

BELEGGEN IN (VERHUURDE) STARTERSWONINGEN

PROSPECTUS



WONINGFONDS STARTERSWONINGEN 1
EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Prospectus

Woningfonds Starterswoningen 1

**Beleggen in vrije sector en sociale huurwoningen in
Alphen aan de Rijn, Apeldoorn, Helmond en Hoofddorp.**



18 juli 2019

Belangrijke informatie

Wie een belegging in de Participaties overweegt, dient zelf te bepalen of deze belegging past voor de eigen situatie. Daarbij moet aandacht worden besteed aan: beleggingsdoelstelling, risicobereidheid, kennis en ervaring die voor beleggen nodig zijn, de financiële draagkracht en de beleggingshorizon.

Dit Prospectus is algemeen verkrijgbaar gesteld. Het doel ervan is om alle informatie te verschaffen die van belang is bij het beoordelen van een investering in de Participaties. Beleggers worden geacht dit hele Prospectus te lezen, in het bijzonder het hoofdstuk 'risicofactoren'. Daarin is beschreven waar het aanbod precies uit bestaat en welke risicofactoren daarmee verbonden zijn. Deze risicofactoren dienen zorgvuldig overwogen te worden, alvorens het besluit te nemen om te beleggen in de Participaties.

Dit Prospectus is uitgegeven door de Beheerder. Informatie of verklaringen die niet in dit Prospectus staan, mogen niet worden beschouwd als geautoriseerd door de Beheerder van het Vastgoedfonds.

Het uitbrengen van dit Prospectus betekent niet dat de Beheerder noch de respectievelijke bestuurders, functionarissen, werknemers, agenten en/of adviseurs zich verplichten om de ontvanger te voorzien van enige bijkomende informatie en/of advies of om enige onnauwkeurigheid en/of onjuistheden in zulke informatie en/of advies te corrigeren. Echter, als zich tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en het tijdstip waarop de aanbieding van de Participaties aan het publiek in Nederland wordt afgesloten een belangrijke nieuwe ontwikkeling voordoet die verband houdt met de informatie in het goedgekeurde Prospectus, dan stelt de uitgevende instelling of de Beheerder een document ter aanvulling van het Prospectus op. Ditzelfde gebeurt als in het Prospectus een materiële vergissing of onjuistheid wordt geconstateerd die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Participaties. Dit aanvullende document zal algemeen verkrijgbaar worden gesteld. Ook zal dit document dan worden toegezonden aan diegenen die op grond van dit Prospectus hebben ingeschreven op Participaties (behalve aan degenen van wie de inschrijving op Participaties is afgewezen).

Bij het maken van een investeringsbeslissing in relatie tot de Participaties, moeten beleggers volledig afgaan op hun eigen onderzoek naar de Participaties en de voorwaarden van het aanbod van Participaties. Ook de daarbij betrokken risico's moeten bij die beslissing worden meegewogen. Een investering in Participaties zal risico's met zich meebrengen als gevolg van, onder meer, de beperkte handelbaarheid van de Participaties. Beleggers moeten de financiële draagkracht hebben en bereid zijn om de risico's die bij de investering horen te accepteren.

Vertrouwen van beleggers op informatie in dit Prospectus

Beleggers moeten de inhoud van dit Prospectus niet beschouwen als een advies in relatie tot juridische, fiscale, investerings- of andere zaken. Zij moeten zich (laten) informeren met betrekking tot de volgende zaken:

- (a) de juridische vereisten binnen hun eigen jurisdicties voor de aankoop, inschrijving, het houden en de overdracht van de Participaties;
- (b) enige buitenlandse overdrachtsbeperking die van toepassing kan zijn op de aankoop, inschrijving, het houden, de overdracht van de Participaties waar zij mogelijk mee te maken (kunnen) krijgen;
- (c) de fiscale consequenties die van toepassing kunnen zijn als gevolg van de aankoop, inschrijving, het houden en de overdracht van Participaties.

Beleggers moeten uitsluitend afgaan op hun eigen adviseurs. Dat zijn dus niet de bij het Vastgoedfonds en bij deze investering betrokken partijen die in dit Prospectus zijn genoemd.

Toekomstgerichte opmerkingen zijn geen garanties

Dit Prospectus bevat toekomstgerichte opmerkingen; of opmerkingen die als zodanig te beschouwen zijn. Het gaat om toekomstgerichte termen als: ‘geloven’, ‘schatten’, ‘streven’, ‘anticiperen’, ‘prognosticeren’, ‘verwachten’, ‘beogen’ en ontkenningen hiervan of andere variaties of vergelijkbare terminologie.

De toekomstgerichte opmerkingen omvatten alle zaken die geen historische feiten zijn. Ze komen op een aantal plaatsen in dit Prospectus voor. De termen geven de bedoelingen, overtuigingen of huidige verwachtingen van het Vastgoedfonds aan, wat betreft onder andere de beleggingsdoelen en –strategie, het beleggingsbeleid, financieringsstrategieën, beleggingsrendement, operationeel resultaat, financiële toestand, liquiditeit, verwachtingen en uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds. Toekomstgerichte opmerkingen brengen risico’s en onzekerheden met zich mee; zij hangen immers samen met gebeurtenissen en omstandigheden die wel of niet kunnen gebeuren in de toekomst. Daardoor zijn ze geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De beleggingsresultaten van het Vastgoedfonds, het operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid in de periode na de aanbidding en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Vastgoedfonds kunnen materieel verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen. Verder zijn deze resultaten of ontwikkelingen niet indicatief voor resultaten of ontwikkelingen in de toekomst, zelfs als het beleggingsresultaat, operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Vastgoedfonds gelijk zijn aan de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus.

Beleggers wordt aangeraden om dit document in zijn geheel te lezen. In het bijzonder wordt aangeraden het hoofdstuk ‘Risicofactoren’ met daarin de factoren die het toekomstige resultaat van het Vastgoedfonds kunnen beïnvloeden.

Elke referentie in dit Prospectus aan prestaties en resultaten uit het verleden zijn geen garantie voor toekomstige prestaties en resultaten. De waarde van Participaties kan fluctueren.

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	7
2.	Risicofactoren	18
3.	De belegging	23
3.1	Beschrijving Vastgoed	23
3.2	Locatie en bereikbaarheid	27
3.3	Verhuursituatie	27
3.4	Taxatie	28
3.5	Technische inspectie	29
4.	Relevante markten	30
4.1	Woningmarkt Nederland	30
4.2	Huurwoningmarkt Nederland	31
4.3	Woningmarkt Alphen aan den Rijn	31
4.4	Woningmarkt Apeldoorn	32
4.5	Woningmarkt Helmond	32
4.6	Woningmarkt Hoofddorp	33
5.	Financiële kenmerken	34
5.1	De Fondsinvestering	34
5.2	De Financiering	36
5.3	Exploitatieprognose	37
5.4	Scenario Analyses	40
5.5	Huurinkomsten	41
5.6	Uitgaven	41
5.7	Verkoop	43
5.8	Totaal Beleggingsrendement	45
5.9	Uitkeringsbeleid	46
6.	Juridische structuur en betrokken entiteiten	47
6.1	Structuur	47
6.2	Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Participanten	53
6.3	Waarderingsgrondslagen	54
7.	Fiscale aspecten	55
7.1	Inleiding	55
7.2	Fiscale aspecten van het Vastgoedfonds	55
7.3	Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen	56
7.4	Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen	57
7.5	Overig	58
8.	Overige informatie	59
8.1	Deelname	59
8.2	Onderzoeksrapport accountant	60
8.3	Overige informatie	60
8.4	Verklaring van de Beheerder	62
9.	Definities en interpretatie	63
	Bijlage A. Fondsvoorwaarden Fonds voor gemene rekening	69
	Bijlage B. Statuten Stichting	81
	Bijlage C. Overeenkomst van Beheer	85
	Bijlage D. Overeenkomst inzake juridische eigendom en administratie	89
	Bijlage E Adviseurs en relaties	93
	Bijlage F. Onderzoeksrapport accountant	94

1. Samenvatting

Begrippen in dit Prospectus die met een hoofdletter beginnen, hebben de betekenis die is aangegeven in het hoofdstuk “Definities en Interpretatie”.

Deze samenvatting is opgesteld volgens gedetailleerde regels met betrekking tot inhoud, opbouw en presentatie. De elementen waaruit de samenvatting is opgebouwd zijn genummerd A.1 t/m E.7. Deze samenvatting bevat alle elementen die vereist zijn om de onderhavige effecten en uitgevende instelling verkort te beschrijven. Van sommige elementen is het niet vereist om ze op te nemen in deze samenvatting. Daardoor vallen er soms hiaten in de opvolgende nummering. In enkele gevallen kan er bij een element geen relevante informatie worden gegeven. In dat geval staat er na de korte beschrijving van het element ‘niet van toepassing’.

Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen	
A.1 Waarschuwingen	<p>Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus.</p> <p>Iedere beslissing om in de Participaties te beleggen moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de belegger.</p> <p>Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, moet de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus eventueel dragen voordat de vordering wordt ingesteld.</p> <p>Alleen de personen die deze samenvatting, met inbegrip van de vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Participaties te investeren.</p>
A.2 Intermediairs	<p>De Beheerder verleent toestemming voor het gebruik van het Prospectus voor verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van Participaties door financiële intermediairs.</p> <p>De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop of definitieve plaatsing van Participaties door financiële intermediairs kan plaatsvinden geldt gedurende de geldigheid van het Prospectus.</p> <p>Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus.</p> <p>Door een financieel intermediair moet informatie over de voorwaarden van de aanbieding worden verstrekt op het moment dat de aanbieding door de financieel intermediair plaatsvindt.</p>

Afdeling B – Uitgevende instelling	
B.1 Handelsnaam	De (handels)naam van het Vastgoedfonds is Woningfonds Starterswoningen 1.
B.2 Vestigingsplaats rechtsvorm, wetgeving	Het Vastgoedfonds is gevestigd te Amsterdam (Nederland) met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX te Amsterdam. Het Vastgoedfonds is fiscaal transparant, een closed-end beleggingsinstelling in de vorm van een fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht.
B.3 Aard werkzaamheden en belangrijkste activiteiten	Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, teneinde de Participanten in de opbrengst te laten delen. Het Vastgoedfonds zal volledig in het Vastgoed beleggen en opereert op de woning(verhuur)markt te Hoofddorp, Alphen aan de Rijn, Helmond en Apeldoorn.
B.4 Tendensen	Niet van toepassing.
B.5 Beschrijving groep	<p>In onderstaande figuur is de structuur van Woningfonds Starterswoningen 1 (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.</p> <pre> graph TD PB([Particuliere beleggers]) --> WFGI([Woningfonds Starterswoningen I (FGR)]) AI[Annexum Invest BV (Initiatiefnemer)] -- 100% --> AB[Annexum Beheer BV (Beheerder)] WFGI -.-> Overeenkomst van juridisch eigendom en administratie, Fondsvoorwaarden SWI[Stichting Woningfonds Starterswoningen I (Stichting)] WFGI -.-> Overeenkomst van beheer AB SWI -.-> Juridisch eigendom VO[Vastgoedobjecten] WFGI -.-> Economisch eigendom VO AB -.-> AIFM-bewaarovereenkomst IQEQ[IQ EQ Depositary BV (Bewaarder)] </pre> <p>Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Annexum Beheer B.V. (de 'Beheerder') treedt op als aanbieder van de Participaties en als Beheerder van het Vastgoedfonds.</p>
B.6 Houders van belangen in het Vastgoedfonds en stemrecht	Voor zover het Vastgoedfonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Vastgoedfonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Vastgoedfonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Vastgoedfonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7 Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing. Het Vastgoedfonds zal nog worden opgericht. Het Vastgoedfonds heeft nog geen economische activiteiten ondernomen. Er is dan ook geen (gecontroleerde) historische financiële informatie beschikbaar.
B.8 Pro forma financiële informatie	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds nog moet worden opgericht.

B.9 Winstprognose	<p>In de exploitatieprognose wordt een prognose weergegeven van de exploitatie over de eerste 10 Boekjaren. Het geprognoseerd Gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement bedraagt 7,1% voor belastingen per jaar. Het Direct Beleggingsrendement betreft het Direct resultaat per Participatie gedeeld door de Uitgifteprijs per Participatie. Bij de verkoopprognose is van de veronderstelling uitgegaan dat het Vastgoed na 10 Boekjaren wordt verkocht. Van het Direct Beleggingsrendement wordt ca. 5,0% contant aan Participanten uitgekeerd. Het geprognoseerde Gemiddeld enkelvoudig Contant rendement bedraagt ca. 5,0% per jaar. Het Contant rendement betreft de contante uitkering per Participatie in een periode als percentage ten opzichte van de Uitgifteprijs. De percentages staan per jaar vermeld in de prognose onder het kopje 'Contant rendement per participatie' op p. 43. Het verschil tussen het Direct Beleggingsrendement en het Contant rendement wordt veroorzaakt door de aflossing op de Financiering en een reservering liquide middelen -die voorzichtigheidshalve wordt opgenomen- zonder daadwerkelijk bestedingsdoel. De rendementen zijn berekend over de Deelnamesommen. Hierbij is geen rekening gehouden met 2% Emissiekosten.</p>
B.10 Voorbehoud verklaring historische financiële informatie	<p>Niet van toepassing. Er is geen historische financiële informatie beschikbaar.</p>
B.11 Werkkapitaal	<p>Het werkkapitaal is naar het oordeel van het Vastgoedfonds toereikend om aan de huidige behoefte voor de komende 12 maanden te voldoen.</p>
B.34 Beleggingsdoelstelling en beleggingsbeleid	<p>Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, teneinde de Participanten in de opbrengst te laten delen. Het Vastgoed bestaat uit vier kantoorgebouwen die naar woningen zijn getransformeerd dan wel zullen worden getransformeerd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Het kantoorgebouw aan de Zuidpoolsingel 2 te Alphen aan de Rijn is in 2018 getransformeerd naar 155 huurappartementen en 103 bergingen. 2) Het kantoorgebouw aan het Marktplaats 44 te Apeldoorn is reeds in 2016 getransformeerd naar 69 huurappartementen en 11 inpandige bergingen. 3) Het kantoorgebouw aan de Kasteel-Traverse 9/Stationsstraat 1 te Helmond is in 2019 getransformeerd naar 33 huurappartementen, 5 bergingen en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het kantoorgebouw omvat tevens een kantoorunit in de plint van het gebouw en een kantoorunit deels op de begane grond en deels op de 1e verdieping. De twee kantoorunits in het pand blijven gehandhaafd ten behoeve van de huidige kantoorhuurders. Indien de Beheerder daartoe besluit zullen de kantoorunits in de toekomst eveneens kunnen worden getransformeerd naar woningen, mits de benodigde vergunningen en ontheffingen zullen worden verstrekt. 4) Het kantoorgebouw aan de Hoofdweg 616-622 te Hoofddorp is in 2019 getransformeerd naar 31 huurappartementen met 32 parkeerplaatsen op eigen terrein. <p>Het Vastgoedfonds kent een onbepaalde looptijd. De looptijd is afhankelijk van de verkoop van het Vastgoed. Een voorstel tot verkoop van het Vastgoed zal in beginsel niet eerder dan vijf jaar na het aangaan van het Vastgoedfonds worden gedaan.</p>

	<p>Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed -ongeacht de vorm waarin- genomen gedurende de eerste vijf jaar na oprichting van het Vastgoedfonds, behoeft de goedkeuring van de Vergadering van Participanten met ten minste een gewone meerderheid van het aantal uitstaande Participaties. Een besluit tot verkoop dat wordt genomen na de eerste vijf jaar na oprichting van het Vastgoedfonds behoeft de goedkeuring van de Vergadering van Participanten met ten minste een gewone meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen. De Stichting dient bij vervreemding haar schriftelijke toestemming te verlenen aan de uitvoering van dit besluit welke niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. In afwijking van het voorgaande is de Beheerder zelfstandig bevoegd, zonder dat daar een besluit van de Vergadering van Participanten voor vereist is, te besluiten tot verkoop van individuele appartementen (uitponden). Uitponden van woningen is gedurende de looptijd van de Financiering niet toegestaan. De Financiering heeft een looptijd van 7 jaar.</p> <p>Bij verkoop van het Vastgoed zullen de vrijgekomen middelen niet in het Vastgoedfonds worden herbelegd. Deze middelen zullen worden uitgekeerd aan de Participanten, na aflossing van de hypothecaire geldlening, betaling van eventueel verschuldigde boeterente en de met de verkoop en de vereffening samenhangende kosten.</p>
B.35 Grenswaarde vreemd vermogen	De Beheerder is bij (her)financiering van het Vastgoed(fonds) met vreemd vermogen niet gebonden aan bepaalde grenswaarden.
B.36 Toezicht	Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank N.V. (DNB).
B.37 Profiel belegger	Het in het Prospectus beschreven aanbod tot deelname in het Vastgoedfonds is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Een belegging in vastgoed vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in Participaties is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon, of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen liquideren. Beleggen in het Vastgoedfonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38 Beleggingen > 20% van fondsactiva in derde instellingen	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet meer dan 20% van de bruto activa belegt in derde instellingen.
B.39 Beleggingen > 40% van fondsactiva in derde instellingen	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet meer dan 40% van de bruto activa belegt in derde instellingen.

B.40 Dienstverleners en vergoedingen	<p>De Beheerder heeft recht op de volgende vergoedingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) De Beheervergoeding bedraagt 5,0% (exclusief BTW) van de Bruto huuropbrengsten. b) Bij verkoop van het Vastgoed of in geval van overdracht van Participaties ingeval van een bod op alle Participaties (dan wel een transactie vanwege een fusie), ontvangt de Beheerder een Begeleidingsvergoeding van 2,0% over de verkoopopbrengst (dan wel transactiewaarde). Deze vergoeding wordt toegekend voor de begeleiding van het verkoopproces (dan wel transactie). Uit deze Begeleidingsvergoeding zal de Beheerder een eventueel bij de transactie betrokken makelaar voldoen. c) Een Performancevergoeding in geval van verkoop van het Vastgoed bij liquidatie van het Vastgoedfonds. De Performancevergoeding wordt berekend over de bruto verkoopopbrengst van het Vastgoed (inclusief appartementen c.q. kantoorunits die zijn verkocht gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds) minus: <ul style="list-style-type: none"> - de Fondsinvestering, exclusief Liquiditeitsreserve; - de Verkoopkosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding; - een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse Direct resultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig Direct beleggingsrendement van 6,6% vóór belastingen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds. <p>De Performancevergoeding bedraagt 25% over deze grondslag.</p> d) De Property Management Vergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de marktconforme kosten van het property management en bedraagt 5,0% van de Theoretische bruto huuropbrengsten. Eventuele incidentele extra werkzaamheden zullen door de Beheerder apart aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder. De Initiatiefnemer, de 100% moedermaatschappij van de Beheerder, heeft recht op de volgende vergoedingen: <ul style="list-style-type: none"> a) De Selectie- en acquisitiekosten waaruit zij de kosten van (I) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (II) het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief, en (III) de due diligence onderzoeken, zal voldoen. Deze kosten zijn gesteld op 1,50% van de Koopprijs van het Vastgoed per object tot € 5 miljoen en 1,25% over het meerdere. b) Structureringskosten ter grootte van 2,0% van de Koopprijs van het Vastgoed.
B.41 Toezicht Beheerder	<p>Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank N.V.</p>
B.42 Intrinsieke waarde	<p>De Intrinsieke waarde wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds.</p>
B.43 Master/feeder constructie	<p>Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet belegt in andere instellingen voor collectieve beleggingen.</p>
B.44 Financiële overzichten	<p>Het Vastgoedfonds zal nog worden opgericht. Het Vastgoedfonds heeft nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Vastgoedfonds zijn dan ook geen (gecontroleerde) financiële overzichten beschikbaar.</p>

B.45 Beschrijving portefeuille

Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, teneinde de Participanten in de opbrengst te laten delen. Het Vastgoed bestaat uit vier kantoorgebouwen die tot huurappartementen zijn getransformeerd dan wel worden getransformeerd:

- 1) Het kantoorgebouw aan de Zuidpoolsingel 2 te Alphen aan de Rijn is in 2018 getransformeerd naar 155 huurappartementen en 103 bergingen. Tevens zal de Stichting 155 parkeerplaatsen huren ten behoeve van de huurders van de appartementen.
- 2) Het kantoorgebouw aan het Marktplaats 44 te Apeldoorn is reeds in 2016 getransformeerd naar 69 huurappartementen op de 1e t/m 3e verdieping en 11 inpandige bergingen. De begane grond en de kelder van het gebouw worden verhuurd aan commerciële huurders en maken geen onderdeel uit van het object dat zal worden verkregen. Tevens zal de Stichting maximaal 20 parkeerplaatsen huren ten behoeve van de huurders van de appartementen.
- 3) Het kantoorgebouw aan de Kasteel-Traversal 9/Stationsstraat 1 te Helmond is in 2019 getransformeerd naar 33 huurappartementen, 5 bergingen en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het kantoorgebouw omvat tevens een kantoorunit in de plint van het gebouw en een kantoorunit deels op begane grond en deels op de 1e verdieping. De twee kantoorunits blijven gehandhaafd in het kantoorgebouw ten behoeve van de huidige kantoorhuurders. Indien de Beheerder daartoe besluit zullen de kantoorunits in de toekomst eveneens kunnen worden getransformeerd naar woningen, mits de benodigde vergunningen en ontheffingen zullen worden verstrekt. De Stichting zal 63 parkeerplaatsen huren ten behoeve van de huurders van de appartementen en de twee kantoorunits.
- 4) Het kantoorgebouw aan de Hoofdweg 616-622 te Hoofddorp is in 2019 getransformeerd naar 31 huurappartementen met 32 parkeerplaatsen op eigen terrein.

