

SECTIE 5 INVESTMENTS

in samenwerking met

 **Reyersen van Buuren**
partner in vastgoed

7,4%
direct
rendement



Vooraankondiging
Zilverstede Vastgoed BV

Zilverstede

Zilverstede Vastgoed BV

Zilverstede Vastgoed B.V. belegt in winkelcentrum Zilverkamp in Huissen (Arnhem). Het winkelcentrum is in 2008 nieuw gebouwd. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals **Jumbo Supermarkten** (voorheen Super de Boer), **Etos**, **Aldi**, **Primera**, **Mitra** en **Mediq Apotheken**, gecombineerd met lokale ondernemers zoals een bakkerij, een groenteboer, een kapper en een bloemist.

Rondom het overdekte winkelcentrum is ruime, gratis parkeerruimte beschikbaar. Sectie5 Investments N.V. biedt hiermee, in samenwerking met Adviesgroep Reyersen van Buuren bv, beleggers de mogelijkheid gezamenlijk te beleggen in een modern en dominant wijkwinkelcentrum.



Rendementen

| | |
|--|------|
| Verwacht jaarlijks gemiddeld direct rendement* | 7,4% |
| Verwacht jaarlijks gemiddeld totaalrendement* | 8,5% |
| Verwachte internal rate of return (IRR) | 8,0% |
| Uitkeringsniveau jaar 1 | 6,5% |

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar.

Kenmerken

Financieel

- Fondsomvang € 12.200.000
- Eigen vermogen € 5.200.000
- 208 Certificaten van aandelen van € 25.000, exclusief emissievergoeding (minimale afname twee stuks)
- Uitkering per kwartaal achteraf
- Fiscale beleggingsinstelling (FBI)
- Defensief gefinancierd met maximaal 60% vreemd vermogen
- Rente bedraagt 5,3% per jaar, vastgelegd tot april 2018
- Verwachte looptijd van het fonds: vijf tot tien jaar

Object

- Nieuw gebouwd winkelcentrum (2008) van circa 4.200 m² in groeigemeente Huissen (knooppunt Arnhem-Nijmegen)
- Meer dan 70% van het winkelcentrum is in gebruik bij landelijke labels, zoals Jumbo Supermarkten, Etos, Aldi, Primera, Mitra en Mediq Apotheken
- Veertien huurders die een totale huur genereren van € 763.725 per jaar
- Ruime gratis parkeergelegenheid rondom het winkelcentrum
- Sinds de nieuwbouw in 2008 is er geen verloop onder de huurders geweest
- Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 5,8 jaar
- Uitstekend verzorgingsgebied
- Winkelcentrum Zilverkamp is het dominante winkelcentrum in de omgeving

Planning

- Inschrijving start op de datum van het uitkomen van het informatiememorandum en sluit op het moment dat alle certificaten zijn toegewezen
- Geplande aanvangsdatum van het fonds 1 november 2011

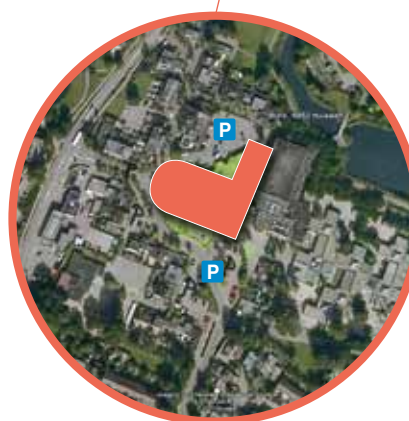
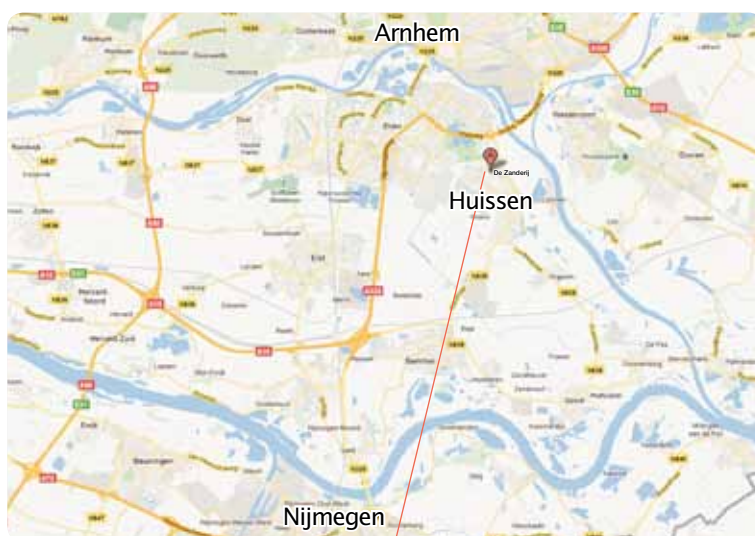
Huuroverzicht Winkelcentrum Zilverkamp in Huissen

