van aandelen van Ulvenhout Retail Invest Fund valt niet onder het toepassingsgebied van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de 'Prospectuswet') of onder de relevante bepalingen van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles ('ICB-wet'). Immers, dit memorandum zal aan minder dan 100 natuurlijke of rechtspersonen aangeboden worden, en dergelijk aanbod kwaliceert derhalve niet als een 'openbaar aanbod' in de zin van voormelde wetgevingen.

Dit informatiememorandum werd dan ook niet ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA (Financial Services and Markets Authority, voorheer CBFA).

Mogelijke houders van aandelen worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit informatiememorandum. Bij enige onduidelijkheid of twijfel gelieve men zich te wenden tot de eigen adviseur, opdat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit informatiememorandum en de aan de koop van aandelen verbonden risico's.

Behoudens de initiatiefnemer is niemand gerechtigd informatie te verstrekken of andersluidende verklaringen af te leggen in verband met de aanbieding en uitgifte van de aandelen of anderszins over de gegevens in dit informatiememorandum. Informatie of verklaringen verstrekt of afgelegd in strijd met het voorgaande dienen niet te worden beschouwd als ware deze verstrekt door of namens de initiatiefnemer.

De verstrekking en verspreiding van dit informatiememorandum, na datum van vaststelling daarvan, houden onder geen enkele omstandigheid in dat de daarin opgenomen informatie op een latere datum nog juist en volledig is. Dit informatiememorandum kan worden aangevuld door middel van addenda.

Verwachtingen, prognoses, veronderstellingen, aannames en woorden van gelijke strekking mogen in geen geval worden uitgelegd als een toezegging dan wel een garantie van de initiatiefnemer waarop door een (potentiële) houder van aandelen mag worden vertrouwd c.q. worden afgegaan. Investeerders wordt uitdrukkelijk geadviseerd voor de aankoop van aandelen zich door een deskundig adviseur te laten voorlichten. De initiatiefnemer, de zaakvoerder, haar adviseurs en andere hulppersonen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan naar aanleiding van een investering in aandelen.

De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst. Naast waarden uit het verleden kunnen de in dit informatiememorandum genoemde rendementen gebaseerd zijn op aannames die aan wijziging onderhevig zijn, dan wel voortvloeien uit modellen die niet noodzakelijkerwijs de werkelijkheid weergeven.

ULVENHOUT
RETAIL INVEST FUND

www.ulvenhoutretailinvestfund.be
info@ulvenhoutretailinvest.be