B.46 Meest recente intrinsieke waarde

Niet van toepassing. Het Vastgoedfonds moet nog worden opgericht.

Afdeling C – Effecten	
C.1 Type en categorie participaties	De Participaties zijn te kwalificeren als vorderingsrechten en geven recht op een evenredig deel van de Intrinsieke Waarde van het Vastgoedfonds. De Participaties luiden op naam.
C.2 Munteenheid	De Participaties worden uitgegeven in euro's.
C.3 Aantal Participaties en nominale waarde	Het eigen vermogen wordt verstrekt door middel van de plaatsing van 781 Participaties van € 25.000,- per stuk. De Participaties hebben geen nominale waarde.
C.4 Rechten verbonden aan Participaties	<p>Elke Participatie geeft recht op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde.</p> <p>Participanten zullen door de Beheerder worden uitgenodigd op de Vergadering van Participanten. In de Vergadering van Participanten komen onder meer aan de orde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van het Vastgoedfonds gedurende het laatst verstreken Boekjaar; - de jaarrekening over het laatst verstreken Boekjaar; - een eventueel verkoopvoorstel voor het Vastgoed; - overige onderwerpen, waarover ingevolge de Fondsvoorwaarden een besluit van Vennoten is vereist. <p>Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem.</p>
C.5 Overdraagbaarheid van Participaties	<p>Het Vastgoedfonds is closed-end.</p> <p>Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden door het Vastgoedfonds Participaties te laten inkopen op de wijze als beschreven in de Fondsvoorwaarden Bijlage A.</p> <p>De Beheerder is niet verplicht om een verzoek tot inkoop te honoreren.</p> <p>Indien een Participant één of meer Participaties door het Vastgoedfonds wenst te laten inkopen, geeft hij dit schriftelijk onverwijld aan de Beheerder op, met vermelding van het aantal in te kopen Participaties. De Participant kan bij het verzoek tot inkoop een of meerdere (toekomstige) Participanten aanwijzen waaraan de ingekochte Participaties gelijktijdig door de Beheerder kunnen worden uitgegeven. Deze procedure zal in beginsel tweemaal per jaar worden gefaciliteerd, in het tweede en vierde kwartaal. De Beheerder zal een administratievergoeding van € 250,- incl. BTW in rekening brengen aan de Participant die zijn Participatie(s) wenst te verkopen.</p>
C.6 Secundaire markt	De Participaties zijn niet genoteerd op een beurs of andere gereguleerde markt en er zal ook geen notering worden aangevraagd.

C.7 Uitkeringsbeleid

Tweemaal per jaar zal de beschikbare cashflow, onder toezicht van de Bewaarder, door de Beheerder worden uitgekeerd aan de Participanten. Naar verwachting in augustus van elk jaar vindt een voorlopige uitkering plaats over het eerste halfjaar, gevolgd door een uitkering naar verwachting in februari over het tweede halfjaar.

Uitkeringen kunnen lager en hoger uitvallen. Indien het werkelijke Direct resultaat lager is dan het geprognosticeerde Direct resultaat, dan wel indien de solvabiliteit of liquiditeit van het Vastgoedfonds dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken dan het bedrag dat in de exploitatieprognose is opgenomen onder Contant rendement. Indien het werkelijke Direct resultaat hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus in principe worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve. De Beheerder kan tevens besluiten een hogere uitkering te doen of extra op de hypothecaire geldlening af te lossen. Mocht bij de vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Participanten blijken dat de aanwezige liquiditeiten en liquiditeitsbehoefte van het Vastgoedfonds daartoe aanleiding geven, dan kan door de Beheerder besloten worden tot een additionele slotuitkering.

Afdeling D – Risico's

D.1 Specifieke risico's Vastgoedfonds

Beleggen in het Vastgoedfonds brengt risico's met zich mee. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder.

Risico op waardedaling Vastgoed

- het risico op waardedaling Vastgoed door verslechtering van de marktomstandigheden en de (macro-)economische ontwikkelingen daarin;
- het risico op waardedaling Vastgoed door verslechterde marktomstandigheden of grote onrust op de vastgoedbeleggingsmarkt;
- het risico dat het Vastgoed niet, of niet tegen acceptabele voorwaarden, kan worden verkocht.

Renterisico

- het risico dat rentestijgingen of afnemende inkomsten versterkt doorwerken in het exploitatieresultaat (hefboom);
- het risico op hogere rentelasten na afloop van de looptijd van de Financiering.

Financieringsrisico

- het risico dat geen (her)financiering kan worden gevonden of slechts op ongunstiger voorwaarden;
- het risico dat de vrij cashflow op een geblokkeerde rekening van de Financier moet worden gestort doordat een financieringsconvenant (PNRI) wordt doorbroken;
- het risico dat een hypotheekbank haar zekerheden uitwint bij wanprestatie door het Vastgoedfonds.

Rendementsrisico

- het risico dat het geprognosticeerde Direct Beleggingsrendement of het Indirect Beleggingsrendement niet zal worden gerealiseerd.

Verhuur- en leegstandrisico

- het risico op verminderde inkomsten als gevolg van leegstand;
- het risico op lagere huurinkomsten bij wederverhuur door een daling van de (markt)huurprijs.

Risico's samenhangend met de Beheerder

- het risico dat de Beheerder niet (optimaal) in staat is het Vastgoedfonds te beheren;
- het risico dat de Beheerder bepaalde voorzieningen, die nu beschikbaar worden gesteld door haar moedermaatschappij, zelf zal moeten regelen;

Risico tegenstrijdige belangen Beheerder

- het risico dat de Beheerder zich bij zijn handelen (mede) laat leiden door een belang dat in conflict is met het belang van het Vastgoedfonds en/of de Participanten.

Concentratierisico

- een belegging in één type object, dus een beperkte spreiding, waardoor resultaten van een beperkt aantal factoren afhankelijk zijn.

Hogere kostenrisico

- het risico dat de uitgaven van het Vastgoedfonds hoger zullen uitvallen dan het niveau waarop deze zijn ingeschat ten behoeve van de exploitatieprognose.

Algemeen vastgoedrisico

- het risico van tenietgaan van het Vastgoed door externe (niet verzekerbare) factoren.

Liquiditeitsrisico

- het risico dat de Liquiditeitsreserve onvoldoende zal blijken.

Tegenpartijrisico

- risico dat een tegenpartij niet aan haar verplichtingen jegens het Vastgoedfonds voldoet.

Risico's samenhangend met de Bewaarder

- het risico bestaat dat een belangenverstremgeling (conflict of interest) ontstaat tussen de taken van de Bewaarder en het bestuur van de Stichting.

Fiscaal risico

- het risico op wijziging van de fiscale en financiële positie van het Vastgoedfonds en/ of de rentabiliteit als gevolg van wijziging in (fiscale) wet- en regelgeving.

Inflatierisico

- het risico op lagere stijging van huurinkomsten door dalende inflatie of op hogere kosten door (stijgende) inflatie.

Wet- en regelgevingrisico

- het risico dat wijzigende wet- en regelgeving de rentabiliteit van het Vastgoedfonds in nadelige zin beïnvloedt.

D.3 Voornaamste risico's Participaties

Onderstaande risico's hebben specifiek betrekking op de Participaties.

Risico dat de belegging niet kan worden beëindigd

- het risico dat Participanten aan hun belegging blijven gebonden doordat het Vastgoed niet tijdig kan worden vervreemd.

Risico beperkte verhandelbaarheid

- het risico dat er onvoldoende vraag is naar de Participaties, waardoor een Participant zijn Participatie(s) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen.

Afdeling E – Aanbieding	
E.1 Opbrengsten en kosten van Aanbieding	<p>De totale uitgifte betreft € 19.525.000 onderverdeeld in 781 Participaties van € 25.000 per stuk.</p> <p>De Kosten koper zijn de kosten in verband met de verwerving van het Vastgoed, te weten: Notaris- en taxatiekosten, Selectie- en acquisitiekosten alsmede BTW nadeel over deze kosten. De Kosten koper bedragen € 1.828.000.</p> <p>De investering stoffering bedraagt € 397.000.</p> <p>De Initiële kosten zijn de kosten die verband houden met de totstandkoming van het Vastgoedfonds en bestaan uit: Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten, Structureringskosten alsmede BTW nadeel over deze kosten. De Initiële kosten zijn ingeschat op € 1.813.000.</p> <p>De Financieringskosten zijn de kosten die bij het aangaan van de Financiering in rekening worden gebracht. Hierin worden ook de rentekosten en aflossingspremie van de Brugfinanciering meegenomen. De Financieringskosten zijn geraamd op € 1.398.000.</p> <p>De Deelnamesom wordt vermeerderd met 2% Emissiekosten.</p>
E.2a Reden voor aanbieding	<p>De reden voor de emissie is de beoogde oprichting van het Vastgoedfonds en de verwerving van het Vastgoed, inclusief de kosten die daarmee gepaard gaan.</p>
E.3 Voorwaarden aanbieding	<p>De totale uitgifte betreft € 19.525.000 verdeeld in 781 Participaties van € 25.000. Er geldt een minimale afname van 2 Participaties dan wel een door de Beheerder op de Website en het inschrijfformulier gepubliceerd aantal. De Deelnamesom dient, tezamen met 2% Emissiekosten, bij de inschrijving te worden voldaan op de bankrekening van de Stichting dan wel Stichting Annexum Fondsen conform de instructies van de Beheerder.</p> <p>De Beheerder kan te allen tijde beslissen de aanbieding van Participaties in te trekken of op te schorten. Uiterlijk binnen twaalf maanden na het uitbrengen van dit Prospectus zullen Participanten over het resultaat van de emissie worden geïnformeerd.</p>

E.4 Belangen en tegenstrijdige belangen aanbieder	<p>Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert, bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen.</p> <p>De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds. Daarbij kan de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang hebben. De Beheerder zal in een dergelijk geval het belang van de Participanten laten voorgaan boven haar eigen belang.</p> <p>De moedermaatschappij van de Beheerder is Annexum Invest B.V. De Beheerder maakt gebruik van voorzieningen die aan haar ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V. Hiervoor brengt Annexum Invest B.V. aan de Beheerder een vergoeding in rekening. Annexum Invest B.V. en de Beheerder hebben een conflicterend belang over het voorzieningenniveau en de hoogte van de daarvoor betaalde vergoeding.</p> <p>Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde.</p>
E.5 Aanbieder en lock-up overeenkomsten	<p>De Beheerder, Annexum Beheer B.V., treedt op als aanbieder van Participaties en als beheerder van het Vastgoedfonds. Er zijn geen lock-up overeenkomsten van toepassing.</p>
E.6 Verwatering	<p>Niet van toepassing aangezien het Vastgoedfonds nog moet worden opgericht.</p>
E.7 Kosten in rekening gebracht bij de belegger	<p>De Deelnamesom wordt vermeerderd met 2% Emissiekosten.</p>

2. Risicofactoren

Het beschreven aanbod tot deelname in het Vastgoedfonds is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoedproducten of producten die daar aan gerelateerd zijn. Het is belangrijk dat de belegger zich bewust is dat beleggen risico's met zich meebrengt. Daarnaast vloeien bepaalde risico's voort uit de structuur van het Vastgoedfonds en uit de specifieke karakteristieken van het Vastgoed. Alleen met een goed inzicht in de aspecten die de rentabiliteit van de belegging beïnvloeden, kan de belegger een verantwoorde beleggingsbeslissing nemen. Beleggers die deelname in het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Participaties overwegen, wordt geadviseerd deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen. De persoonlijke inkomens- en vermogenspositie van de individuele belegger en het risicoprofiel van het Vastgoedfonds dienen goed tegen elkaar te worden afgewogen. Pas dan kan de belegger een afgewogen keuze maken.

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

In dit hoofdstuk staan de materiële risico's beschreven die verbonden zijn aan een investering in het Vastgoedfonds. De beschrijving van de risico's is opgesteld met de huidige kennis aan de hand van de meest recente gegevens en omstandigheden. Bij een belegging in het Vastgoedfonds kunnen zich echter onvoorziene situaties voordoen. In zo'n geval kunnen de werkelijke risico's wezenlijk afwijken van de hierna beschreven risico's. Risico's die niet in dit hoofdstuk worden beschreven worden momenteel als niet materieel beschouwd of zijn op dit moment niet bekend.

Risico op waardedaling Vastgoed

De marktwaarde van het Vastgoed is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden op de vastgoedmarkt en de (macro-)economische ontwikkelingen daarin. Het risico bestaat dat de marktomstandigheden op de vastgoedmarkt of de (macro-) economische ontwikkelingen daarin zullen verslechteren. Daardoor kan het Vastgoed in waarde dalen. Het Vastgoed betreft uitsluitend de getransformeerde kantoorgebouwen met huurwoningen te Hoofddorp, Alpen aan de Rijn, Helmond en Apeldoorn.

Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden van verslechterde marktomstandigheden of grote onrust op de vastgoedbeleggingsmarkt. Deze verslechterde marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat de vraag naar het Vastgoed, en daarmee de waarde, sterk terugloopt. Wanneer de waarde van het Vastgoed daalt heeft dit een negatieve invloed op de waarde van de Participaties.

Ook ontwikkelingen die niet direct samenhangen met de vastgoedmarkt kunnen een grote invloed hebben op de waarde van het Vastgoed. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de beschikbaarheid van financiering voor potentiële kopers of het vertrouwen van vastgoedbeleggers. Een verminderde beschikbaarheid van financiering heeft tot gevolg dat er ofwel minder potentiële kopers zijn (omdat zij geen financiering kunnen krijgen) ofwel dat potentiële kopers bereid zijn een lagere prijs te bieden (omdat zij minder financiering kunnen krijgen). Hierdoor daalt de waarde van het Vastgoed. Ook een daling van het vertrouwen van vastgoedbeleggers kan tot gevolg hebben dat er een lagere investeringsbereidheid ontstaat en de waarde van het Vastgoed daardoor daalt.

Bij een waardedaling van het Vastgoed is de prijs die potentiële kopers bereid zijn te betalen voor het Vastgoed over het algemeen lager. Dit heeft tot gevolg dat de verkoopopbrengst lager kan zijn dan het bedrag dat is opgenomen in paragraaf 5.7 'Verkoop'. Het risico bestaat daardoor dat de verkoopopbrengst

van het Vastgoed, na aflossing van de hypotheekschuld en met de verkoop gepaard gaande kosten, onvoldoende is om nog enige uitkering aan Participanten te voldoen. In dit geval zijn Participanten hun hele Deelnamesom kwijt.

Risico dat de belegging niet kan worden beëindigd

Het Vastgoedfonds kent een onbepaalde duur met inachtneming van het daarover bepaalde in de Fondsvoorwaarden. Een verkoopvoorstel voor het Vastgoed zal in beginsel pas worden gedaan na tenminste vijf jaar. Het risico bestaat dat de marktomstandigheden dan zodanig zijn dat verkoop van het Vastgoed niet mogelijk of opportuun is. Of dat de Vergadering van Participanten besluit het Vastgoed niet te verkopen. Dit betekent dat het Vastgoedfonds niet kan worden beëindigd. De Participanten blijven dan dus aan hun belegging gebonden.

Risico beperkte handelbaarheid

Het Vastgoedfonds is closed-end. Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden door het Vastgoedfonds Participaties te laten inkopen op de wijze als beschreven in de Fondsvoorwaarden Bijlage A. Participanten kunnen hun Participatie(s) vervreemden maar alleen indien voor deze Participatie(s) een koper kan worden gevonden. De Beheerder zal per inkoop een bedrag van € 250,- incl. BTW in rekening brengen bij de Participant die zijn Participatie(s) wenst te verkopen. De Beheerder is niet verplicht om een verzoek tot inkoop te honoreren. Er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar de Participaties, waardoor een Participant zijn Participatie(s) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen.

Renterisico

Het Vastgoed wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd met een hypothecaire lening. Over deze Financiering dient het Vastgoedfonds rente te betalen. Zolang de rentelasten lager zijn dan het Exploitatieresultaat is er sprake van een zogenaamde positieve hefboom. Die leidt tot een hoger rendement voor de Participant. Maar daar staat ook een risico tegenover; indien de financieringsrente stijgt of de baten van het Vastgoed afnemen (door leegstand bijvoorbeeld), zal deze hefboomwerking verminderen of zelfs kunnen omslaan. In het ergste geval gaat de gehele inleg van een Participant verloren.

De Financiering, inclusief de afspraken over de te betalen rente, loopt af op 18 juni 2026. De Beheerder is dan gerechtigd om tegen marktconforme voorwaarden een nieuwe financiering aan te gaan. In de exploitatieprognose is ervan uitgegaan dat een nieuwe financiering hetzelfde rentepercentage als de huidige Financiering bevat. Het risico bestaat echter dat een nieuwe financiering een hoger rentepercentage bevat. Dit leidt tot een lager Direct Beleggingsrendement.

Financieringsrisico

De Financiering loopt op 18 juni 2026 af. Dit betekent dat deze dan zal moeten worden verlengd of afgelost. Het risico bestaat dat de Financier op dat moment niet bereid is de looptijd van de Financiering te verlengen. Omdat het Vastgoedfonds niet beschikt over voldoende liquiditeit om de Financieringen af te lossen zal een herfinanciering bij een andere partij gevonden moeten worden. Het risico bestaat dat de Beheerder er dan niet in slaagt om het Vastgoed te herfinancieren. De mate waarin het Vastgoedfonds in staat zal zijn om financieringen aan te trekken hangt, naast ontwikkelingen op de financieringsmarkt ook af van de beoordeling die de bank maakt van het risicoprofiel van het Vastgoedfonds als debiteur. Indien geen andere financiering kan worden gevonden kunnen de voor aflossing benodigde middelen slechts worden verkregen door het Vastgoed te verkopen. In dit geval wordt het Vastgoedfonds beëindigd. De Beheerder heeft op dat moment niet de vrijheid om een gunstig moment voor verkoop af te wachten. Het risico bestaat dan dat er geen optimale verkoopprijs wordt gerealiseerd. De noodzaak tot eerdere verkoop van het Vastgoed om de Financiering af te lossen leidt daardoor tot een risico op een lager Totaal Beleggingsrendement dan beschreven in paragraaf 5.8.

De Financiering kent een Projected Net Rental Income (PNRI) convenant. Dit convenant bepaalt dat de verwachte huuropbrengst exclusief BTW voor de aankomende 12 maanden minstens € 2.190.000 dient te zijn. De PNRI wordt jaarlijks getoetst. Indien het Vastgoedfonds niet meer voldoet aan dit convenant, dient het Vastgoedfonds al haar vrije cashflow te storten op een bankrekening, die verpand is aan de Financier, totdat weer wordt voldaan aan het convenant. Een verminderde liquiditeit kan tot gevolg hebben dat er minder of geen uitkeringen zullen plaatsvinden aan Participanten.

Indien het Vastgoedfonds niet voldoet aan haar verplichtingen die voortvloeien uit de Financiering, wordt deze opeisbaar. In dit geval zal de Beheerder bezien of de bank die de hypothecaire lening heeft

verstrekt bereid is andere afspraken te maken. Deze afspraken kunnen een uiteenlopend karakter hebben, bijvoorbeeld verlenging van de looptijd of het doen van aflossingen uit het operationeel resultaat van het Vastgoedfonds. Het risico bestaat dat deze afspraken niet kunnen worden gemaakt. De Financier kan dan invorderingsmaatregelen jegens het Vastgoedfonds instellen, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht dat gevestigd is op het Vastgoed. Dit betekent dat de Financier het Vastgoed zal verkopen en de verkoopopbrengst zal gebruiken voor aflossing van de hypothecaire schuld. In het geval dat het Vastgoed door de Financier wordt verkocht, zal het Vastgoedfonds met betrekking tot het Vastgoed geen huuropbrengsten meer ontvangen. Daardoor zal het Direct Beleggingsrendement lager zijn dan verwacht of zelfs geheel ontbreken. Ingeval het Vastgoed door de Financier wordt verkocht tegen een prijs die gelijk aan of lager is dan de uitstaande hypothecaire schuld van het Vastgoedfonds, zijn de Participanten hun gehele inleg kwijt.

Rendementsrisico

Het risico bestaat dat het geprognosticeerde Direct Beleggingsrendement of het Indirect Beleggingsrendement gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds of bij verkoop van het Vastgoed niet zal worden gerealiseerd. Voor de rendementsprognose is ervan uitgegaan dat het Vastgoed na 10 jaar zal worden verkocht (en een voorstel tot verkoop van het Vastgoed zal in beginsel niet eerder worden gedaan dan vijf jaar na het aangaan van het Vastgoedfonds). In het ergste geval gaat de gehele inleg van een Participant verloren. Ook bestaat het risico dat de Beheerder besluit om een lagere uitkering te doen dan het geprognosticeerde Contant Beleggingsrendement. Daarbij kan worden gedacht aan de situatie dat er sprake is van een onvoorziene daling van de inkomsten bijvoorbeeld ingeval van huurdering bij leegstand, een investeringsbehoefte in het Vastgoed of een stijging van de kosten. Een verminderde beschikbare liquiditeit kan ook tot gevolg hebben dat er minder of geen uitkeringen zullen plaatsvinden aan Participanten.