| Formule | Huurder | Branche | Oppervlak in m ² b.v.o. |
|---|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Jumbo Supermarkten | Super de Boer Supermarkten B.V. | Supermarkt | 1.421 |
| Aldi | Aldi Vastgoed B.V. | Supermarkt | 942 |
| Mediq Apotheek | Mediq Apotheken B.V. | Apotheek | 257 |
| Etos | Etos Huissen B.V. | Drogisterij | 239 |
| Euromaxx | Vidalux Household Appliances B.V. | Kleine huish. benodigdheden | 209 |
| Faunaland | W. Tinneveld | Dierenspecialzaak | 192 |
| Chinees-Indisch Restaurant Great Wall | Z. Ye | Horeca | 173 |
| Primera | Primera Huissen B.V. | Kantoorboekhandel | 152 |
| Kersten Groente en Fruit | Kersten-Derks V.O.F. | Groenteboer | 138 |
| Cafetaria de Zilverkamp | Karahan - Özer | Horeca | 133 |
| Mitra | Mitra CV | Slijterij | 102 |
| Hairmaxx Huissen | D. van den Deijssel | Kapper | 94 |
| Bloemsierkunst Peter Geene | P. Geene | Bloemisterij | 80 |
| Bakkerij Hilvers | Bakkerij Hilvers B.V. | Bakkerij | 68 |
| Totaal Zilverstede Vastgoed B.V. | | | 4.200 |

Huissen (gemeente Lingewaard)

Huissen is centraal gelegen in het stroomgebied van Waal en Rijn, midden in het zogenoemde KAN-gebied (knooppunt Arnhem-Nijmegen), een sterk groeiende economische regio met circa 720.000 inwoners. Huissen vormt met circa 17.000 inwoners de hoofdkern van de gemeente Lingewaard (circa 44.000 inwoners) en ligt op een steenworp afstand van Arnhem. Winkelcentrum Zilverkamp is gelegen in de woonwijk Zilverkamp, die in de jaren zeventig ontstond. In 2008 is het winkelcentrum met bovengelegen appartementen nieuw gebouwd.

Voor de dagelijkse aankopen heeft het winkelcentrum een verzorgende functie voor een gebied van circa 19.500 inwoners. Dit gebied zal verder toenemen doordat er ten zuiden van de wijk Zilverkamp momenteel 1.200 woningen worden gerealiseerd, waardoor het bestaande verzorgingsgebied van het winkelcentrum nog verder zal groeien.



Winkelcentrum Zilverkamp

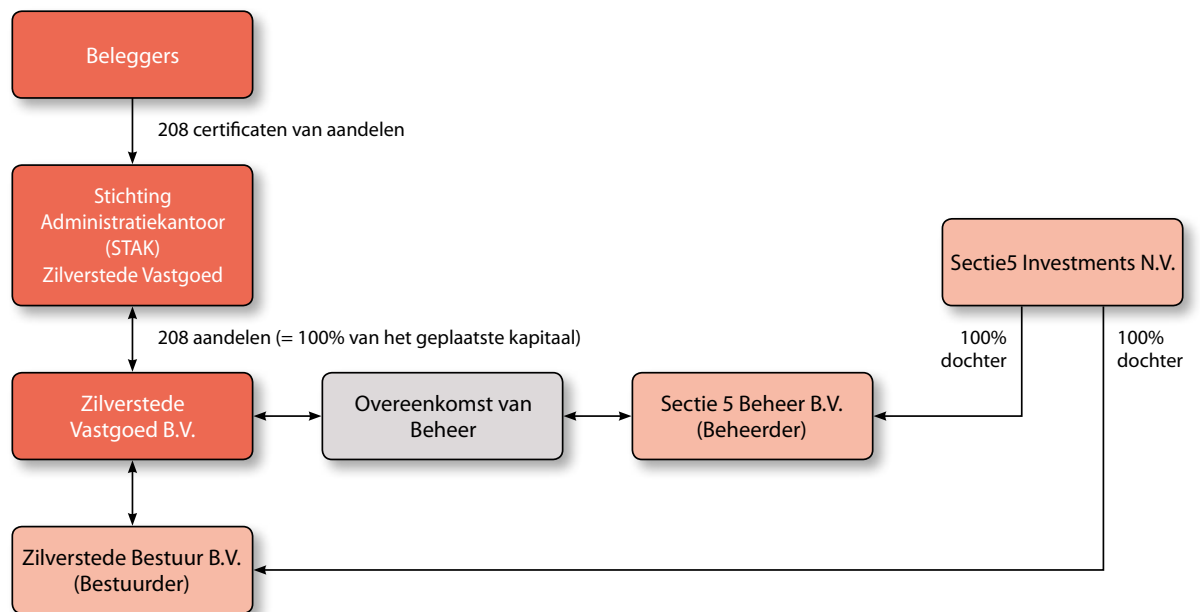
Winkelcentrum Zilverkamp in Huissen telt circa 4.200 m² winkelruimte. Het winkelcentrum is in 2008 gebouwd. Het biedt huisvesting aan twee supermarkten, namelijk een full service Jumbo Supermarkt van circa 1.421 m² en een discounter Aldi van circa 942 m². Daarnaast zijn een Etos-drogisterij, een Primera en een Mitra-slijterij gevestigd in het winkelcentrum, gecombineerd met dagwinkels als brood- en banket-bakkerij Hilvers, groente- en fruitspecialist Kersten en bloemist Geene. Een dierenwinkel, een cafetaria, een chinees restaurant, een Euromaxx (kleine huis-houdelijke benodigdheden) en een Mediq Apotheek vullen de brede branchering aan, waardoor er sprake is van een compleet aanbod voor de dagelijkse behoeften.