Verhuur- en leegstandrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurders van de woningen in het Vastgoed respectievelijk de huurders van de kantoorunits te Helmond hun contract opzeggen. In dat geval dienen nieuwe huurders gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. In die tijd zullen er geen huurinkomsten worden gerealiseerd in de desbetreffende ruimte(s). Ook bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van een veranderende markt, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan in de huidige huurcontracten. Verminderde huurinkomsten als gevolg hiervan hebben een negatieve invloed op de financiële positie en de cashflow van het Vastgoedfonds en haar mogelijkheden om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een Leegstand van 2,0 %. Als de verminderde huur door leegstand deze aanname overstijgt heeft het Vastgoedfonds minder liquiditeiten beschikbaar voor uitkering. Daardoor zal het Contant rendement voor de Participant lager worden dan voorzien. In het ergste geval zijn Participanten hun gehele inleg kwijt.

Omdat (verwachte) huurinkomsten een belangrijke waardebepalende factor zijn voor vastgoedbeleggingen, zullen verminderde huurinkomsten, naast de financiële positie en de (uitkeerbare) cashflow, ook een negatieve invloed hebben op de waarde van het Vastgoed. De gevolgen voor de Participant van een lagere waarde van het Vastgoed worden nader omschreven onder het 'Risico op waardedaling Vastgoed'.

Risico's samenhangend met de Beheerder

Zowel het Direct Beleggingsrendement als het Indirect Beleggingsrendement hangen mede af van het vermogen van de Beheerder om het Vastgoedfonds te beheren in overeenstemming met de verplichtingen die zijn beschreven in de Fondsvoorwaarden. Het verlies van één of meer directeuren of het faillissement van de Beheerder kan negatieve gevolgen hebben voor dit vermogen tot beheren. Daardoor bestaat het risico van negatieve gevolgen voor het Direct Beleggingsrendement en/of het Indirect Beleggingsrendement.

Verder maakt de Beheerder gebruik van voorzieningen die ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V., zoals kantoorruimte, personeel, bepaalde beheeractiviteiten en IT voorzieningen. Indien Annexum Invest B.V. deze voorzieningen niet langer ter beschikking stelt of kan stellen bijvoorbeeld door haar faillissement, bestaat het risico dat de Beheerder zelf in deze voorzieningen zal moeten voorzien. Voor deze situatie heeft de Beheerder een plan van aanpak voorhanden. Dit plan heeft tot doel de hiermee gemoeide termijn zo kort mogelijk te houden. Dit neemt echter niet weg dat er enige tijd mee gepaard kan gaan. Gedurende deze periode bestaat het risico dat de Beheerder niet, of in verminderde mate, in staat is het Vastgoedfonds te beheren. In dat geval bestaat het risico van negatieve gevolgen voor het Direct Beleggingsrendement en/of het Indirect Beleggingsrendement. In het ergste geval gaat de gehele inleg verloren.

Risico tegenstrijdige belangen Beheerder

De Beheerder heeft bepaalde potentiële belangenconflicten met het Vastgoedfonds. Deze worden beschreven in paragraaf 6.1. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. Hierdoor bestaat het risico dat de Beheerder zich bij zijn handelen (mede) laat leiden door een belang dat conflicterend is met het belang van het Vastgoedfonds en/of de Participanten. De Beheerder is wettelijk verplicht belangenconflicten zoveel mogelijk te vermijden en, als belangenconflicten onvermijdelijk zijn, deze te onderkennen, te beheersen en te controleren zodanig dat deze geen schade toebrengen aan de belangen van het Vastgoedfonds of de Participanten.

Concentratierisico

Het Vastgoedfonds heeft geen breed gespreide beleggingsportefeuille over bijvoorbeeld verschillende soorten vastgoed of andere beleggingscategorieën. Hieruit vloeit een bepaalde concentratie voort. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling als het rendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. Het Vastgoedfonds is door de beperkte spreiding met name gevoelig voor ontwikkelingen in de (lokale) woningvastgoed- en verhuurmarkt in Hoofddorp, Alphen aan de Rijn, Helmond en Apeldoorn. Een negatieve ontwikkeling op de (lokale) woningvastgoed- en verhuurmarkt in die betreffende steden heeft daardoor relatief grote negatieve invloed op het Totaal Beleggingsrendement.

Hogere kostenrisico

Van niet alle kosten die in de Fondsinvestering en de exploitatieprognose zijn opgenomen is de hoogte bekend. In de Fondsinvestering en de exploitatieprognose is daarom voor bepaalde kosten een inschatting gemaakt. Het gaat hierbij in de Fondsinvestering om de Marketing- en adviseurskosten en de Oprichtingskosten entiteiten. In de exploitatieprognose betreft het de Exploitatie-uitgaven en de Fondskosten. Ook is het mogelijk dat het Vastgoedfonds met onvoorziene kosten wordt geconfronteerd. Het risico bestaat dat de uitgaven van het Vastgoedfonds hoger zullen uitvallen dan is ingeschat in de Fondsinvestering of de exploitatieprognose. Een kostenoverschrijding kan onder meer veroorzaakt worden doordat: 1) de kosten van dienstverleners afhankelijk kunnen zijn van het aantal bestede uren terwijl het benodigde aantal uren vooraf niet bekend is, of 2) het tarief van dienstverleners of van belastingen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds wijzigt, of 3) de omvang van bepaalde werkzaamheden vooraf nog niet bekend is (bijvoorbeeld onderhoudskosten). Ook is het mogelijk dat de Brugfinanciering zal worden verlengd voor een termijn van 4 maanden. In de prognose van het Vastgoedfonds wordt aangenomen dat de Brugfinanciering niet zal worden verlengd. Bij verlenging van de Brugfinanciering zal het rentepercentage 2% toenemen. Het risico bestaat dat de resultaten van de Participaties afnemen door verlenging van de Brugfinanciering. Het risico bestaat dat de rentekosten voor het Vastgoedfonds hoger zullen uitvallen dan is ingeschat in de Fondsinvestering of de exploitatieprognose. Een hoger daadwerkelijk kostenniveau dan de inschatting in de Fondsinvestering of de exploitatieprognose heeft een negatieve invloed op het Direct Beleggingsrendement.

Algemeen vastgoedrisico

Een risico vormt het tenietgaan van het Vastgoed door externe factoren, zoals: brand, ontploffing, terroristische aanslag of natuurgeweld. Bij het tenietgaan van het Vastgoed kan deze niet voor de beoogde waarde worden verkocht en zal het Vastgoed bovendien geen huurinkomsten genereren. Voor het Vastgoed is een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten met een dekking tegen brand en ontploffing. Bepaalde risico's, zoals bijvoorbeeld schade als gevolg van natuurrampen of terroristische aanslagen, zijn niet verzekerd. Ook kan hierbij worden gedacht aan de situatie dat het Vastgoed niet deugdelijk zal zijn verbouwd en dat het Vastgoed (deels) teniet zal gaan. Indien het Vastgoed niet deugdelijk zal zijn en het Vastgoed (deels) teniet zal gaan, heeft dit een negatieve invloed op het Direct Beleggingsrendement en het Indirect Beleggingsrendement. In het ergste geval zijn Participanten hun gehele inleg kwijt.

Liquiditeitsrisico

Door het Vastgoedfonds is een Liquiditeitsreserve gevormd. Deze reserve wordt gebruikt voor onvoorziene uitgaven of onvoorziene daling van de inkomsten, bijvoorbeeld ingeval van huurderoving bij leegstand. Het risico bestaat dat de Liquiditeitsreserve onvoldoende zal blijken. Bij een (te voorzien) liquiditeitstekort zal de Beheerder maatregelen moeten nemen om de liquiditeit te verbeteren. Een verminderde liquiditeit of de maatregelen van de Beheerder kunnen tot gevolg hebben dat er minder of geen uitkeringen zullen plaatsvinden aan Participanten.

Bij een langdurig en ernstig liquiditeitstekort kan het voorkomen dat schulden niet (tijdig) door het Vastgoedfonds kunnen worden voldaan. Er ontstaat dan het risico dat schuldeisers invorderingsmaatregelen

zullen nemen, die het voortbestaan van het Vastgoedfonds kunnen bedreigen. In het ergste geval resteert na de uitvoering van de invorderingsmaatregelen niets meer voor de Participanten en gaat de gehele inleg verloren.

Tegenpartijrisico

Het risico bestaat dat een partij waarmee het Vastgoedfonds of de Beheerder samenwerkt niet (tijdig) aan haar verplichtingen zal voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan het debiteurenrisico dat een huurder of een andere partij niet aan haar betalingsverplichtingen jegens het Vastgoedfonds voldoet. Dit kan gevolgen hebben voor de financiële positie en de (uitkeerbare) cashflow van het Vastgoedfonds en haar mogelijkheden om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Het niet betalen van de huurpenningen kan ook beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben. Dit zou leegstand kunnen veroorzaken (zie 'verhuur- en leegstandrisico').

Risico's samenhangend met de Bewaarder

De Bewaarder en het bestuur van de Stichting worden ieder zelfstandig of gezamenlijk gevormd door van elkaar afgescheiden dochterondernemingen van IQ EQ Netherlands N.V. Zoals aangegeven in de Bewaarder Regelgeving, als nader vermeld in paragraaf 6.1, heeft de Bewaarder onder andere als taak de belangen van de beleggers te behartigen. IQ EQ Custody B.V vormt het bestuur van de Stichting. Hierdoor kan een belangenverstrengeling (conflict of interest) tussen de taken van het bestuur van de Stichting en de Bewaarder ontstaan. Er zou bijvoorbeeld de situatie kunnen ontstaan dat het bestuur van de Stichting in strijd handelt met het beleggingsbeleid en de Bewaarder zijn toezichthoudende rol uitoefent. De Bewaarder en het bestuur van de Stichting hebben zich functioneel, hiërarchisch en fysiek gescheiden binnen IQ EQ Netherlands N.V. en voeren een actief beleid om deze mogelijke belangenverstrengeling (conflict of interest) zoveel als mogelijk te vermijden.

Fiscaal risico

Door wijzingen in de (fiscale) wet- en regelgeving in Nederland kan de fiscale en financiële positie van het Vastgoedfonds wijzingen en/of de rentabiliteit van het Vastgoedfonds worden beïnvloed. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Inflatierisico

In de prognose van het Vastgoedfonds is voor zowel de toekomstige stijging door de indexatie van de (huur) inkomsten als de kostenstijging door inflatie een aanname gedaan. Deze is voor beide gesteld op 2,0% per jaar. Het risico bestaat dat de daadwerkelijke stijging van de huurinkomsten lager zal zijn dan 2,0%. De hoogte van de inflatie heeft ook gevolgen voor het kostenniveau voor het Vastgoedfonds. Het risico bestaat dat de kosten voor het Vastgoedfonds hoger zullen uitvallen als gevolg van de inflatie.

Wet- en regelgevingsrisico

Het Vastgoedfonds is onderworpen aan (fiscale) wet- en regelgeving. De (lokale) wetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld milieu, bestemmingsplannen, huurbescherming, verhuurderheffing, fiscale regelgeving en financiële (toezichts-)wet- en regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van het Vastgoedfonds. De verhuurderheffing is een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen, die geldt voor verhuurders die meer dan 50 woningen bezitten, waarvan de maandelijkse huurprijs niet hoger is dan de huurtoeslaggrens. Het risico bestaat dat de overheid haar beleid zal wijzigen, de verhuurderheffing naar boven zal aanpassen en dit zal leiden tot een negatief en drukkend effect op het resultaat. De Beheerder is gerechtigd het beleid bij te stellen indien een wijziging in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding mocht geven. Het risico bestaat dat wijzigende wet- en regelgeving de rentabiliteit van het Vastgoedfonds in nadelige zin beïnvloedt.

3. De belegging

In dit Prospectus wordt een beschrijving gegeven van Woningfonds Starterswoningen 1. Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, teneinde de Participanten in de opbrengst te laten delen. Het Vastgoed bestaat uit getransformeerde kantoorgebouwen te Alphen aan de Rijn, Apeldoorn, Helmond en Hoofddorp. Het Vastgoedfonds kent geen specifiek beleggingsbeleid met betrekking tot de verdeling van vrije sector huurwoningen ten opzichte van sociale huurwoningen.

Door verkrijging van Participaties kan via dit fonds worden belegd in het Vastgoed, zoals in dit hoofdstuk nader omschreven.

3.1 Beschrijving Vastgoed

Het Vastgoed bestaat uit vier kantoorgebouwen die tot huurappartementen zijn getransformeerd dan wel worden getransformeerd:

- 1) Het kantoorgebouw aan de Zuidpoolsingel 2 te Alphen aan de Rijn is in 2018 getransformeerd naar 155 appartementen en 103 bergingen. Tevens zal de Stichting minimaal 65 parkeerplaatsen huren ten behoeve van de huurders van de appartementen.
- 2) Het kantoorgebouw aan het Marktplaats 44 te Apeldoorn is reeds in 2016 getransformeerd naar 69 appartementen op de 1e t/m 3e verdieping en 11 inpandige bergingen. De begane grond en de kelder van het gebouw worden verhuurd aan commerciële huurders en maken geen onderdeel uit van het object dat zal worden verkregen. Tevens zal de Stichting maximaal 20 parkeerplaatsen huren ten behoeve van de huurders van de appartementen.
- 3) Het kantoorgebouw aan de Kasteel-Traversal 9/Stationsstraat 1 te Helmond is in 2019 getransformeerd naar 33 appartementen, 5 inpandige bergingen en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het kantoorgebouw omvat tevens een kantoorunit in de plint van het gebouw en een kantoorunit deels op begane grond en deels op de 1e verdieping. De twee kantoorunits blijven gehandhaafd in het kantoorgebouw ten behoeve van de huidige kantoorhuurders. Indien de Beheerder daartoe besluit zullen de kantoorunits in de toekomst eveneens kunnen worden getransformeerd naar woningen, mits de benodigde vergunningen en ontheffingen zullen worden verstrekt. De Stichting zal 63 parkeerplaatsen huren ten behoeve van de huurders van de appartementen en de twee kantoorunits.
- 4) Het kantoorgebouw aan de Hoofdweg 616-622 te Hoofddorp is in 2019 getransformeerd naar 31 appartementen met 32 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De objecten zijn verkocht aan de Stichting en - na transformatie tot huurappartementen - geleverd aan de Stichting. De kosten en de risico's voor de transformatie draagt de verkoper van het Vastgoed. De Stichting zal de koopsom voor de objecten aan verkoper voldoen nadat de transformatie tot appartementen is voltooid.

Alphen aan den Rijn

Het hoofdkantoor van Wolters Kluwer is gelegen aan de Zuidpoolsingel 2 in Alphen aan den Rijn. Het hoofdkantoor bestond voorheen uit vier geschakelde kantoorstorens, waarvan recentelijk twee torens door Cityside Apartments zijn getransformeerd naar 155 appartementen en 103 bergingen. Het object, bestaande uit de twee torens gelegen aan de Zuidpoolsingel 1 tot en met 309, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, nummer 11705 A1 zijn getransformeerd naar 46 studio's, 103 tweekamerappartementen en 6 driekamerappartementen, welke allen gestoffeerd zijn opgeleverd. De koopsom van het object te Alphen aan den Rijn bedraagt € 22.422.750 inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (indien van toepassing) en exclusief de overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) van 2% (het woning-tarief). De jaarhuur op datum levering (19 juni 2019) bedraagt € 1.281.300.

De appartementen variëren in oppervlakte van 32m² tot en met 64m². Alle woningen zijn opgeleverd met een hoog afwerkingsniveau en zijn standaard voorzien van luxe vloerafwerking, gordijnen, moderne keukens met inbouwapparatuur en modern sanitair. Het pand beschikt daarnaast over een royaal gemeenschappelijk terras inclusief meubilering, een beveiligde fietsenstalling en een afgesloten parkeerkelder. Tevens kunnen de bewoners kosteloos gebruikmaken van de gemeenschappelijke fitnessruimte. Onder het complex bevindt zich de parkeergarage, waar de bewoners een parkeerplaats en/of extra bergruimte kunnen huren. De twee torens hebben na transformatie een energie-index < 1,4. De levering van het object aan de Stichting heeft plaatsgevonden op 19 juni 2019.

Apeldoorn

Het object staat aan het Marktplaats 44 in Apeldoorn, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AA, nummer 3143 appartement index 3. De koopsom van het object te Apeldoorn bedraagt € 7.679.623, inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (indien van toepassing) en exclusief de overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) van 2% (het woning-tarief). De jaarhuur op datum levering bedraagt € 451.743. Het voormalige kantoor is in 2016 getransformeerd naar 40 luxe studio's en 29 tweekamerappartementen op de 1e t/m 3e verdieping en 11 inpandige bergingen. De begane grond en de kelder van het gebouw worden verhuurd aan commerciële huurders en maken geen onderdeel uit van het object dat zal worden verkregen. In de plint bevinden zich de commerciële huurders, te weten Shabu Shabu en de Rabobank. Citylounge is als commerciële huurder in de kelder gevestigd. Bewoners kunnen gebruik maken van het gemeubileerde gemeenschappelijke dakterras en gezamenlijke was- en droogruimtes. Voor fietsen is voor de bewoners een afgesloten fietsenstalling aanwezig. De verkoper van het object biedt de huidige huurders nog de mogelijkheid om gratis gebruik te maken een fitnessruimte in een nabijgelegen pand. Voor toekomstige huurders zal er waarschijnlijk geen fitnessruimte meer beschikbaar zijn in een nabijgelegen pand.

De oppervlaktes van de woningen variëren van 19 m² tot 57 m² en de woningen zijn voorzien van een hoog afwerkingsniveau. Gezien de prijsstelling en locatie van de woningen zijn ze zeer geschikt voor starters. Het getransformeerde object is medio 2016 opgeleverd aan verkoper en volledig verhuurd. De levering van het object aan de Stichting heeft op 19 juni 2019 plaatsgevonden.

Elk appartement heeft een inloopdouche, zwevend toilet en een keuken met inbouwapparatuur. Bewoners kunnen gebruik maken van het ruime gemeubileerde (gezamenlijke) dakterras. Het object is met energie-index < 1,4 duurzaam.

Helmond



Het pand in Helmond is gelegen aan de Kasteel-Traversal 9/Stationsstraat 1, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummer 2714. Het pand is grotendeels getransformeerd naar 33 gestoffeerde woonruimten, bestaande uit 7 studio's, 20 tweekamerappartementen en 6 driekamerappartementen, alsmede 5 inpandige bergingen. Het overige deel van het pand bestaat uit kantoorunits in de plint van het gebouw alsmede op een deel van de 1e verdieping met twee kantoorhuurders ING en Ceulen Dermatologie, alsmede 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. De levering van het pand aan de Stichting heeft plaatsgevonden op 19 juni 2019. Het complex heeft na transformatie een energie-index < 1,4.

De koopsom van het object te Helmond bedraagt € 4.887.330 voor de woningen en € 1.286.055 voor de kantoren, inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (indien van toepassing) en exclusief de overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) van 2% (het woning-tarief), respectievelijk 6% (het kantoor-tarief). De jaarhuur op datum levering voor de woningen bedraagt € 287.490 en voor de kantoren € 142.895.

De oppervlaktes van de studio's en appartementen variëren van 22 m² tot 73 m² en zijn uitermate geschikt

voor een brede groep starters. Ook hier zijn alle woningen opgeleverd met een hoog afwerkingsniveau en standaard voorzien van luxe vloerafwerking, gordijnen, moderne keuken inclusief onder andere een koel-vriescombinatie en modern sanitair zoals een zwevend toilet. Afhankelijk van het type woning is de keuken ook uitgerust met een combimagnetron en een vaatwasser.

Alle bewoners kunnen gebruik maken van het gemeubileerde gezamenlijke dakterras en de gezamenlijke (gratis) fitnessruimte op de begane grond. Achter het complex is een parkeergarage, alwaar parkeerplaatsen voor de bewoners zijn gehuurd en zich een afgesloten beveiligde fietsenberging bevindt.

Hoofddorp



Aan de Hoofdweg 616-622 in Hoofddorp staat het object, een kantoorpand, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AK, nummer 1282. Het object is in 2019 getransformeerd naar 31 moderne tweekamerappartementen met een huurprijs vanaf € 597,30 per maand met 32 parkeerplaatsen op eigen terrein. De jaarhuur op datum levering bedraagt € 311.358. De koopsom van het object te Hoofddorp bedraagt € 5.604.444, inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (indien van toepassing) en exclusief de overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) van 2% (het woning-tarief). De oppervlaktes variëren van 35 m² tot 54 m² en de woningen worden voorzien van een strakke afwerking. Het object heeft een fiets- en scooterberging, alsmede 32 parkeerplaatsen op eigen terrein. De woningen zijn geschikt voor starters. De levering van het object aan de Stichting heeft plaatsgevonden op 19 juni 2019. Het complex is volledig verhuurd.

Elk appartement is standaard voorzien van een luxe vloerafwerking, gordijnen, een badkamer met inloopdouche en een keuken met inbouwapparatuur (deels uitgevoerd met vaatwasser en combimagnetron). Alle bewoners kunnen gebruik maken van het gemeubileerde gemeenschappelijke dakterras en de afgesloten en beveiligde fietsenstalling. Het object in Hoofddorp is met energie-index < 1,4 duurzaam.

Splitsing in appartementsrechten

Het Vastgoed is gesplitst dan wel “splitsing klaar” opgeleverd. Dit betekent dat de splitsing van het gebouw in individuele appartementsrechten zal kunnen plaatsvinden zodra het Vastgoedfonds daartoe zal willen overgaan. Daarmee ontstaat de mogelijkheid dat het Vastgoedfonds de huurappartementen kan uitponden. Indien een huurder vertrekt en een huurwoning zal leegkomen, dan kan het Vastgoedfonds de huurwoning verkopen dan wel de huurwoning behouden en verhuren aan een nieuwe huurder. Uitponden van woningen is niet toegestaan gedurende de looptijd van de Financiering. De Financiering heeft een looptijd van 7 jaar.

Verkoper

De verkoper van het Vastgoed is Cityside Apartments voor de locaties Alphen aan de Rijn, Helmond en Hoofddorp. De locatie Apeldoorn wordt verkocht door Real Estate Transformation B.V., een aan Cityside

Apartments gelieerde onderneming. Alle vier de kantoorgebouwen zijn of worden in opdracht van Cityside Apartments of haar dochteronderneming getransformeerd. Cityside Apartments is niet gelieerd aan de Beheerder of de Stichting.

Bij de voorgaande transacties met Cityside Apartments ten behoeve van het Woningfonds Hoofddorp en het Woningfonds Randstad I zijn door de Beheerder geen onregelmatigheden geconstateerd.

3.2 Locatie en bereikbaarheid

Het Vastgoed is gelegen in Hoofddorp, Helmond, Apeldoorn en Alphen aan den Rijn.

Bereikbaarheid

Alphen aan den Rijn

Het complex in Alphen aan den Rijn ligt aan de Zuidpoolsingel 2 en op circa 350 meter loopafstand van het treinstation, alwaar de intercity Leiden-Utrecht stopt. Aan de andere kant van het spoor is het centrum van Alphen aan den Rijn, met al haar voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen is de supermarkt op 250 meter loopafstand bereikbaar. Alphen aan den Rijn ligt direct aan de N11 en de rijksweg A4 is vanaf het complex in ruim 10 minuten te bereiken. Het centrum van de universiteitsstad Leiden ligt op circa 15 km afstand.

Apeldoorn

Het complex aan de Marktplaats 44 ligt in het stadscentrum van Apeldoorn aan het plein tegenover het Stadhuis, alwaar wekelijks de markt van Apeldoorn gehouden wordt. Onder het plein is een grote parkeergarage gevestigd, maar voor de bewoners is een parkeerplaats te huur op het achterliggende terrein.

Het trein- en busstation van Apeldoorn ligt op ca. 700 meter afstand van het complex. Apeldoorn heeft een rechtstreekse intercity verbinding met Schiphol Airport met een reistijd van iets meer dan een uur. Alle stadswijken en de grotere dorpen zijn goed bereikbaar per openbaar vervoer. Het complex is bij aankomst van buiten de stad snel te bereiken doordat de rijksweg A50 op een kleine 10 minuten afstand is gelegen. Daarnaast ligt Apeldoorn centraal gelegen aan de rijkswegen A50 en A1 waardoor de stad goed te bereiken is.

Helmond

Het complex aan de Kasteel-Transpose 9/Stationsstraat 1 is zeer goed gelegen; tussen het station en het centrum, beiden op een paar minuten loopafstand. Helmond heeft vier treinstations en het complex bevindt zich nabij het hoofdstation van Helmond. Hier stopt de intercity in de richting van Eindhoven, waarmee ook de stations Den Bosch, Utrecht en Schiphol Airport zonder overstap bereikbaar zijn. Naast het treinstation ligt het regionale busstation (Helmond kent een sterke regionale functie). Het pand ligt aan de Kasteel-Transpose, wat onderdeel is van de N270, en ligt op 15 minuten rijden van de randweg van Eindhoven, die aansluit op de rijkswegen A2, A58 en A67.

Hoofddorp

Het complex ligt aan de Hoofdweg 616-622 op steenworp afstand van het centrum van Hoofddorp en op 5 minuten fietsen van het winkelcentrum Vier Meren. Aan de achterzijde van het gebouw liggen diverse sportvelden en een atletiekbaan, wat een weids uitzicht biedt. Het pand is uitstekend bereikbaar door de nabije ligging van de op- en afritten van de rijksweg A4, op slechts 5 minuten rijafstand. Op nog geen 3 km afstand van het gebouw bevindt zich het trein- en busstation van Hoofddorp, met een directe verbinding naar Amsterdam en Leiden. Bovendien ligt Schiphol op 10 minuten afstand rijden.

3.3 Verhuursituatie

Alphen aan den Rijn

Het object in Alphen aan den Rijn is in 2018 getransformeerd. Het object is op 19 juni 2019 aan de Stichting geleverd. De huidige netto jaarhuur is € 1.281.300. De appartementen zijn volledig verhuurd aangeleverd. De verkopende partij geeft een huurgarantie van een jaar na oplevering. De verkopende partij garandeert dat het object vanaf overdrachtsdatum (19 juni 2019) tot één jaar na overdrachtsdatum volledig is verhuurd voor een netto jaarhuur ten bedrage van € 1.281.300. Van de 155 woningen in het complex worden 57 appartementen verhuurd in de vrije sector tegen een huur vanaf € 740,- per maand en 98 appartementen verhuurd in de sociale sector tegen een maandhuur van € 550,- tot € 680,- per maand.

Apeldoorn

Het object in Apeldoorn is reeds in 2016 getransformeerd. Het object is op 19 juni 2019 aan de Stichting geleverd. De huidige netto jaarhuur is € 451.743. De appartementen zijn volledig verhuurd aangeleverd. De verkopende partij geeft een huurgarantie van een jaar na oplevering. De verkopende partij garandeert dat het object vanaf overdrachtsdatum (19 juni 2019) tot één jaar na overdrachtsdatum volledig is verhuurd voor een netto jaarhuur ten bedrage van € 451.743. Van de 69 woningen in het complex worden 5 appartementen verhuurd in de vrije sector tegen een huur van € 650,- tot € 725,- per maand; de overige appartementen worden verhuurd in de sociale sector tegen een huur van € 399,- tot € 690,- per maand.

Helmond

Het object in Helmond is in 2019 getransformeerd en aan de Stichting verkocht. Het tot appartementen getransformeerde kantoorgebouw is op 19 juni 2019 aan de Stichting geleverd. De huidige netto jaarhuur voor de woningen is € 287.490. De appartementen zijn vrijwel volledig (minimaal 95%) verhuurd aangeleverd. De verkopende partij geeft een huurgarantie van een jaar na oplevering. Van de 33 woningen in het complex worden 18 appartementen verhuurd in de vrije sector tegen een huur vanaf € 745,- tot € 895,- per maand en worden 15 appartementen verhuurd in de sociale sector tegen een huur van € 450,- tot € 680,- per maand.

In het complex bevinden zich nog twee kantoorlocaties ten behoeve van twee kantoorhuurders. ING houdt haar regiokantoor op 948 m² gelegen op een deel van de begane grond en een deel van de 1e verdieping van het complex. De huurovereenkomst wordt jaarlijks verlengd en de netto huur bedraagt € 106.987 per jaar. De huidkliniek van Ceulen Dermatologie heeft een tienjarige huurovereenkomst (per 1 juni 2019) voor 368 m² op de begane grond, tegen een netto jaarhuur van € 35.908.

Hoofddorp

Het object in Hoofddorp is in 2019 getransformeerd en aan de Stichting verkocht. Nadat de transformatie had plaatsgevonden is het tot appartementen getransformeerde kantoorgebouw op 19 juni 2019 aan de Stichting geleverd. De huidige netto jaarhuur voor de woningen en parkeerplaatsen is € 311.358. De appartementen en parkeerplaatsen zijn volledig verhuurd aangeleverd. De verkopende partij geeft een huurgarantie van een jaar na oplevering. De verkopende partij garandeert dat het object vanaf overdrachtsdatum (19 juni 2019) tot één jaar na overdrachtsdatum volledig is verhuurd voor een netto jaarhuur ten bedrage van € 311.358.

Van de 31 woningen in het complex worden 22 appartementen verhuurd in de vrije sector tegen een huur vanaf € 750,- tot € 900,- per maand. Daarbij legt de gemeente de volgende verplichtingen op: gedurende minimaal 15 jaar na datum ingebruikname moet 30% van de woningen (9 stuks) worden verhuurd als sociale huurwoning, waarvan 5 woningen met een maandhuur tot de 1e aftoppingsgrens (thans € 597,30). De 5 woningen zijn bovendien bestemd voor huisvesting van statushouders.

3.4 Taxatie

Door Savills Valuations is ten behoeve van de Financiering een taxatie uitgevoerd. De inspectiedatum is 13 februari 2019 en de taxatiedatum is 29 april 2019. De taxateur heeft de objecten als volgt gewaardeerd:

- het object in Hoofddorp op € 5.600.000 kosten koper;
- het object in Helmond op € 4.950.000 kosten koper, voor de woningen en € 1.950.000 voor de kantoren;
- het object in Apeldoorn op € 7.970.000 kosten koper, en
- het object in Alphen aan den Rijn op € 22.500.000 kosten koper.

De taxateur heeft de panden getaxeerd op marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt: volledig getransformeerd van kantoorruimte naar woonruimte alsmede volledig verhuurd tegen markthuur. De gewaardeerde objecten - in de huidige staat op het moment van waardering - vertegenwoordigen derhalve een waarde die substantieel lager is dan de marktwaarde op basis van dit bijzondere uitgangspunt.

De taxatie is uitgevoerd door de heer mr. M. Onderstal MSRE MRICS RT REV RICS Registered Valuer Savills Valuations en door de heer drs. Ir. K. van Vilsteren MSRE MRICS RT RICS Registered Valuer Savills Valuations.

Savills Consultancy B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel met KvK nummer 33220695 te Amsterdam.

Een samenvatting van bovengenoemde taxatierapporten is beschikbaar op de Website en wordt geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. De taxateur heeft ingestemd met opname van de taxatierapporten in het Prospectus en met de vorm en context van de samenvatting van deze rapporten.

3.5 Technische inspectie

Inspectie bij oplevering en in het kader van de due diligence

De technische inspecties van de panden vinden plaats bij oplevering. De technische inspecties zullen worden uitgevoerd door Bureau Wiegel B.V.

De bouwtechnische keuring in het kader van de due diligence heeft Bureau Wiegel B.V. reeds voor definitieve aankoop van de kantoorpanden uitgevoerd. Op 21 februari 2019 is een bouwtechnische keuring uitgevoerd bij de objecten te Alphen aan de Rijn, Apeldoorn, Helmond en Hoofddorp. In algemene zin is geconcludeerd:

- dat de transformatie met de nodige zorgvuldigheid is uitgevoerd;
- dat is voldaan aan wet- en regelgeving en
- dat het afwerkings- en uitrustingsniveau meer dan afdoende is voor het marktsegment waarbinnen de woningen worden aangeboden.

Deze conclusie is vastgelegd in de rapporten betreffende het technische due diligence.

Bij het bezoek aan de gebouwen alsmede de communicatie met de verkopende partij bij de technische due diligence is een representatief beeld ontstaan van de objecten in kwestie, met daarbij de volgende twee opmerkingen. (i) Bij Apeldoorn is de staat van oplevering (transformatie) van een lager niveau dan van de overige objecten hetgeen leidt tot hogere exploitatielasten. Met verkoper is dan ook overeengekomen dat verkoper ofwel voor haar eigen rekening herstelwerkzaamheden zal verrichten, die zijn begroot op ca. € 160.000, ofwel dat voornoemd bedrag als korting op de koopprijs zal gelden. (ii) Bij Alphen aan de Rijn is twijfel over de beloopbaarheid van de halfverhardingen ter plaatse van de daktuin. Door verkoper is om die reden een concerngarantie afgegeven ter hoogte van € 40.000.

4. Relevante markten

4.1 Woningmarkt Nederland

In Nederland staan ruim 7,7 miljoen woningen. Hiervan is ca. 57% een koopwoning en bijna 43% een huurwoning. Van de huurwoningen is ongeveer 69% in eigendom van woningcorporaties en ca. 31% is in eigendom van overige eigenaren. De afgelopen jaren is het aandeel woningen in de vrije sector gestegen, ten koste van het aandeel woningen in bezit van woningcorporaties¹.

Er zijn twee maatregelen die hebben bijgedragen aan de groei van het aandeel vrije sector huurwoningen in Nederland. Ten eerste de begrenzing van de financieringsmogelijkheden van particulieren voor het aanschaffen van een koopwoning, waardoor men kiest voor huren als alternatief. Ten tweede de aangescherpte taakstelling van sociale woningbouwverenigingen, waarbij de wetgever hen stimuleert om zich te concentreren op het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen, waardoor de marktsector zich is gaan richten op huurwoningen in de vrije sector.

De verwachting is dat zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in Nederland verder zal groeien. De bevolking van Nederland is in 2018 met naar schatting 104.000 inwoners gegroeid (vergelijkbaar met 2016 en 2017). Er kwamen circa 88.000 inwoners bij, omdat meer mensen zich vanuit het buitenland in Nederland vestigden dan er vertrokken en er werden circa 16.000 meer kinderen geboren dan er mensen overleden. De verwachting in de bevolkingsprognose is dat het saldo van geboorte en sterfte tot 2038 nog positief zal zijn, daarna zal het aantal overledenen het aantal geboorten overtreffen².

Verwacht wordt dat het aantal inwoners stijgt tot 17,6 miljoen in 2025 en het aantal huishoudens met 0,6 miljoen toeneemt tot circa 8,3 miljoen. In 2018 nam het aantal huishoudens met ca. 70.000 toe tot ca. 7.858.000 huishoudens, waarvan ca. 38% alleenstaand. Het aandeel alleenstaanden zal de komende jaren naar verwachting verder oplopen. De bevolkingsontwikkeling tot 2030 kent grote regionale verschillen. De drie noordelijke provincies, Zeeland en Limburg zullen te maken krijgen met krimp. In Noord- en Zuid-Holland gaat de bevolking het sterkst stijgen in absolute zin (met 289 en 284 duizend); in relatieve zin zal het inwonertal in Flevoland het meest toenemen, met bijna 13% (bron: ABF Research, 22 oktober 2018)³.

De toename van het aantal woningen is gedurende de crisisjaren sterk achtergebleven bij de toename van het aantal huishoudens en het ontstane tekort wordt eerder groter dan kleiner. Het woningtekort is begin 2019 al opgelopen tot ca. 263.000 woningen, terwijl eerder werd aangenomen dat het dieptepunt pas in 2021 zou worden bereikt en het tekort dan ca. 235.000 woningen zou omvatten. Het oplopende woningtekort ontstaat als gevolg van de hoge bevolkingsgroei en de stijging van het aantal huishoudens in combinatie met de nog altijd te lage woningproductie, dit als gevolg van lange RO-procedures en aannemers die momenteel kampen met een tekort aan materialen en personeel. Vorig jaar werd ingeschat dat om in vijf jaar tijd het woningtekort terug te brengen naar normale proporties, het aantal nieuwbouwwoningen de komende vijf jaar gemiddeld 87.000 per jaar moet bedragen. Deze aantallen zijn de afgelopen jaren niet gehaald (2016: 54.849, 2017: 62.982, prognose 2018: 73.000). Volgens de laatste peilingen zouden er echter zo'n 20.000 tot 40.000 woningen meer per jaar gebouwd moeten worden dan nu voorzien⁴.

¹ Statline.cbs.nl: Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio

² www.cbs.nl: Voor derde jaar op rij 100 duizend inwoners erbij, 2 januari 2019

³ ABF Research: 22 oktober 2018, Primos prognose 2018 (bevolking, huishoudens- en woningvoorraad)

⁴ Capital Value: De woning(beleggings)markt in beeld 2019

4.2 Huurwoningmarkt Nederland

De gemiddelde m²-prijs van vrije sector huurwoningen is in het derde kwartaal van 2018 met gemiddeld 5,3% gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Deze stijging kan worden verklaard door het tekort aan middeldure huurwoningen, dat in oktober 2018 een daling van 16,4% laat zien in vergelijking met oktober 2017. Momenteel is slechts één op de twintig woningen in Nederland een huurwoning in de vrije sector tegen zeven sociale huurwoningen, de overige twaalf zijn koopwoningen. De schaarste in de koopsector heeft ook invloed op de huursector. Omdat er minder betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn, maken meer mensen aanspraak op huurwoningen in de vrije sector, wat een prijsopdrijvend effect veroorzaakt. Daarnaast groeit de Nederlandse bevolking snel en huishoudens worden steeds kleiner. Dat heeft een stuwend effect op de vraag naar woningen.

Met name in grote en middelgrote steden is het effect op de huursector goed merkbaar. In Amsterdam, waar eerder een huurplafond in zicht leek, stijgen de prijzen nog steeds, hetzij meer gematigd. Prijzen stijgen in andere steden procentueel gezien momenteel veel sterker dan in de hoofdstad, waarbij Rotterdam en Eindhoven bovengemiddeld stijgen (+14,3% respectievelijk +12,1%). Maar ook in andere grote en middelgrote steden – voornamelijk buiten de Randstad – zetten de prijsstijgingen door. In Apeldoorn (+ 15,4%), Enschede (+18,6%) en Almere (+20,5%) stegen de prijzen zelfs sterker dan in Rotterdam⁵.

Het jaar 2018 was wederom een recordjaar voor de woningbeleggingsmarkt. Het totale transactievolume bedroeg 8,5 miljard Euro, wat een stijging is van 63% ten opzichte van 2017. De Nederlandse institutionele beleggers leverden de grootste bijdrage en investeerden circa 5,4 miljard Euro in Nederlandse huurwoningen. Huurwoningen zijn in 2018 de grootste beleggingscategorie op de Nederlandse vastgoedmarkt geworden (aandeel 39%). Er is veel meer vraag dan aanbod, waarbij ook steeds meer buitenlandse beleggers tot de Nederlandse woningmarkt toetreden⁶.

De beleggingsdruk zal in 2019 aanhouden en leiden tot een verdere aanscherping van het bruto-aanvangsrendement. De interesse van beleggers verschuift steeds meer van de grote steden naar overlooptgebieden en Midden-Nederland. De beleggingsmarkt voor woningen kenmerkt zich momenteel als de rising market. Voor 2019 is de verwachting dat het totaalrendement zich op het hoogtepunt van de cyclus bevindt. Ondanks dat de lage rente gestaag oploopt, is er nog veel kapitaal in de markt aanwezig met aantrekkelijke risicopremies. Daarnaast is de huidige en toekomstige vraag naar woningen aanzienlijk groter dan het aanbod⁷.

4.3 Woningmarkt Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan de Rijn ligt in Zuid-Holland in het Groene Hart, tussen de steden Leiden en Utrecht, en telt (op gemeenteniveau) ca. 110.000 inwoners. De ruim 47.000 woningen zijn voor ca. 63% in eigendom van particulieren en ca. 37% zijn huurwoningen, waarvan ca. 27% in bezit van een corporatie⁸.

De woningnood in Alphen aan den Rijn is dermate hoog, dat de gemeente in november 2018 een woonconferentie heeft georganiseerd, alwaar gemeente, corporaties, bewoners, makelaars en andere marktpartijen gezamenlijk oplossingen proberen te creëren. De gemeente is dan ook zeer bereidwillig geweest bij de transformatie van de twee voormalige kantoorloftoren naar woningen. Er is behoefte aan betaalbare woningen voor starters alsmede aan huurwoningen in de sociale sector.

De sociale huurmarkt is gespannen en de wachtlijst loopt op. Om de sociale huurwoningen betaalbaar te houden, heeft woningcorporatie Woonforte in 2018 besloten een groot deel van haar huurders geen huurverhoging in rekening te brengen. De huren in de vrije sector laten een stijging zien. De gemiddelde huur per m² van de eind 2018/begin 2019 te huur staande gestoffeerde en gemeubileerde appartementen bedroeg € 14,77⁹.

⁵ Pararius: Aanhoudende prijsstijging in vrije huursector, 29 oktober 2018

⁶ Capital Value: de Woning(beleggers)markt in beeld 2018

⁷ Syntus Achmea: Outlook 2019 -2021

⁸ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

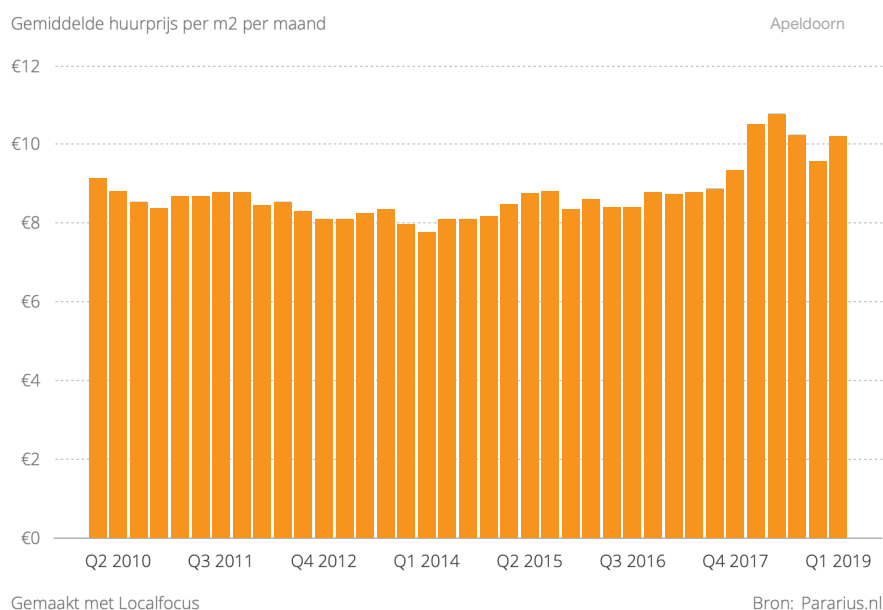
⁹ Bron: Pararius

4.4 Woningmarkt Apeldoorn

Apeldoorn is een groene gemeente in de provincie Gelderland en telt ongeveer 160.000 inwoners. Met ongeveer 100.000 arbeidsplaatsen is Apeldoorn een belangrijk werkgelegenheidscentrum in Midden- en Oost Nederland.