Bij de herinrichting van het gebied is aan twee zijden van het overdekte winkelcentrum gratis parkeergelegenheid aangelegd. Met een actieve winkeliersvereniging, een brede branchering en een uitstekend verzorgingsgebied heeft het volledig verhuurde winkelcentrum sinds de opening geen verloop gekend.



Juridische structuur

De juridische structuur is erop gericht dat Zilverstede Vastgoed B.V. de status van een fiscale beleggingsinstelling (FBI) zal verkrijgen. Een FBI kent onder voorwaarden een vennootschapsbelastingstarief van 0%. Een Stichting Administratiekantoor (STAK) zal de aandelen in de FBI houden en certificaten van aandelen uitgeven aan de beleggers. Het bestuur over de FBI wordt gevoerd door Zilverstede Bestuur B.V. Het beheer zal worden opgedragen aan Sectie5 Beheer B.V.



Deelname

Belangstellenden kunnen zich vanaf de datum van het uitkomen van het informatiememorandum door middel van de ‘verklaring van deelname’ aanmelden voor deelname in Zilverstede Vastgoed B.V. De verklaring van deelname is ingesloten bij het informatiememorandum. Aan het beleggen in certificaten van aandelen zijn financiële risico’s verbonden, die uitvoerig in het informatiememorandum beschreven zullen worden. Belangstellenden wordt geadviseerd om goede nota te nemen van het informatiememorandum, alvorens certificaten van aandelen aan te kopen in Zilverstede Vastgoed B.V.

Initiatiefnemer Sectie5 Investments N.V. (Sectie5)

Sectie5 structureert vastgoedbeleggingsfondsen voor particuliere beleggers. Sectie5 richt zich met name op beleggingen in winkels. Bij de selectie van objecten wordt vooral gefocust op gebouwen op goede locaties met solvabele huurders en een lange gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten. De directie van Sectie5 beschikt over ruim dertig jaar ervaring in het initiëren en managen van vastgoedfondsen en wordt gevormd door drs. J.H. van Valen, drs. B.U. Bearda Bakker en drs. G.J.M. Vreugdenhil RA. Sectie5 initieerde en plaatste met succes inmiddels zestien beleggingsfondsen met een totale waarde van bijna € 200 miljoen.



Neem voor meer informatie contact op met:
 Adviesgroep Reyersens van Buuren bv
 Handelsweg 59 C | 1181 ZA Amstelveen
 Postbus 275 | 1180 AG Amstelveen
 T + 31 (0)20 643 8381 | F +31 (0)20 645 5532
 E info@reyersens.nl | www.reyersens.nl

Zilverstede Vastgoed B.V. is een initiatief van
 Sectie5 Investments N.V.
 Say Gebouw B
 John M. Keynesplein 25 | 1066 EP Amsterdam
 T +31 (0)20 670 1265 | F +31 (0)20 670 1266
 E info@sectie5.nl | www.sectie5.nl

De waarde van uw belegging kan fluctueren. Risico's van beleggen in commercieel onroerend goed zijn onder meer leegstand en waardefluctuaties. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Deze vooraankondiging heeft uitsluitend een algemeen en informatief karakter. Het verdient aanbeveling het volledige informatiememorandum te lezen aangezien dit kan afwijken van de vooraankondiging en slechts het informatiememorandum inclusief bijlagen bindend is.