De woningvoorraad van Apeldoorn bestaat uit ruim 71.000 woningen, waarvan ca. 58,6% koopwoningen (2017) en ca. 40,9% huurwoningen (2017). Van het totaal aantal huurwoningen is ca. 69% in eigendom van een corporatie¹⁰. Het aanbod aan koopwoningen in Apeldoorn bestaat voor ca. 7% uit nieuwbouwwoningen (landelijk gemiddelde ca. 13%). Er vinden onvoldoende aanvullingen vanuit de nieuwbouw plaats om de marktdruk te doen afnemen. Dit heeft een voordelig effect op de verhuurmarkt. Opvallend is een grotere toestroom van woningzoekers van buiten de gemeente (2018: ca. 33%, 2017: ca. 25%)¹¹.

In Apeldoorn is de gemiddelde huurprijs voor nieuwe huurders van vrije sector woningen met maar liefst 15,4% gestegen. Deze stijging is zelfs sterker dan die in Rotterdam. De gemiddelde prijs bedraagt in het derde kwartaal 2018 € 10,24 per vierkante meter¹². In onderstaand schema is de huurprijsontwikkeling vanaf 2010 zichtbaar.



In het derde kwartaal 2018 is het gemiddelde prijsniveau voor woonruimte in Apeldoorn met 11% gestegen tot €2.400 per m². Dit is hoger dan in de stad Groningen, maar ligt onder het prijsniveau van Zwolle, als duurste gemeente buiten de Randstad en Brabant¹³.

4.5 Woningmarkt Helmond

Helmond ligt 14 kilometer ten noordoosten van Eindhoven en telt ruim 91.000 inwoners¹⁴. De woningvoorraad bedraagt ca. 40.000 woningen, waarvan 53% koopwoningen en 47% huurwoningen. Het overgrote deel van de huurwoningen is in eigendom van corporaties. Helmond kent veel sociale woningbouw. 35% van de inwoners werkt in Helmond, 20% werkt in Eindhoven en 15% van de inwoners van Helmond werkt in een van de omliggende gemeenten. In Helmond is met name een tekort aan betaalbare en middeldure huurwoningen. In Eindhoven is de woningnood groter, waardoor er sprake is van overloop naar omliggende gemeenten, waaronder Helmond¹⁵.

¹⁰ Statline.cbs.nl: Woonlasten van huishoudens

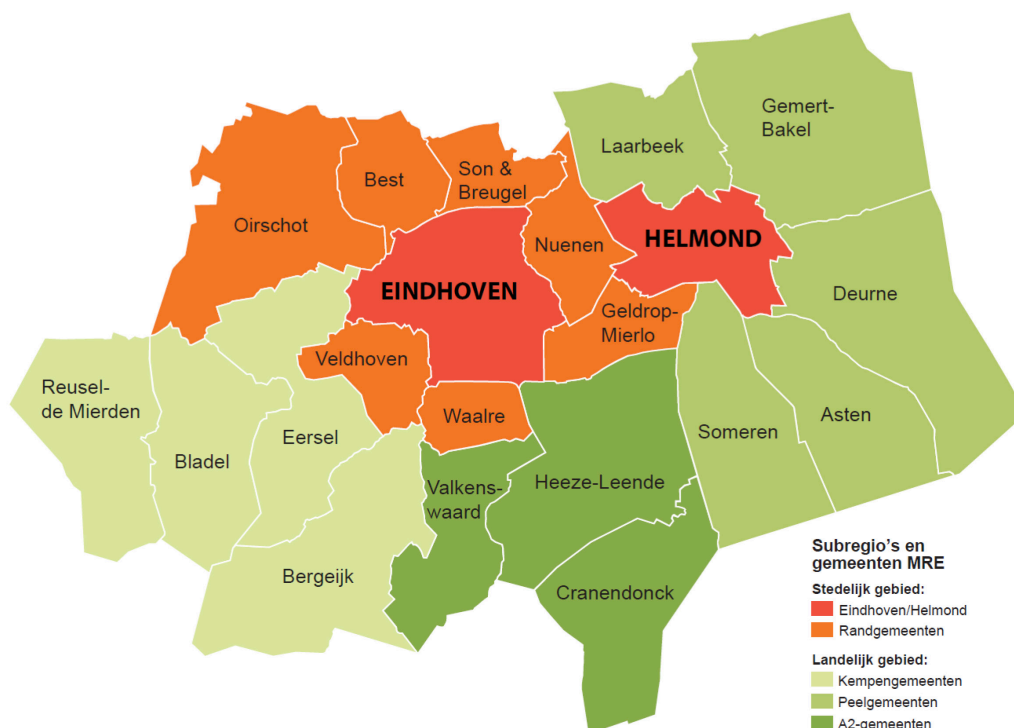
¹¹ Sprekende Cijfers Woningmarkten Q3 2018 – Dynamis/Rodenburg

¹² Pararius Huurmonitor Q3 2018

¹³ Sprekende Cijfers Woningmarkten Q3 2018 – Dynamis/Rodenburg

¹⁴ Statline.cbs.nl

¹⁵ Afbeelding en informatie afkomstig uit Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant



In 2018 zijn de huurprijzen in Eindhoven zeer sterk gestegen in vergelijking met het landelijk gemiddelde (+ 12,1 procent). In Eindhoven betaalden nieuwe huurders het afgelopen kwartaal gemiddeld € 14,62 per vierkante meter per maand ten opzichte van € 13,05 een jaar eerder¹⁶. Deze sterke opwaartse druk is in Helmond nog niet zichtbaar, maar Helmond zou in de toekomst mogelijk kunnen profiteren van de sterk stijgende huurprijzen in Eindhoven.

Op economisch gebied doet de provincie Noord-Brabant het goed. De economische groei in 2018 van 3% was de tweede hoogste groei van alle provincies in Nederland. In 2019 wordt verwacht dat Noord-Brabant zich in de top 5 bevindt qua economische groei in Nederland.

4.6 Woningmarkt Hoofddorp

Hoofddorp (gemeente Haarlemmermeer) ligt in de buurt van Amsterdam, Amstelveen, Haarlem en Aalsmeer. Door de goede ligging ten opzichte van Schiphol is er een groot aantal internationale bedrijven gevestigd (bron: Pararius) waardoor een groot aantal expats zich laat zien op de woningmarkt in Hoofddorp. Daarnaast zorgt de druk op de woningmarkt in Amsterdam voor een grote vraag naar woningen in Hoofddorp. Inmiddels komt ca. 22% van de kopers in Hoofddorp uit Amsterdam of Amstelveen (bron: WK Makelaars). Ook de huursector staat sterk onder druk. “De wachttijd voor een sociale huurwoning in Hoofddorp is meer dan tien jaar”, meldt wethouder Tom Horn (InforMeer, 18 september 2018). De Amsterdamse Metropoolregio heeft een groot aantal nieuwe woningen nodig en de gemeente Haarlemmermeer weet dit onder meer te realiseren door goedkeuring te verlenen aan transformatieprojecten; een aantal bedrijventerreinen in Hoofddorp verandert langzaam in nieuwe woonwijken.

De woningvoorraad van de gemeente Haarlemmermeer bestaat uit ca. 60.000 woningen, waarvan ca. 65,4% koopwoningen (2017) en ca. 34,0% huurwoningen (2017). Van het totaal aantal huurwoningen is ruim 64% in eigendom van een corporatie¹⁷.

In Noord-Holland betalen huurders gemiddeld €21,02 per vierkante meter per maand voor een huurwoning in de vrije sector. De situatie op de Amsterdamse woningmarkt heeft echter een grote invloed op deze gemiddelde prijs. Woningzoekenden trekken door de hoge Amsterdamse huren en het beperkte aanbod aldaar naar de omliggende steden, waar eveneens een huurstijging te zien is. Inmiddels is de hele regio rondom Amsterdam voor veel mensen te duur, waardoor veel woningzoekenden gedwongen worden buiten de regio te huren, zoals bijvoorbeeld in Almere (bron: Pararius).

¹⁶ Pararius Huurmonitor Q3 2018

¹⁷ Statline.cbs.nl

5. Financiële kenmerken

Het doel van het Vastgoedfonds is het gezamenlijk beleggen in Vastgoed. Beleggen in het Vastgoedfonds vindt plaats naar rato van ieders kapitaalinbreng. De beleggingshorizon (looptijd van het Vastgoedfonds) is gesteld op onbepaalde tijd. De looptijd is afhankelijk van het moment van verkoop van het Vastgoed. Een voorstel tot verkoop van het Vastgoed zal in beginsel niet eerder dan vijf jaar na het aangaan van het Vastgoedfonds worden gedaan. Voor de rendementsprognose is ervan uitgegaan dat het Vastgoed na tien jaar wordt verkocht.

Uitponen van de woningen (verkoop bij mutatie) behoort tot de mogelijkheden na afloop van de looptijd van de Financiering van 7 jaar. Uitponen van woningen is niet toegestaan gedurende de looptijd van de Financiering. De Beheerder is zelfstandig bevoegd te besluiten over het uitponen van de woningen indien zij zulks in het belang van de Participanten acht.

Voor verdere uitleg en onderbouwing van de diverse terminologieën, rendementen opbrengsten, kosten en vergoedingen, wordt verwezen naar hoofdstuk 9 'Definities en interpretatie'.

5.1 De Fondsinvestering

In onderstaand overzicht wordt een uitsplitsing gegeven van de totale Fondsinvestering.

Fondsinvestering		EUR
Koopprijs Vastgoed		41.880.000
Investering stoffering		397.000
Kosten koper:		
Overdrachtsbelasting	889.000	
Notaris- en taxatiekosten	200.000	
Selectie- en acquisitiekosten	576.000	
Niet-verrekenbare BTW	163.000	
Kosten koper		1.828.000
Koopprijs Vastgoed (inclusief Kosten koper)		44.105.000
Initiële kosten:		
Marketing- en adviseurskosten	645.000	
Oprichtingskosten entiteiten	15.000	
Structureringskosten	838.000	
Niet-verrekenbare BTW	315.000	
Initiële kosten		1.813.000
Financieringskosten		1.398.000
Liquideitsreserve		109.000
Fondsinvestering		47.425.000

Investering stoffering

De investering stoffering wordt gedaan om de appartementen gestoffeerd aan de huurder op te leveren. Deze investering bedraagt € 397.000.

Kosten koper

De Kosten koper zijn de kosten in verband met de verwerving van het Vastgoed, te weten: Overdrachtsbelasting, Notaris- en taxatiekosten en de Selectie- en acquisitiekosten, alsmede niet-verrekenbare BTW op deze kosten. De kosten die vallen onder Kosten koper worden hieronder nader toegelicht.

Overdrachtsbelasting

Dit is de belasting die bij aankoop van Vastgoed is verschuldigd ter hoogte van 2,0% voor woningen en 6,0% voor kantoren over de Koopprijs, behoudens de geldende vrijstellingen van overdrachtsbelasting of vermindering van de grondslag waarover overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Notaris- en taxatiekosten

Bij de verwerving van het Vastgoed zijn kosten gemaakt ten behoeve van de levering, die bestaan uit notariskosten en kosten voor de taxatie. Deze kosten zijn geraamd op € 200.000.

Selectie- en acquisitiekosten

De Selectie- en acquisitiekosten betreft een vergoeding aan de Initiatiefnemer waaruit zij de kosten van (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief, en (iii) de due diligence onderzoeken, zal voldoen. Deze kosten zijn gesteld op 1,50% van de Koopprijs van het Vastgoed per object tot € 5 miljoen en 1,25% over het meerdere. Deze post bedraagt € 576.000.

Initiële kosten

De Initiële kosten zijn de kosten die verband houden met de totstandkoming van het Vastgoedfonds en bestaan uit: Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten, Structureringskosten, alsmede niet-verrekenbare BTW op deze kosten.

Marketing- en adviseurskosten

De Marketing- en adviseurskosten zijn kosten die betrekking hebben op het samenstellen en de AFM toetsing van het prospectus en overige documentatie, commerciële uitingen, public relations, de fondsmelding bij AFM, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies en technische inspecties. Deze kosten zijn geraamd op € 645.000. Van dit bedrag wordt € 550.000 uitgegeven aan marketingkosten en € 95.000 aan adviseurskosten.

Oprichtingskosten entiteiten

Dit betreft de kostenpost voor oprichting van het Vastgoedfonds, de Stichting, het opstellen van de Fondsvoorwaarden, alsmede kosten voor advisering ter zake. Deze kosten zijn geraamd op € 15.000.

Structureringskosten

Structureringskosten betreffen een vergoeding aan de Initiatiefnemer, ter grootte van 2,0% van de Koopprijs van het Vastgoed, oftewel € 838.000. De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Vastgoedfonds. De Initiatiefnemer loopt risico's omdat de mogelijkheid bestaat dat de emissie geen doorgang zal vinden en Initiatiefnemer haar kosten niet vergoed zal krijgen.

Financieringskosten

De Financieringskosten zijn de kosten die bij het aangaan, verlengen of herfinancieren van de Financiering in rekening worden gebracht. Het betreft kosten zoals: (i) afsluitprovisie, (ii) bereidstellingsprovisie, (iii) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente, (iv) juridische kosten en adviseurskosten, alsmede de adviseurskosten die het Vastgoedfonds zelf maakt in verband met het aangaan van de Financiering, (v) niet-verrekenbare BTW op deze kosten en (vi) de rentekosten over de Brugfinanciering (vii) de beheervergoeding gedurende de periode voor de oprichting van het Vastgoedfonds. De verschuldigde rentekosten over de Brugfinanciering bedragen voor het Vastgoedfonds per 1 oktober 2019 € 496.000. Voor de begeleiding van de verlengingen c.q. (her)financieringen brengt de Beheerder een vergoeding in rekening zoals opgenomen in de tariefkaart van de Beheerder. Deze tariefkaart is als download beschikbaar op de Website. De Financieringskosten zijn geraamd op € 1.398.000.

Brugfinanciering

Ter tijdelijke gedeeltelijke financiering van de verwerving van het Vastgoed, is de Stichting een Brugfinanciering aangegaan ter grootte van € 15.770.000, welk bedrag ter leen is verstrekt door een particuliere investeerder. Deze financiering is ingegaan op 19 juni 2019 en heeft een looptijd van ca. 8 maanden. De rente bedraagt 8% per jaar en de afsluitprovisie bedraagt € 230.000. De afsluitprovisie is een aanvullende vergoeding die de Stichting aan de leninggever verschuldigd is bij het aflossen van de Brugfinanciering. De afsluitprovisie zal terstond worden voldaan uit de opbrengsten van de emissie en betreft kosten voor het Vastgoedfonds. Ook bestaat de mogelijkheid om de Brugfinanciering te verlengen met een termijn van 4 maanden tegen een rentepercentage van 10% per jaar. De Brugfinanciering dient uiterlijk 31 mei 2020 te zijn afgelost. De Stichting zal de Brugfinanciering terstond aflossen met de opbrengsten uit de emissie. Het Vastgoedfonds zal pas worden opgericht nadat het eigen vermogen is geplaatst, alle Participaties zijn uitgegeven aan de Participanten en de Brugfinanciering is afgelost uit de emissieopbrengsten.

Overig

De onder Notaris- en taxatiekosten, Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten en Financieringskosten opgenomen bedragen betreffen een schatting op basis van aannames. De werkelijke kosten zullen worden doorbelast aan het Vastgoedfonds waardoor de omvang van de Liquiditeitsreserve bij aanvang kan afwijken van de in voorgaande tabel opgenomen inschatting.

Niet-verrekenbare BTW betreft kosten, zowel initieel als doorlopend, voor zover het Vastgoedfonds voor deze BTW geen recht op teruggaaf, c.q. geen recht op aftrek heeft. De niet-verrekenbare BTW op de Kosten koper en de Initiële kosten wordt geraamd op € 478.000.

5.2 De Financiering

De Fondsinvestering, inclusief bijkomende kosten, bedraagt circa € 47.425.000. Het Vastgoedfonds financiert deze Fondsinvestering voor ca. 41% met eigen vermogen (€ 19.525.000).

Het eigen vermogen wordt verstrekt door middel van de plaatsing van 781 Participaties van € 25.000 per stuk.

Financiering

Een Duitse hypotheekbank, verstrekt een Financiering van 59% van het fondsvermogen (€ 27.900.000). De belangrijkste kenmerken van de Financiering worden hieronder weergegeven.

Hoofdsom	€ 27.900.000
Doel	Financiering van het Vastgoed.
Rente	1,55% op jaarbasis. De rente is per kwartaal verschuldigd.
Bereidstellingsprovisie	3,3% per jaar, over de periode wanneer de verstrekte Financiering niet is opgenomen. Deze periode begint vijf maanden na ingangsdatum van de Financiering.
Aflossing	De aflossing bedraagt 1,5% op jaarbasis en is per kwartaal verschuldigd.
Looptijd	De ingangsdatum van de Financiering is 19 juni 2019 en heeft een looptijd van zeven jaar. De Financiering loopt af per 18 juni 2026.
Afsluitprovisie	€ 140.000
Prepayment vergoeding	Een vergoeding voor de verliezen die de Financier zal lijden bij vervroegde aflossing vermeerderd met een exit fee van 0,25% over de hoofdsom. De verliezen bestaan uit de misgelopen rente(kosten).
Zekerheden (hypotheek)	Hypotheekrecht op het Vastgoed, eerste in rang, van € 27.900.000 vermeerderd met 50% voor rente en kosten, dus totaal € 41.850.000.

Zekerheden (pandrecht)	Pandrecht op vorderingen, Brugfinancieringen, verpanding van de huurpenningen, verzekeringspenningen en andere transactiedocumenten.
Projected Net Rental Income	Projected Net Rental Income (PNRI) is de verwachte huuropbrengst exclusief BTW voor de aankomende 12 maanden. Deze dient minstens € 2.190.000 te zijn. Er wordt door de Financier jaarlijks getoetst aan de hand van de huurcontracten. Indien het Vastgoedfonds niet meer voldoet aan dit convenant, dient het Vastgoedfonds al haar vrije cashflow te storten op een bankrekening, die verpand is aan de Financier, totdat weer wordt voldaan aan het convenant.
Aflossing	Gedurende de looptijd van de Financiering geldt er een aflossingspercentage van 1,5%. De Financiering dient bij het verstrijken van de looptijd te worden afgelost, tenzij de looptijd van de hypothecaire lening wordt verlengd. Indien de looptijd van de hypothecaire lening niet wordt verlengd, dienen de voor aflossing benodigde middelen te worden verkregen door verkoop van het Vastgoed of, zoals gebruikelijk, door herfinanciering.

Herfinanciering

Indien noodzakelijk of gewenst, bijvoorbeeld bij het verstrijken van de looptijd van de Financiering of bij (tijdelijke) liquiditeitstekorten, is de Beheerder gerechtigd om tegen marktconforme voorwaarden (her-)financieringsovereenkomsten met geldverstrekkers aan te gaan. De Beheerder zal zich hierbij laten leiden door de actuele marktomstandigheden en de belangen van Participanten. De Beheerder is hierbij niet gebonden aan bepaalde grenswaarden voor het opnemen van leningen en/of de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen. In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal informatie worden verschaft over: 1) eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering alsook alle rechten op of hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend, en over 2) het totale bedrag van de door het Vastgoedfonds gebruikte hefboomfinanciering.

In de exploitatieprognose wordt aangenomen dat een nieuwe financiering dezelfde rentevooraarden als de huidige Financiering bevat. De verwachting is dat de aflossing na vijf jaar daalt naar 1,0%. Deze aanname is gedaan omdat er gedurende de looptijd van de Financiering wordt afgelost. Door de aflossingen daalt het openstaande bedrag van de hypothecaire lening en daarmee de loan-to-value (LTV). Na het einde van de looptijd van de Financiering zal de LTV dus lager zijn dan 65% en wordt aangenomen dat een nieuwe financier bereid zal zijn om het aflossingspercentage te verminderen.

5.3 Exploitatieprognose

Het geprognosticeerd Gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement bedraagt 7,1%. Van het Direct Beleggingsrendement wordt ca. 5,0% contant aan Participanten uitgekeerd, zoals aangegeven in de onderstaande prognose per jaar onder het kopje 'Contant rendement per participatie'. Het verschil tussen het Direct Beleggingsrendement en het Contant rendement wordt veroorzaakt door de aflossing op de Financiering en een reservering liquide middelen -die voorzichtigheidshalve wordt opgenomen- zonder daadwerkelijk bestedingsdoel. In de exploitatieprognose wordt een prognose weergegeven van de exploitatie over de eerste tien Boekjaren. In de exploitatieprognose is ervan uitgegaan dat de exploitatie start op 1 oktober 2019. Bij de exploitatieprognose is uitgegaan van de navolgende uitgangspunten.

Vermogensstructuur	Participaties		Euro's
Eigen vermogen	781	41%	19.525.000
Hypothecaire lening		59%	27.900.000
Fondsinvestering			47.425.000

De onderstaande exploitatieprognose is gebaseerd op de verwachte kasstromen uit de exploitatie van het Vastgoed. Omdat Participaties beperkt verhandelbaar zijn is de waardeontwikkeling van het Vastgoed gedurende de looptijd niet in de exploitatieprognose opgenomen, maar in paragraaf “Verkoop”.

EUR

Winst-en-verliesrekening	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Theoretische bruto huuropbrengsten	3.136.809	2.556.054	2.596.216	2.648.141	2.701.104	2.755.125	2.810.227	2.866.431	2.923.760	2.982.235
Leegstand	(25.094)	(51.121)	(51.924)	(52.963)	(54.022)	(55.103)	(56.205)	(57.329)	(58.475)	(59.645)
Bruto huuropbrengsten	3.111.714	2.504.933	2.544.292	2.595.178	2.647.082	2.700.023	2.754.022	2.809.102	2.865.285	2.922.590
Exploitatieuitgaven	(548.942)	(447.309)	(454.338)	(463.425)	(472.693)	(482.147)	(491.790)	(501.625)	(511.658)	(521.891)
Verhuurdersheffing	(152.309)	(121.847)	(121.847)	(122.282)	(116.634)	(116.634)	(116.634)	(116.634)	(116.634)	(116.634)
Niet-verrekenbare BTW	(92.222)	(75.148)	(76.329)	(77.855)	(79.412)	(81.001)	(82.621)	(84.273)	(85.959)	(87.678)
Som der bedrijfsopbrengsten	2.318.242	1.860.629	1.891.778	1.931.617	1.978.342	2.020.241	2.062.978	2.106.569	2.151.034	2.196.387
Beheervergoeding	(155.586)	(125.247)	(127.215)	(129.759)	(132.354)	(135.001)	(137.701)	(140.455)	(143.264)	(146.130)
Fondskosten	(50.500)	(51.510)	(52.540)	(53.591)	(54.663)	(55.756)	(56.871)	(58.009)	(59.169)	(60.352)
Afschrijvingskosten	(552.500)	(442.000)	(442.000)	(442.000)	(331.500)	-	-	-	-	-
Exploitatieresultaat	1.559.656	1.241.872	1.270.023	1.306.267	1.459.825	1.829.483	1.868.405	1.908.106	1.948.601	1.989.905
Amortisatie financieringskosten	(349.500)	(279.600)	(279.600)	(279.600)	(209.700)	-	-	-	-	-
Rentekosten	(571.122)	(449.992)	(443.087)	(436.182)	(429.276)	(422.371)	(415.466)	(409.712)	(405.108)	(400.505)
Netto Resultaat	639.034	512.280	547.336	590.485	820.849	1.407.112	1.452.939	1.498.394	1.543.493	1.589.401

EUR

Direct beleggingsresultaat	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Netto Resultaat	639.034	512.280	547.336	590.485	820.849	1.407.112	1.452.939	1.498.394	1.543.493	1.589.401
Afschrijvingskosten	552.500	442.000	442.000	442.000	331.500	-	-	-	-	-
Amortisatie financieringskosten	349.500	279.600	279.600	279.600	209.700	-	-	-	-	-
Direct beleggingsresultaat	1.541.034	1.233.880	1.268.936	1.312.085	1.362.049	1.407.112	1.452.939	1.498.394	1.543.493	1.589.401
(Gemiddeld enkelvoudig) Direct beleggingsrendement	7,1%	6,3%	6,3%	6,5%	6,7%	7,0%	7,2%	7,4%	7,7%	8,1%
Aflossing financiering	(418.500)	(418.500)	(418.500)	(418.500)	(418.500)	(418.500)	(418.500)	(279.000)	(279.000)	(279.000)
Reservering liquide middelen	(156.047)	(42.190)	(17.500)	17.500)	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(17.500)	(17.500)
Kasstroom voor uitkering	966.488	773.190	832.936	876.085	926.049	971.112	1.016.939	1.201.894	1.246.993	1.292.901
Contant rendement per participatie	1.238	990	1.066	1.122	1.186	1.243	1.302	1.539	1.597	1.655
(Gemiddeld enkelvoudig) Contant rendement	5,0%	4,0%	4,0%	4,3%	4,5%	4,7%	5,0%	5,2%	6,2%	6,6%

Let op: de waarde van de belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het uiteindelijke rendement is mede afhankelijk van wanneer het Vastgoed daadwerkelijk wordt verkocht. Bij de prognose is rekening gehouden met een periode van 10 jaar. Voor de verkoop is van de veronderstelling uitgegaan dat het Vastgoed na 10 jaar wordt verkocht.

Voor aanvullende uitleg inzake huuropbrengsten wordt verwezen naar de paragraaf 5.5 ‘Huurinkomsten’. Voor uitleg inzake kosten en vergoedingen wordt verwezen naar de paragraaf 5.6 ‘Uitgaven’ en hoofdstuk 9 ‘Definities en interpretatie’.

Bij de berekening van de exploitatieprognose en de verkoopprognose opgenomen in paragraaf 5.8, is gebruik gemaakt van een rekenmodel waarbij uitgegaan wordt van de volgende veronderstellingen. Afwijkingen in deze veronderstellingen hebben invloed op het geprognosticeerde rendement.

- a) Er is een indexering toegepast op zowel de huurinkomsten als de kosten en vergoedingen. In het model is uitgegaan van een percentage van 2,0%.
- b) De looptijd waarvan wordt uitgegaan in de exploitatieprognose van het Vastgoedfonds bedraagt tien Boekjaren.
- c) Bij de verkoop van het Vastgoed wordt in het rekenmodel uitgegaan van dezelfde Kapitalisatiefactor die bij aankoop werd gehanteerd. De Kapitalisatiefactor wordt berekend door de (ver)koop prijs te delen door de Theoretische bruto huuropbrengsten. Deze factor geeft dus de verhouding weer tussen de huur en de waarde. Daarbij zijn de geschatte huurinkomsten na afloop van het tiende Boekjaar aangehouden.
- d) In de berekening is er vanuit gegaan dat het rentepercentage met betrekking tot de Financiering gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds hetzelfde blijft. Het aflossingspercentage bedraagt na einde financiering 1,0%.
- e) Mede op basis van de (technische) due diligence is in het model een percentage van 17,5% van de Theoretische bruto huuropbrengsten opgenomen onder de Exploitatie-uitgaven.
- f) De in het model opgenomen Liquiditeitsreserve wordt aangehouden voor onvoorziene uitgaven dan wel voor tegenvallers in de ontvangsten en is daarvan afhankelijk. In de prognose wordt er gedurende de looptijd van uitgegaan dat de Liquiditeitsreserve ten minste circa € 100.000 bedraagt.
- g) De volgende Kosten koper en de Initiële kosten zijn percentueel gebaseerd op de Koopprijs van het Vastgoed, als volgt: Notaris- en taxatiekosten (0,48%), Selectie- en acquisitiekosten (1,38%), Marketing- en adviseurskosten (1,54%), Oprichtingskosten entiteiten (0,04%) en Structureringskosten (2,0%).
- h) In het exploitatieoverzicht is rekening gehouden met een Leegstand van 2,0% van: de Theoretische bruto huuropbrengsten.
- i) Het Directe Beleggingsrendement is gebaseerd op de geprognosticeerde jaarlijkse operationele kasstromen van het Vastgoedfonds.
- j) In de exploitatieprognose is rekening gehouden met een Beheervergoeding van 5% van de Bruto huuropbrengsten, conform de Fondsvoorwaarden.
- k) De Fondskosten worden in de exploitatieprognose initieel begroot op € 50.500,- op jaarbasis, en vervolgens elk jaar geïndexeerd.
- l) De afschrijvingskosten materiële vaste activa betreft de afschrijvingskosten op de Investering stoffering. De investering wordt over vijf jaar afgeschreven.
- m) De afschrijvingskosten immateriële vaste activa betreft afschrijvingskosten van de Initiële kosten. De Initiële kosten worden over vijf jaar afgeschreven.

De Beheerder heeft geen invloed op de aanname genoemd onder a) en heeft in beperkte mate invloed op de overige aannames en veronderstellingen onder b) t/m k).

In de exploitatieprognose wordt het exploitatieresultaat weergegeven over tien Boekjaren na oprichting van het Vastgoedfonds. De hoogte van het werkkapitaal is, naar het oordeel van het Vastgoedfonds, toereikend om aan haar huidige behoefte voor de komende twaalf maanden te voldoen.

In de exploitatieprognose onder "Contant rendement per participatie" staat vermeld welke uitkering aan Participanten in enig jaar wordt voorzien. Het geprognosticeerde Gemiddeld enkelvoudig Contant rendement bedraagt ca. 5,0% per jaar. Het Contant rendement betreft de contante uitkering per Participatie in een periode als percentage ten opzichte van de Uitgifteprijs. Het uitkeringsbeleid staat nader omschreven in paragraaf 5.9.

De rendementen zijn berekend over de Deelnamesommen. Hierbij is geen rekening gehouden met 2% Emissiekosten.

5.4 Scenario Analyses

De exploitatieprognose is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die op het moment van de uitgave van dit Prospectus reëel worden verondersteld. Veranderende omstandigheden zijn van invloed op het Gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement. In de Scenario Analyses hierna wordt een indruk gegeven van die mogelijke invloeden. Voor de Scenario Analyse van de geprognosticeerde winstuitkering bij verkoop van het Vastgoed wordt verwezen naar paragraaf 5.7 'Verkoop'.

Indexatie huurinkomsten

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de prognose van het Gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement bij verschillende indexatiepercentages en kostenstijging als gevolg van inflatie.

		Prognose
Inflatie scenario	Indexatie percentage	Direct beleggingsrendement
Ongunstig scenario	1,0%	6,6%
Gematigd scenario	2,0%	7,1%
Gunstig scenario	3,0%	7,6%

Rentelasten hypotheek

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de prognose van het Gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement bij verschillende rentepercentages. Bij de onderstaande tabel is uitgegaan van drie verschillende scenario's. De verschillende rentepercentages, die van toepassing zouden kunnen zijn, zien op de periode die ingaat na afloop van de Financiering. De Financiering loopt af per 18 juni 2026.

		Prognose
Rente scenario	Rentepercentage	Direct beleggingsrendement
Ongunstig scenario	2,15%	6,9%
Gematigd scenario	1,65%	7,1%
Gunstig scenario	1,15%	7,3%

Exploitatie-uitgaven

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de prognose van het Gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement bij verschillende hoogten van de Exploitatie-uitgaven.

		Prognose
Exploitatie scenario	Exploitatie- uitgaven percentage	Direct beleggingsrendement
Ongunstig scenario	19,5%	6,8%
Gematigd scenario	17,5%	7,1%
Gunstig scenario	15,5%	7,4%

Looptijd

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de prognose van de rendementen bij verschillende looptijden.

Rendementen	Verkoop na:	5 jaar	7 jaar	10 jaar
Direct beleggingsrendement		6,6%	6,8%	7,1%
Indirect beleggingsrendement		-1,7%	0,1%	1,1%
Totaal beleggingsrendement		4,9%	6,9%	8,2%
Contant rendement		4,3%	4,5%	5,0%
Internal Rate of Return (IRR)		4,6%	6,2%	7,0%

5.5 Huurinkomsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de gebruikelijke consumentenprijsindex (CPI) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De CPI index bedroeg over de jaren 2013 t/m 2018 gemiddeld 1,25%. Bij mutatie volgt de huurprijsstijging de marktwaaarde en kan boven de genoemde CPI index liggen.

De in de voorgaande alinea beschreven maximale huurverhogingen leiden, toegepast op de huurstroom van het Vastgoed, tot een gemiddelde indexatieverwachting van 2,0%. Dit percentage is toegepast in de exploitatieprognose. Het voornoemde indexatiepercentage van 2,0% is tevens toegepast op de stijging van de jaarlijkse Operationele kosten.

In paragraaf 5.4 'Scenario Analyses' is een overzicht opgenomen van de prognose van het Gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement bij verschillende indexatiepercentages.

In 2021 bedragen de Theoretische bruto huuropbrengsten naar verwachting € 2.556.054. Bij de berekening van de Bruto huuropbrengst is met een Leegstand van 2,0% van de Theoretische bruto huuropbrengsten rekening gehouden. Als Bruto huuropbrengst is daarom in 2021 € 2.504.933 opgenomen. Een andere aanname in de exploitatieprognose is dat de woonruimte in het Vastgoed na afloop van een huurcontract direct/onmiddellijk zal worden verhuurd en alsdan tegen de huidige geïndexeerde huurprijs.

5.6 Uitgaven

De Operationele Kosten betreffen alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Vastgoedfonds en het Vastgoed die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van de Beheerder, exclusief rentekosten en aflossingen die verband houden met de Financiering. De voornaamste daarvan worden hieronder beschreven, te weten de: Exploitatie-uitgaven, de Beheervergoeding, Fondskosten en het BTW nadeel.

Exploitatie-uitgaven

Onder de Exploitatie-uitgaven worden onder andere de volgende uitgaven opgenomen: gemeentelijke belastingen, verzekeringen, onderhoud en property management (technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer) en overige exploitatie-uitgaven. De Exploitatie-uitgaven die in de overzichten zijn opgenomen zijn gebaseerd op schattingen van de onderstaande uitgaven en zijn herleid tot een percentage van de huurinkomsten. Het is de verwachting dat circa 17,5% van de Theoretische bruto huuropbrengsten besteed zal worden aan de exploitatie van het Vastgoed. De Exploitatie-uitgaven worden rechtstreeks aan het Vastgoedfonds in rekening gebracht. De voornaamste vier soorten Exploitatie-uitgaven worden hieronder meer uitgebreid beschreven:

Gemeentelijke belastingen

Onder gemeentelijke belastingen worden de uitgaven in verband met de onroerende zaak belasting (OZB), rioolrechten en waterschapslasten opgenomen. De OZB wordt benaderd aan de hand van de door de gemeente getaxeerde waarde. In de exploitatieprognose is uitgegaan van een totale uitgave voor OZB, rioolrechten en waterschapslasten van 1,5% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.

Verzekeringen

Op basis van de herbouwwaarde is voor het Vastgoed een uitgebreide opstal- en brandverzekering afgesloten. De kosten voor deze verzekering, inclusief de herbouwwaarde taxatie, komen voor rekening van het Vastgoedfonds. In de prognose is uitgegaan van een totale uitgave voor verzekeringen van 1,5% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.

Onderhoud

Op basis van de technische due diligence rapportage is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. In de exploitatieprognose wordt rekening gehouden met een percentage van 6,0% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.

Property management

De Property Management Vergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de marktconforme kosten van het property management en bedragen 5,0% van de Theoretische bruto huuropbrengsten. Tot het property management behoort het technisch en commercieel beheer van de woningen, zoals: verhuur woningen, aansturen klein onderhoud, opvolging technische klachten, aanspreekpunt huurders, incasseren huursommen. Eventuele incidentele extra werkzaamheden zullen door de Beheerder apart aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder. Indien de Beheerder property management taken uitbesteedt is zij gerechtigd de hiermee gepaard gaande kosten rechtstreeks door de desbetreffende partij in rekening te laten brengen bij het Vastgoedfonds. De Beheerder zal in dit geval de door haar in rekening te brengen vergoeding met een zelfde bedrag verlagen. De tarieven die de Beheerder voor de verschillende onderdelen van het property management in rekening brengt worden op aanvraag kosteloos toegestuurd. De tarieven voor het property management kunnen elk kalenderjaar worden aangepast indien de marktomstandigheden (inflatie, huurmarkt) hiertoe aanleiding geven. De Beheerder hanteert bij het vaststellen van de tarieven het uitgangspunt dat de vergoeding de met de werkzaamheden gemoeide kosten zal dekken, met dien verstande dat de tarieven te allen tijde marktconform zullen blijven. De Beheerder werkt in de uitvoering van het property management samen met externe beheerders voor het technisch en administratief property management. De meest recente tariefkaart van de Beheerder kan door geïnteresseerden worden geraadpleegd via de Website.

Overige exploitatie-uitgaven

Dit zijn eventuele kosten voor het Vastgoedfonds die niet aan een van de voorgaande vier soorten Exploitatie-uitgaven zijn toe te rekenen. Zoals bijvoorbeeld kosten in verband met verhuren, makelaarscourtage bij verhuur, advisering in het kader van huurprijsherzieningen, leegstandskosten etc. De leegstandskosten zijn kosten die ontstaan door leegstand exclusief huurdering, zoals elektrakosten waar het Vastgoedfonds voor moet opdraaien ten tijde van leegstand. Deze kosten worden ingeschat op 3,5% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.

Vergoedingen aan Beheerder

De Beheervergoeding bedraagt 5,0% (exclusief BTW) van de Bruto huuropbrengsten. Dit is een vergoeding voor het beheer van het Vastgoedfonds. Hieronder worden alle handelingen verstaan die nodig zijn om het Vastgoedfonds te laten functioneren, zoals het fund management en het asset management. Bij (gedeeltelijke) verkoop van het Vastgoed of in geval van overdracht van Participaties ingeval van een bod op alle Participaties (dan wel een transactie vanwege een fusie of anderszins), ontvangt de Beheerder een Begeleidingsvergoeding van 2,0% over de verkoopopbrengst (dan wel transactiewaarde). Deze vergoeding wordt toegekend voor de begeleiding van het verkoopproces (dan wel transactie). Uit deze Begeleidingsvergoeding zal de Beheerder een eventueel bij de transactie betrokken makelaar voldoen. Daarnaast heeft de Beheerder recht op een Performancevergoeding, zoals verder beschreven in paragraaf 5.7, en de Property Management Vergoeding als hiervoor omschreven.

Fondskosten

De Fondskosten worden initieel begroot op € 50.500,- op jaarbasis, en vervolgens elk jaar geïndexeerd. Onder deze post is onder meer opgenomen de Stichting-vergoeding, de kosten voor de Bewaarder, kosten met betrekking tot accountant, kosten in verband met het toezicht door AFM, marketing en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt en niet-verrekenbare BTW op deze kosten. In de exploitatieprognose is de inschatting van deze Fondskosten gedurende de looptijd geïndexeerd.

Rentekosten

In de exploitatieprognose is uitgegaan van een rentepercentage van 1,65% zowel tijdens als na afloop van de looptijd van de Financiering.

Aflossing

In de exploitatieprognose is uitgegaan van een aflossingspercentage van 1,5% gedurende de looptijd van de Financiering. Er wordt uitgegaan van een aflossing van 1,0% na afloop van de looptijd, bijvoorbeeld door verlenging van de looptijd van de hypothecaire lening of herfinanciering.

Niet-verrekenbare BTW

Voor zover de in deze paragraaf genoemde kosten en vergoedingen onderworpen zijn aan de heffing van BTW, zullen genoemde kosten en vergoedingen worden vermeerderd met de wettelijk verschuldigde BTW (thans 21% BTW). Als kosten niet onderworpen zijn aan de heffing van BTW zal geen BTW in rekening worden gebracht. Wanneer als gevolg hiervan sprake is van niet aftrekbare BTW voor de Beheerder, zal deze voor rekening komen van het Vastgoedfonds. De niet-verrekenbare BTW wordt meegenomen in de Fondskosten. Verdere informatie over BTW aspecten wordt behandeld bij paragraaf 7.2 'fiscale aspecten van het Vastgoedfonds'.

5.7 Verkoop**Situatie bij verkoop**

De Beheerder zal niet eerder dan na verloop van vijf jaar het initiatief nemen het Vastgoed te verkopen, tenzij er onvoorziene ontwikkelingen zijn op de vastgoedmarkt. Er kan voor verschillende vormen worden gekozen om de verkooptransactie uit te voeren, zoals levering van het Vastgoed of levering van Participaties na ontvangst van een bod op alle Participaties. Door middel van levering van Participaties in plaats van levering van het Vastgoed kan eventueel door koper(s) een besparing van overdrachtsbelasting worden gerealiseerd. Door deze besparing kan over het algemeen een hogere verkoopopbrengst worden bedongen. Bij levering van Participaties blijft de juridische eigendom van het Vastgoed rusten bij de Stichting en wordt de economische eigendom van het Vastgoed geleverd aan de koper(s), doordat elke Participant zijn Participatie(s) levert aan de koper(s).

Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed -ongeacht de vorm waarin- genomen gedurende de eerste vijf jaar na oprichting van het Vastgoedfonds behoeft de goedkeuring van de Vergadering van Participanten met ten minste een gewone meerderheid van het aantal uitstaande Participaties. Een besluit tot verkoop dat wordt genomen na de eerste vijf jaar na oprichting van het Vastgoedfonds behoeft de goedkeuring van de Vergadering van Participanten met ten minste een gewone meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen. De Stichting dient bij vervreemding haar schriftelijke toestemming te verlenen aan de uitvoering van dit besluit welke niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. In afwijking van het voorgaande is de Beheerder zelfstandig bevoegd, zonder dat daar een besluit van de Vergadering van Participanten voor vereist is, te besluiten tot verkoop van individuele appartementen (uitponden). Uitponden van woningen is gedurende de looptijd van de Financiering niet toegestaan. De looptijd van de Financiering is 7 jaar.

Bij (gedeeltelijke) verkoop van het Vastgoed zullen de vrijgekomen middelen niet in het Vastgoedfonds worden herbelegd. Deze middelen zullen worden uitgekeerd aan de Participanten, na aflossing van de hypothecaire geldlening, betaling van eventueel verschuldigde boeterente, de exit fee voor de Financier en de met de verkoop en de vereffening samenhangende kosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding en eventuele Performancevergoeding.

Nadat het Vastgoed, dan wel de Participaties, zijn vervreemd en de verplichtingen zijn afgewikkeld, zal het vermogen van het Vastgoedfonds, op grond van de Fondsvoorwaarden, worden vereffend en het Vastgoedfonds worden beëindigd.

Performancevergoeding

Daarnaast heeft de Beheerder recht op een Performancevergoeding in geval van verkoop van het Vastgoed bij liquidatie van het Vastgoedfonds. De Performancevergoeding wordt berekend over de bruto verkoopopbrengst van het Vastgoed (inclusief appartementen c.q. kantoorunits die zijn verkocht gedurende

de looptijd van het Vastgoedfonds) minus:

(a) de Fondsinvestering, exclusief Liquiditeitsreserve;

(b) de Verkoopkosten, waaronder de Begeleidingsvergoeding;

(c) een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse Direct resultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig Direct beleggingsrendement van 6,6% vóór belastingen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds.

De Performancevergoeding bedraagt 25% over deze grondslag.

Bij de berekening wordt het jaarlijks Direct beleggingsrendement berekend over de Uitgifteprijs. In geval van terugbetaling aan Participanten van kapitaal, bijvoorbeeld in geval van tussentijdse verkoop van appartementen c.q. kantoorunits gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds, dan wordt de Uitgifteprijs verminderd met het reeds aan de Participanten terugbetaald kapitaal. Met andere woorden de Performancevergoeding wordt pas uitbetaald nadat de Participanten hun inleg en een gemiddeld jaarlijks Direct beleggingsrendement van 6,6% vóór belastingen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds hebben ontvangen. Voornoemd percentage van 6,6% is niet gelijk aan het Direct Beleggingsrendement, aangezien het een hurdle van de Performancevergoeding betreft, die is gekoppeld aan het Gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement bij verkoop na 5 jaar.

Verkoopprognose

Beleggen in vastgoed vereist een oriëntatie op de lange termijn. Veel uiteenlopende factoren beïnvloeden de waardeontwikkeling van het Vastgoed. Daaronder vallen: 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 kan dan ook niet worden gegeven.

In de onderstaande tabel is de verkoopprognose weergegeven. In deze prognose zijn met betrekking tot de huurprijs (geprognosticeerde Theoretische bruto huuropbrengsten in jaar 11 bedragen € 3.041.879) dezelfde aannames gemaakt als bij de exploitatieprognose, zoals beschreven in paragraaf 5.3.

Verkoopprognose	Ongunstig	Neutraal	Gunstig
Kapitalisatiefactor	13,7x	16,9x	20,1x
Theoretische bruto huuropbrengsten	3.041.879	3.041.879	3.041.879
Verkoopopbrengst	41.673.742	51.476.737	61.279.733
Oorspronkelijke hypotheek	(27.900.000)	(27.900.000)	(27.900.000)
Oorspronkelijke inleg Participanten	(19.525.000)	(19.525.000)	(19.525.000)
Begeleidingsvergoeding	(833.475)	(1.029.535)	(1.225.595)
Prepayment vergoeding Financiering	(139.500)	(139.500)	(139.500)
Performancevergoeding	-	(627.696)	(3.011.723)
Overige verkoopkosten	(104.184)	(128.692)	(153.199)
Niet-verrekenbare BTW	(196.908)	(375.044)	(922.009)
Liquiditeitsreserve	447.236	447.236	447.236
Indirect Resultaat	(6.578.089)	2.198.508	8.849.943
Reeds afgelost hypotheek	3.766.500	3.766.500	3.766.500
Uitkering na verkoop	(2.811.589)	5.965.008	12.616.443
Direct beleggingsrendement	7,1%	7,1%	7,1%
Indirect beleggingsrendement	-3,3%	1,1%	4,4%
Totaal beleggingsrendement	3,8%	8,2%	11,5%

De Kapitalisatiefactor wordt berekend door de (ver-)koop prijs te delen door de Theoretische bruto huuropbrengsten. Deze factor geeft dus de verhouding weer tussen de huur en de waarde. De in de tabel opgenomen Kapitalisatiefactor bij verkoop in het gematigde verkoopscenario is gelijk aan de Kapitalisatiefactor zoals deze bij aankoop van het Vastgoed is gehanteerd. Voor het neutrale scenario is gerekend met eenzelfde Kapitalisatiefactor van 16,9. Bij het ongunstige en het gunstige scenario is deze Kapitalisatiefactor verlaagd respectievelijk verhoogd met 3,2.

Het uiteindelijke rendement is mede afhankelijk van het tijdstip waarop het Vastgoed daadwerkelijk wordt verkocht. Bij de verkoopprognose is van de veronderstelling uitgegaan dat het Vastgoed na 10 Boekjaren wordt verkocht.

Break-even scenario

In onderstaande tabel is het Break-even scenario berekend na een periode van tien jaar. Bij een verkoopprijs van € 33.893.548 kan, na aftrek van kosten en verplichting aan externe financiers, de Deelnamesom aan de Participanten worden terugbetaald. Bij deze verkoopwaarde heeft de Participant een dusdanig bedrag aan betalingen ontvangen dat overeenkomt met de Deelnamesom zonder dat er enig rendement is behaald.

Break-even analyse	
Aflossing hypotheek	(27.900.000)
Terugstorten eigen vermogen	(19.525.000)
Cumulatief direct resultaat	14.209.323
	(33.215.677)
Begeleidingsvergoeding	(677.871)
Benodigde verkoopopbrengst	33.893.548
Geprognostiseerde Theoretische bruto huuropbrengsten in jaar 11	3.041.879
Kapitalisatiefactor	11,1x

5.8 Totaal Beleggingsrendement

Het geprognosticeerde Totaal beleggingsrendement op de belegging bestaat uit de prognose van het enkelvoudig Direct beleggingsrendement plus de prognose van het enkelvoudig Indirect beleggingsrendement. Aldus bedraagt het geprognosticeerde Totaal beleggingsrendement gemiddeld circa 8,2% per jaar. Dit Totaal beleggingsrendement is gebaseerd op een gematigd verkoopscenario. Zoals vermeld zijn de prognoses gebaseerd op de verwachting dat de Theoretische bruto huuropbrengsten de komende tien jaar toenemen tot € 3.041.879 als gevolg van de in de huurcontracten opgenomen indexeringsbepalingen. Ook is de verwachting opgenomen dat het Vastgoed na tien jaar kan worden verkocht tegen een gewogen Kapitalisatiefactor van tenminste 16,9. Hoewel deze verwachtingen op het moment van verschijnen van het Prospectus gematigd zijn, valt niet uit te sluiten dat deze uiteindelijk niet uit blijken te komen. Als dat het geval is, behoort het tot de mogelijkheden dat de oorspronkelijke inleg van de Participanten niet ten volle kan worden gerestitueerd.

Het IRR van het Vastgoedfonds bedraagt 7,0%. De IRR staat voor Internal Rate of Return; dit is een aangescherpte calculatiemethode om het rendement op het gemiddeld geïnvesteerd vermogen te berekenen. Hierbij wordt rekening gehouden met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven en opbrengsten van het Vastgoedfonds. Bij de berekening van de IRR wordt dus rekening gehouden met de tijdswaarde van de geldstromen. De IRR wordt door financiële instellingen (zoals pensioenfondsen) veel gebruikt en is een algemeen erkende methode. De IRR is gebaseerd op het gematigde verkoopscenario.

5.9 Uitkeringsbeleid

De beschikbare cashflow van het Vastgoedfonds wordt uitgekeerd aan de houders van Participaties in verhouding tot de door hen gehouden Participaties.

Tweemaal per jaar zal de beschikbare cashflow, onder toezicht van de Bewaarder, door de Beheerder worden uitgekeerd aan de Participanten. Naar verwachting in augustus van elk jaar vindt een voorlopige uitkering plaats over het eerste halfjaar, gevolgd door een uitkering naar verwachting in februari over het tweede halfjaar.

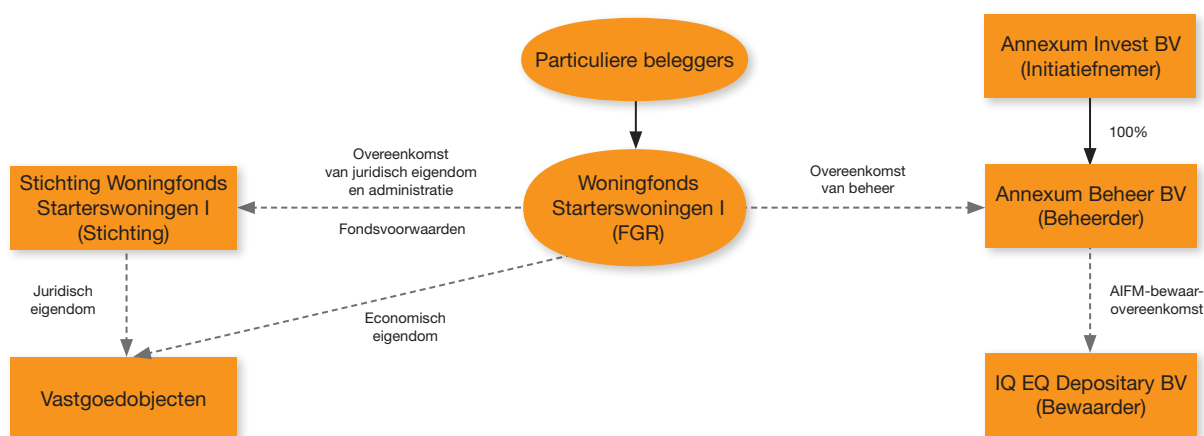
Uitkeringen kunnen lager en hoger uitvallen. Indien het werkelijke Direct resultaat lager is dan het geprognoseerde Direct resultaat, of indien de solvabiliteit of liquiditeit van het Vastgoedfonds dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken dan in de exploitatieprognose is opgenomen onder Contant rendement. Indien het werkelijke Direct resultaat hoger is dan geprognoseerd, zal het surplus in principe worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve. De Beheerder kan tevens besluiten een hogere uitkering te doen of extra op de hypothecaire geldlening af te lossen. De Liquiditeitsreserve zal worden aangehouden voor onvoorziene uitgaven dan wel tegenvallers in de ontvangsten. De Liquiditeitsreserve zal op een bankrekening worden geplaatst van een gerenommeerde financiële instelling en niet worden aangewend voor andere doeleinden. Mocht bij de vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Participanten blijken dat de aanwezige liquiditeiten en liquiditeitsbehoefte van het Vastgoedfonds daartoe aanleiding geven, dan kan door de Beheerder besloten worden tot een additionele slotuitkering.

Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Participant.

6. Juridische structuur en betrokken entiteiten

6.1 Structuur

In onderstaande figuur is de structuur van Woningfonds Starterswoningen 1 (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.



Vastgoedfonds

Het Vastgoedfonds, Woningfonds Starterswoningen 1, zal worden gestructureerd als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht en is fiscaal transparant. Juridisch kwalificeert het Vastgoedfonds als een beleggingsinstelling in vastgoed. Het Vastgoedfonds bestaat nog niet en zal worden gevestigd te Amsterdam.

De contactgegevens van het Vastgoedfonds zijn:
 Woningfonds Starterswoningen 1
 Strawinskylaan 485
 1077 XX Amsterdam
 Telefoon: 020-572 01 01

Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, zoals omschreven in artikel 3 van de Fondsvoorwaarden. Het Vastgoedfonds zal volledig in het Vastgoed beleggen. Voor een uitgebreide beschrijving van het Vastgoed wordt verwezen naar het hoofdstuk "De Belegging". De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur. De looptijd is afhankelijk van het moment van verkoop van het Vastgoed. Een voorstel tot verkoop van het Vastgoed zal in beginsel niet eerder dan vijf jaar na het aangaan van het Vastgoedfonds worden gedaan. De Participanten zijn economisch gerechtigd tot het Fondsvermogen naar verhouding van het aantal Participaties dat zij houden.

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

Wijziging van de Fondsvoorwaarden geschiedt overeenkomstig het daarin bepaalde. Van een voorneming tot wijziging zal, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, kennis worden gegeven eventueel per e-mail en door publicatie op de Website, en indien verplicht zal mededeling worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres. Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de Participanten

worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden na afloop van de door de Wft voorgeschreven termijn (thans: een maand) nadat de wijziging conform de bovenstaande procedure bekend is gemaakt. Gedurende deze periode kunnen de Participanten tegen de voorwaarden als omschreven in de Fondsvoorwaarden uittreden.

Beheerder

De Beheerder treedt op als aanbieder van Participaties, en als beheerder van het Vastgoedfonds. Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) en staat ingeschreven in het register van de AFM. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft en staat daarmee onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank. Het Prospectus is opgesteld in overeenstemming met hoofdstuk 5.1 van de Wft.

De Beheerder is statutair gevestigd te Amsterdam. De onderlinge verhoudingen tussen de Stichting en de Beheerder zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden. Deze overeenkomst zal worden vastgesteld conform het concept dat is opgenomen als Bijlage A bij het Prospectus. Op grond van deze Fondsvoorwaarden is de Beheerder belast met het beheer van het Vastgoedfonds en is deze in die hoedanigheid tevens bevoegd zijn om het Vastgoedfonds te vertegenwoordigen. Onder het beheer wordt verstaan: het verrichten van alle handelingen die nodig zijn om het Vastgoedfonds te laten functioneren, zoals het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds.

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

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

- De heer drs. **H.W. Boissevain** (1958) is onder meer als lid van de directie werkzaam geweest bij VastNed Management, Rabo Securities en de Zürich Groep. Sinds 2000 is hij, als oprichter en directeur van Annexum, verantwoordelijk voor de structurering en het beheer van diverse fondsstructuren, waaronder: vastgoed-cv's en maatschappen, verhandelbare structuren, obligatieproducten, het beheer van een internationale hotelportefeuille en diverse beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. De totale beleggingsportefeuille bestaat uit o.a. kantoren, winkels, woningen, bedrijfsruimten, hotels, en alternatieve beleggingen (o.a. microfinancieringen, oliemaatschappij, etc.). De heer Boissevain is algemeen directeur van Annexum (CEO) en brengt met name zijn expertise met betrekking tot vastgoed, financial engineering en marketing in. De heer Boissevain is als risk manager verantwoordelijk voor de identificatie, waardering en beheersing van de risico's in overeenstemming met het risk management beleid van de Beheerder. De heer Boissevain is voorzitter van Forumvast, een belangenvereniging voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten.
- De heer **H.F.J.P.M.G. (Henri) Grevers** (1957) is zijn carrière gestart bij makelaarskantoor Strijkel & Partners. Vervolgens is hij 24 jaar werkzaam geweest bij vastgoedorganisatie Jones Lang LaSalle. Gedurende 12 van deze 24 jaar was de heer Grevers als lid van de Bestuursraad eindverantwoordelijk. Hierna heeft hij, sinds 2010, vanuit zijn eigen consultancy bureau diverse partijen geadviseerd en ondersteund op vastgoedgebied. De heer Grevers heeft hierdoor een ruime ervaring in de vastgoedsector vanuit verschillende invalshoeken. Hij heeft veel kennis van investeringen in, en beheer van vastgoedportefeuilles, alsmede het mitigeren van de daarmee gepaard gaande risico's. De heer Grevers vervult binnen Annexum de positie van directeur vastgoed en geeft als zodanig leiding aan de afdeling asset management.

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

De directieleden van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft. Zij zijn door de AFM op geschiktheid en betrouwbaarheid getoetst in het kader van hun benoeming als

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

Overige activiteiten Beheerder

De Beheerder oefent eveneens beheeractiviteiten uit ten behoeve van de volgende beleggingsinstellingen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V., The Globe Den Haag C.V., Dutchveste Calandria C.V., Woningfonds Apeldoorn C.V., Woningfonds Hoofddorp C.V., Woningfonds Nieuwegein C.V., Woningfonds Randstad 1 C.V., Zorgveste De Pelikaan C.V., Zorgveste Deventer C.V., Zorgveste Slingerbosch C.V., Zorgveste Koetshuys Erica B.V., Winkelhart Lelystad C.V., Supermarkt Fonds Nederland C.V., Maatschap Oklahoma Oil Company, Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V., Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V., VBI Winkelfonds N.V., Vastgoed Fundament Fonds N.V., Dutch Microfund N.V., Vastgoed Maatschap Akronned V, Super Winkel Fonds N.V. en Nederlandse Beleggingsmaatschappij voor Zeeschepen N.V. De Beheerder verricht eveneens beheer- en adviesactiviteiten voor Vastgoed Solide Maatschappij B.V. De Beheerder voert daarnaast de directie over European Hospitality Properties N.V., waarin een hotelportefeuille is ondergebracht.

Tegenstrijdige belangen

Het is aannemelijk dat de Beheerder in de toekomst ook beheers- en directieactiviteiten zal gaan uitvoeren ten behoeve van andere beleggingsinstellingen/ onroerendgoedmaatschappijen. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen.

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. De Beheerder zal in een dergelijk geval het belang van de Participanten laten voorgaan boven haar eigen belang.

De 100% moedermaatschappij van de Beheerder is Annexum Invest B.V. De Beheerder maakt gebruik van voorzieningen die aan haar ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V., zoals kantoorruimte, personeel en IT voorzieningen. Hiervoor brengt Annexum Invest B.V. aan de Beheerder een vergoeding in rekening. Annexum Invest B.V. en de Beheerder hebben een conflicterend belang over het voorzieningenniveau en de hoogte van de daarvoor betaalde vergoeding.

Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder, Initiatiefnemer of de Stichting zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde. De Beheerder en de Initiatiefnemer hebben een belang bij de oprichting van het Vastgoedfonds en de verwerving van het Vastgoed, aangezien hun vergoedingen daarvan afhankelijk zijn.

Gedragcodes

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

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

AO/IC

De Beheerder heeft een procedure waarbij de opzet en werking van de administratieve organisatie en interne controlemaatregelen (waaronder de controle ten aanzien van cliëntenacceptatie en registratie van overeenkomsten) wordt beoordeeld. Zo wordt gewaarborgd dat de administratieve organisatie en interne controle minimaal functioneert in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en regelgeving.

Risicobeleid

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

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

Liquiditeit

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

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

Automatisering

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

Klachtenprocedure

De Beheerder heeft een procedure voor de afhandeling van klachten in haar organisatie ingevoerd die waarborgt dat eventuele klachten van beleggers tijdig en adequaat worden behandeld en geadministreerd. Beleggers met een klacht kunnen deze schriftelijk (Postbus 79032, 1070 NB Amsterdam), per e-mail (info@annexum.nl) of telefonisch (tel: 020-5720101) indienen bij de Beheerder.

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

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

Stichting (houder van juridisch eigendom Vastgoed)

Als juridisch eigenaar van het Vastgoed zal Stichting Woningfonds Starterswoningen 1 optreden. De Stichting zal het Vastgoed ten behoeve van de Participanten in (juridisch) eigendom houden en doet dat ten titel van beheer. De onderlinge verhoudingen tussen de Beheerder en de Stichting zijn geregeld in de Fondsvoorwaarden, opgenomen in bijlage A bij het Prospectus.

De Stichting is statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudend te (1101 BA) Amsterdam aan de Hoogoorddreef 15, telefoonnummer 020-5222555. De Stichting is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73625116. De Stichting is een stichting naar Nederlands recht en is opgericht op 8 januari 2019 voor onbepaalde tijd.

De statuten van de Stichting zijn opgenomen als bijlage B bij het Prospectus. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door IQ EQ Custody B.V. De directieleden van IQ EQ Custody B.V. zijn medewerkers van IQ EQ Netherlands N.V.

De Stichting en de Beheerder treden bij de uitoefening van de uit bovenvermelde overeenkomsten voortvloeiende taken uitsluitend op in het belang van de Participanten.

Stichting Houdster Vastgoed II heeft de huurwoningen in de getransformeerde kantoorgebouwen te Hoofddorp, Alphen aan de Rijn, Helmond en Apeldoorn verworven op 19 juni 2019. Stichting Houdster Vastgoed II heeft een turnkey-koopovereenkomst met verkoper gesloten betreffende de (ver)koop en levering van het Vastgoed op 19 juni 2019. De verkoper heeft zodoende de verplichting tot het gebruiksklaar (turnkey) juridisch leveren van het Vastgoed en Stichting Houdster Vastgoed II heeft de verplichting tot voldoening van de koopsom.

De verwerving van het Vastgoed zal Stichting Houdster Vastgoed II financieren door de Financiering en een Brugfinanciering, welk bedrag ter leen is verstrekt door een particuliere investeerder. De Brugfinanciering zal Stichting Houdster Vastgoed II aangaan ter tijdelijke gedeeltelijke financiering van het Vastgoed. De Financiering en de Brugfinanciering zijn voor aanvang levering van het Vastgoed (19 juni 2019) beschikbaar gesteld.

Oprichting Vastgoedfonds en overdracht economische eigendom

De economische eigendom van het Vastgoed zal aan het Vastgoedfonds worden geleverd. Vanaf moment aangaan van het Vastgoedfonds en levering van de economische eigendom aan het Vastgoedfonds, zullen de statuten (inclusief de naam) van Stichting Houdster Vastgoed II wijzigen en zal -na naamswijziging- Stichting Woningfonds Starterwoningen 1, optreden in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de activa van het Vastgoedfonds, die deze activa houdt voor rekening en risico van de Participanten.

Het Vastgoedfonds zal pas worden aangegaan nadat alle Participaties zijn toegewezen. Terstond na het aangaan van het Vastgoedfonds zullen de volgende handelingen plaatsvinden:

- 1) IQ EQ Custody B.V. wordt, in plaats van de Beheerder, benoemd als bestuurder van Stichting;
- 2) de economische eigendom van het Vastgoed wordt geleverd aan het Vastgoedfonds, inhoudende dat de Stichting het eigendom en de exploitatie van het Vastgoed voortzet voor rekening en risico van het Vastgoedfonds onder de voorwaarden als opgenomen in de Fondsvoorwaarden;
- 3) het Vastgoedfonds wordt, naast de Stichting, medeschuldenaar voor de Financiering;
- 4) de gezamenlijke Deelnamesommen worden door Stichting Annexum Fondsen overgemaakt naar de bankrekening van de Stichting;
- 5) de Brugfinanciering wordt door de Stichting afgelost;
- 6) de kasmiddelen van de Stichting gaan op in de Liquiditeitsreserve van het Vastgoedfonds.

Na afronding van deze handelingen komt de Fondsinvestering tot stand zoals opgenomen in paragraaf 5.1. Omdat de Brugfinanciering wordt afgelost terstond na het aangaan van het Vastgoedfonds wordt deze niet verder beschreven.

Bewaarder

De Bewaarder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht op 23 oktober 2013 en statutair gevestigd te Amsterdam. De Bewaarder is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam, onder nummer 59062576. Het adres van de Bewaarder is De entree 143, 1101HE te Amsterdam, telefoonnummer 0202384970.

De directie van de Bewaarder wordt gevormd door de heren C.R.A. van Houtven en M.J. de Waal en mevrouw S.L. To. IQ EQ Depositary B.V. is direct een honderd procent dochtermaatschappij van IQ EQ Netherlands N.V. IQ EQ Depositary B.V. beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van Bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Vastgoedfonds.

Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt ten minste € 730.000. Het boekjaar van de Bewaarder is gelijk aan het kalenderjaar. Op grond van de vereisten van de Wft is de Bewaarder verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening op te stellen.

Dit laat onverlet dat een mogelijke belangenverstrengeling (conflict of interest) kan ontstaan tussen de Bewaarder en het bestuur van de Stichting, die andere diensten leveren aan de Beheerder en ook dochterondernemingen van IQ EQ Netherlands N.V. zijn.

De Beheerder heeft met IQ EQ Depositary B.V. een schriftelijke bewaarovereenkomst gesloten waarin de uitvoering van de bewaarderstaken is beschreven. Op hoofdlijnen bevat deze overeenkomst de volgende bewaarderstaken:

1. Controle van kasstromen

- Controle op de kasstromen van het Vastgoedfonds verloopt volgens het bepaalde in de AIFMD, de Uitvoeringsverordening, daarop gebaseerde Europese en Nederlandse wetgeving en de daarop betrekking hebbende richtsnoeren van de ESMA en beleidsregels van de AFM, waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en door andere regelgeving kan worden vervangen (de “Bewaarder Regelgeving”), dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds.

2. Bewaring

- Bewaarneming van financiële instrumenten van het vastgoedfonds als bedoeld in artikel 21 lid 8a AIFMD en in de Uitvoeringsverordening.
- Nagaan of het Vastgoedfonds eigenaar is van andere activa dan hierboven omschreven en het bijhouden van het register van die andere activa als bedoeld in artikel 21 lid 8b AIFMD en in de Uitvoeringsverordening.

3. Toezichthoudende taken

- Controle of de berekening van de intrinsieke waarde van de Participaties geschiedt volgens de Bewaarder Regelgeving, dit Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds.
- Controle of Participanten bij uitgifte het juiste aantal Participaties ontvangen en of er bij inkoop en uitgifte wordt afgerekend tegen de juiste intrinsieke waarde volgens Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds.
- Controle of de Beheerder zich houdt aan het in het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds verwoorde beleggingsbeleid.
- Controle of de opbrengsten van het Vastgoedfonds een bestemming krijgen overeenkomstig Bewaarder Regelgeving, het Prospectus en eventuele andere documenten van het Vastgoedfonds;
- Controle of bij transacties met betrekking tot activa van het Vastgoedfonds de tegenprestatie binnen de gebruikelijk termijnen aan het Vastgoedfonds wordt voldaan;

Aansprakelijkheid Bewaarder

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

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

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

voortvarend genoeg doet, zijn de Participanten gerechtigd die maatregelen zelf te treffen.

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

Vrijwaring

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

Participaties

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verwerven van Participaties.

Indien een Participant één of meer Participaties door het Vastgoedfonds wenst te laten inkopen, geeft hij dit schriftelijk onverwijld aan de Beheerder op, met vermelding van het aantal in te kopen Participaties. Deze opgave is onherroepelijk. De Participant kan bij het verzoek tot inkoop een of meerdere (toekomstige) Participanten aanwijzen waaraan de ingekochte Participaties gelijktijdig door de Beheerder kunnen worden uitgegeven. Deze (toekomstige) Participanten moeten de uitgifteprocedure als omschreven in artikel 7 van de Fondsvoorwaarden volgen.

Deze procedure zal in beginsel tweemaal per jaar mogelijk worden gemaakt, in het tweede en vierde kwartaal. Voor de procedure brengt de Beheerder een bedrag van € 250,- incl. BTW per inkoop in rekening aan de Participant die zijn Participatie(s) wenst te verkopen. De Participaties zullen niet worden genoteerd op een beurs of andere gereguleerde markt en er zal ook geen notering worden aangevraagd.

Toekomstige Wetswijziging

Indien bij de inwerkingtreding van een toekomstige wetswijziging blijkt dat bepalingen uit de Fondsvoorwaarden in strijd zijn met een veranderde wetgeving, of als deze bepalingen naar het oordeel van de Beheerder optimalisering behoeven in verband met de voornoemde wetgeving, dan zullen deze bepalingen worden vervangen door bepalingen met gelijke economische strekking, die in overeenstemming zijn met de nieuwe wetgeving (zie de Fondsvoorwaarden).

6.2 Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Participanten

De Beheerder organiseert de jaarlijkse Vergadering van Participanten en verzorgt de periodieke toezending van de jaarrekening alsmede het halfjaarbericht. De jaarrekening zal, nadat deze is gecontroleerd door een externe accountant, elk jaar uiterlijk binnen de wettelijke termijn (thans zes maanden na afloop van het Boekjaar) ter vaststelling aan de Vergadering van Participanten worden voorgelegd. Daarnaast publiceert de Beheerder haar eigen jaarverslag binnen vier maanden na afloop van elk Boekjaar op de Website. Tevens maakt de Beheerder uiterlijk binnen de wettelijke termijn (thans negen weken na afloop van het halfjaar) een balans en een winst- en verliesrekening op over de eerste helft van het Boekjaar van het Vastgoedfonds. Het (half)jaarverslag bevat een opgave van de intrinsieke waarde per Participatie, berekend door de Beheerder volgens de in paragraaf 6.3 vermelde waarderingsgrondslagen. De Intrinsieke waarde wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds.

Participanten zullen door de Beheerder worden uitgenodigd op de Vergadering van Participanten.

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

- het verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van het Vastgoedfonds gedurende het laatst verstreken Boekjaar;
- de jaarrekening over het laatst verstreken Boekjaar;
- een eventueel verkoopvoorstel voor het Vastgoed;
- overige onderwerpen, waarover ingevolge de Fondsvoorwaarden een besluit van Participanten is vereist.

Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem. Voor een gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de Participanten in het Vastgoedfonds worden geïnformeerd, worden opgeroepen voor de Vergadering van Participanten en het stemrecht kunnen uitoefenen, wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden van het Vastgoedfonds, opgenomen als bijlage A. De Fondsvoorwaarden en de statuten van de Stichting zijn als bijlagen bij dit Prospectus gevoegd.

Alle kennisgevingen inzake het Vastgoedfonds, daaronder begrepen: (half)jaarverslaggeving, de uitnodiging voor de Vergadering van Participanten, kennisgeving inzake (voorgenomen) voorwaardenwijzigingen, alsmede alle overige schriftelijke communicatie, kunnen, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, worden gedaan per e-mail en eventueel door publicatie op de Website of via de persoonlijke klantomgeving MyAnnexum. Voor zover noodzakelijk met het oog op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zullen kennisgevingen in aanvulling daarop worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres.

6.3 Waarderingsgrondslagen

De volgende waarderingsgrondslagen zullen van toepassing zijn op de commerciële jaarrekening van het Vastgoedfonds in overeenstemming met de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek Boek 2 Titel 9.

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Beleggingen in vastgoed

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs (inclusief Kosten koper bestaande uit Notaris- en taxatiekosten en Selectie- en acquisitiekosten), verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn opgenomen de Initiële kosten en de initiële kosten met betrekking tot Fondsinvestering, bestaande uit Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten en Structureringskosten. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Voorzieningen

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudslasten van het Vastgoed wordt bepaald op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

Het Boekjaar van het Vastgoedfonds is gelijk aan het kalenderjaar, met uitzondering van het verlengde eerste boekjaar dat aanvangt bij oprichting van het Vastgoedfonds en eindigt op 31 december 2019.

Alle waarderingsgeschieden in Euro.

7. Fiscale aspecten

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale consequenties van deelname in het Vastgoedfonds door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen die als Participanten deelnemen in het Vastgoedfonds, een fonds voor gemene rekening (hierna: “FGR”), waarvan de overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht en die gevestigd is in Nederland. Als beheerder van het FGR zal Annexum Beheer B.V. (hierna: “Beheerder”) optreden. Het Vastgoedfonds biedt Participanten de mogelijkheid om tegen uitreiking van Participaties te beleggen in het Vastgoed. De juridische eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door Stichting Woningfonds Starterswoningen 1 (hierna: “Stichting”).

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wet- en regelgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die per heden van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds, al dan niet met terugwerkende kracht. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. Participanten die overwegen in het Vastgoedfonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen.

7.2 Fiscale aspecten van het Vastgoedfonds

Vennootschapsbelasting

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

BTW

Het uitgangspunt is dat de Stichting als ondernemer voor de BTW zal worden aangemerkt voor haar activiteiten die bestaan uit het zelf rechtstreeks exploiteren van het Vastgoed. De aan het Vastgoedfonds in rekening gebrachte BTW op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de exploitatie van het Vastgoed kan het Vastgoedfonds niet in aftrek brengen, omdat sprake is van BTW-vrijgestelde exploitatie van woningen. Ook de overige activiteiten van het Vastgoedfonds zijn in beginsel vrijgesteld van BTW. Derhalve is ook de aan het Vastgoedfonds in rekening gebrachte BTW op algemene kosten in principe niet aftrekbaar.

Omdat de Beheerder van het Vastgoedfonds is geregistreerd bij de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:65 Wft, staan de De Beheerder en het Vastgoedfonds onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Vanuit een BTW-perspectief betekent

dit dat een vrijstelling van toepassing is op de beheersdiensten die de Beheerder verricht aan het Vastgoedfonds en derhalve dat de Beheervergoeding is vrijgesteld van BTW. Voor de Beheerder betekent dit dat zij BTW op kosten toerekenbaar aan de beheersdiensten die zij voor het Vastgoedfonds verricht, niet in aftrek kan brengen. Voorts zal haar aftrekrecht ter zake van BTW op algemene kosten als gevolg van de met de beheersdiensten behaalde vrijgestelde omzet dalen. De Beheerder zal hiervoor een aparte vergoeding (BTW-compensatie) in rekening brengen aan het Vastgoedfonds. Deze vergoeding vormt voor het Vastgoedfonds een extra kostenpost.

7.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen

Inkomstenbelasting

Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)

Bij natuurlijke personen die Participant zijn in het Vastgoedfonds en voor wie de deelname in het Vastgoedfonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming of tot het “resultaat uit overige werkzaamheden” zal de Participatie worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3). De belastbare grondslag in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat tussen 1.94% en 5,60% (2019) van het aan Box 3 toerekenbare vermogen bedraagt. Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het aan Box 3 toerekenbare vermogen en dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (forfaitaire rendementsheffing). Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,58% en 1,68% inkomstenbelasting geheven. De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Participaties worden niet afzonderlijk belast.

Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing (tussen 0,58% en 1,68%) is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.100,- (2019). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van € 6.200,- (2019) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt € 30.360,- (2019) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

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

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

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

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

- I een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon¹⁸; of
- II een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
- III een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
- IV een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

¹⁸ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen een progressief tarief oplopend tot 51,75% (2019). Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

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

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

Ter zake van een vermogenswinst gerealiseerd met de verkoop van (een deel van) het Vastgoed en/of de Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 worden gevormd. Hierdoor vindt uitstel van de belastingheffing plaats. Voor deze mogelijkheid wordt verwezen naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

Schenk- en erfbelasting

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

7.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen

Vennootschapsbelasting

Bij rechtspersonen die aan de vennootschapsbelasting zijn onderworpen en die niet de status van Fiscale Beleggingsinstelling hebben in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zal het inkomen uit de Participatie in de belastingheffing worden betrokken. De vennootschapsbelasting wordt geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de Bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 19% over de eerste € 200.000,- en 25% over de winst boven € 200.000,- (2019).¹⁹

Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot ten hoogste het bedrag van het aandeel van de Participant in het kapitaal van het Vastgoedfonds. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de zes boekjaren volgend op het verliesjaar (voor verliesjaren tot 2019 geldt een verliesverrekeningstermijn van negen boekjaren). Onder omstandigheden kan een gerealiseerde vermogenswinst met de verkoop van het Vastgoed en/of de Participatie(s) worden 'doorgeschoven'. Voor deze mogelijkheid verwijzen wij naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

Herinvesteringsreserve

Een reeds bij de Participant gevormde herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 kan door een Participant worden afgeboekt op de waarde van het aan de verkregen Participaties toerekenbare deel van het Vastgoed. Dit is gebaseerd op een uitspraak van de Hoge Raad van 30 september 2005.

¹⁹ Het verlaagde tarief van 19% wordt stapsgewijs verlaagd naar 16,5% in 2020 en 15% in 2021. Het standaardtarief van 25% wordt stapsgewijs verlaagd naar 22,55% in 2020 en 20,50% in 2021.

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

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

7.5 Overig

Overdrachtsbelasting

Het Vastgoedfonds wordt aangemerkt als een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Dit heeft tot gevolg dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd bij de verkrijging van Participaties, tenzij de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst, al dan niet tezamen met verbonden partijen of verbonden natuurlijk personen een belang van tenminste een derde ($\frac{1}{3}$) in het Vastgoedfonds verkrijgt of uitbreidt. Bij verkrijging of uitbreiding van een belang van tenminste een derde ($\frac{1}{3}$), is wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij een vrijstelling van toepassing is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Vastgoedfonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt 2% voor woningen en 6% voor niet-woningen, berekend over de waarde in het economisch verkeer van de onderliggende onroerende zaken die aan de verkregen Participaties is toe te rekenen.

Voorbehoud

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

8. Overige informatie

8.1 Deelname

Deelname in het Vastgoedfonds staat open voor beleggers met een minimumdeelname van twee Participaties, dan wel een door de Beheerder op de Website en het inschrijfformulier gepubliceerd minimum aantal, met een Uitgifteprijs per Participatie van € 25.000,- (excl. Emissiekosten). De Participaties zijn te kwalificeren als vorderingsrechten en worden uitgegeven in euro's. De Participaties hebben geen nominale waarde.

De reden voor de emissie is de beoogde oprichting van het Vastgoedfonds en de verwerving van het Vastgoed, inclusief de kosten die daarmee gepaard gaan. De emissie zal plaatsvinden direct na datum goedkeuring Prospectus.

Het in het Prospectus beschreven aanbod tot deelname in het Vastgoedfonds is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Een belegging in vastgoed vereist een langjarige beleggingshorizon en is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon, of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen liquideren. Beleggen in het Vastgoedfonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille. Deelnemers in het Vastgoedfonds kunnen zowel natuurlijke, als rechtspersonen zijn. Beleggers die willen participeren in het Vastgoedfonds dienen het inschrijfformulier in te vullen en aan de Beheerder toe te zenden.

Elke Participatie geeft recht op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde. Door middel van de ondertekening van het inschrijfformulier: 1) verleent een inschrijver volmacht tot het aanvaarden van de aan hem toegewezen Participaties, en 2) verklaart de inschrijver geen "US person" te zijn. Iemand is US person als hij/zij: een Amerikaans paspoort heeft, woont in de VS, een naar Amerikaans recht opgericht bedrijf heeft, grond bezit in de VS of belastingplichtig is in de VS. In verband met de identificatievereisten dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort of rijbewijs) bijgesloten te worden. Beleggers die rechtspersonen zijn, dienen daarnaast een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van maximaal drie maanden oud mee te zenden. Tevens dient door de rechtspersoon een verklaring te worden afgelegd wie de uiteindelijke belanghebbende is (houder(s) van meer dan 25% van de aandelen).

De inschrijvingsperiode/aanbiedingsperiode, dat wil zeggen de periode dat de Participaties worden aangeboden, start op de datum van het Prospectus en sluit zodra alle Participaties zijn toegewezen (ten vroegste één kalendermaand na datum van het Prospectus), doch uiterlijk 12 maanden na de datum van het Prospectus.

De Beheerder draagt zorg voor de plaatsing van Participaties in het Vastgoedfonds. Inschrijving op Participaties vindt plaats door: 1) het insturen van het volledig ingevulde inschrijfformulier, inclusief de daarbij te voegen bijlagen, en 2) betaling van de Deelnamesom en Emissiekosten op de bankrekening van de Stichting danwel Stichting Annexum Fondsen conform de instructies van de Beheerder. Toewijzing van de Participaties zal plaatsvinden op basis van volgorde van de binnenkomst van 1) het volledig ingevulde inschrijfformulier inclusief de daarbij te voegen bijlage(n), en 2) ontvangst van de Deelnamesom door de Stichting. Meerdere inschrijvingen per belegger zijn toegestaan, waarbij elke inschrijving als een separate inschrijving zal worden behandeld. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen gedurende de termijn van inschrijving zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. Een inschrijving is bindend en kan in beginsel niet worden ingetrokken. Over de toewijzing ontvangt een

inschrijver uiterlijk een week na het sluiten van de inschrijvingsperiode schriftelijk bericht. De Emissiekosten betreft een vergoeding aan de Beheerder voor het bijebrengen van het eigen vermogen van het Vastgoedfonds door de plaatsing van de Participaties.

De Uitgifteprijs bedraagt € 25.000,- per Participatie. De Deelnamesom dient, tezamen met 2% Emissiekosten, te worden voldaan op de bankrekening van de Stichting dan wel Stichting Annexum Fondsen conform de instructies van de Beheerder. In verband met de identificatievereisten dient de betaling van de Deelnamesom te geschieden vanaf een bankrekening die op naam is gesteld van de Participant. De Beheerder is gerechtigd om een reeds toegewezen inschrijving te annuleren indien de betaling van de Deelnamesom of de Emissiekosten niet binnen de opgegeven betalingstermijn wordt ontvangen. In dit geval zal de Beheerder gerechtigd zijn de aanbieding van de desbetreffende Participatie(s) te heropenen.

De uitgifte van elke Participatie vindt in beginsel plaats terstond na de oprichting van het Vastgoedfonds. Na ontvangst van de Deelnamesom en de Emissiekosten en de uitgifte van Participaties krijgt de Participant schriftelijk bericht dat de Participant is toegetreden tot het Vastgoedfonds. Pas nadat de Participant dit bericht heeft ontvangen kan de Participant rechten ontlenen aan het Prospectus. De Participaties luiden uitsluitend op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven. Het register van Participanten wordt gehouden door de Beheerder, kantoorhoudend Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.

De Beheerder kan te allen tijde beslissen de aanbieding van Participaties in te trekken. Zij kan hiertoe besluiten, bijvoorbeeld: (doch niet uitsluitend) bij onvoldoende belangstelling voor Participaties of bij omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen. Indien er sprake is van ondertekening, dat wil zeggen dat gedurende de inschrijvingsperiode niet op alle Participaties wordt ingeschreven, wordt de aanbieding ingetrokken. Als de aanbieding wordt ingetrokken zullen gedane toewijzingen van Participaties niet worden gehonoreerd. Reeds betaalde bedragen (Deelnamesommen en Emissiekosten) zullen in dat geval per omgaande worden geretourneerd door overschrijving op de bankrekening waarvan de desbetreffende bedragen afkomstig waren. Ingeval van intrekking van de aanbieding zullen, zo snel mogelijk na het besluit daartoe, personen die zich hebben ingeschreven schriftelijk door de Beheerder worden bericht over de gevolgen daarvan.

Nadat alle Participaties zijn geplaatst zullen Participanten schriftelijk over de resultaten van de aanbieding van Participaties worden geïnformeerd, doch uiterlijk bij het einde van de inschrijvingsperiode.

8.2 Onderzoeksrapport accountant

Voor het onderzoeksrapport van de externe accountant inzake de prognose wordt verwezen naar bijlage F.

8.3 Overige informatie

- Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wft. Ingevolge de Wft dient de Beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.
- Er zijn geen eventuele (voornemens tot) overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over de afgelopen twaalf maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Vastgoedfonds. Er zijn geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van het Vastgoedfonds welke zich hebben voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode, aangezien het Vastgoedfonds nog niet is opgericht.
- Niemand anders dan de Beheerder is gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Beheerder.
- Het Vastgoedfonds is nog niet opgericht, en derhalve zijn er geen historische financiële overzichten opgenomen in dit Prospectus.

- De volgende documenten liggen, gedurende de geldigheid van dit Prospectus, ter inzage ten kantore van de Beheerder: de Fondsvoorwaarden, het register van Participanten, de meerjaren onderhoudsprognose van het Vastgoed, alsmede door deskundigen op verzoek van het Vastgoedfonds opgestelde taxaties en verklaringen, waarnaar in dit Prospectus wordt verwezen. Van deze ter inzage liggende documenten maken de Fondsvoorwaarden onderdeel uit van dit Prospectus als bijlage A. De samenvatting van het in paragraaf 3.4 omschreven taxatierapport van het Vastgoed uitgevoerd door Savills Valuations met peildatum 13 februari 2019 is beschikbaar als download op de Website (<https://www.annexum.nl/beleggingsfondsen/woningen/woningfonds-starterswoningen-1/>) en wordt geacht middels verwijzing onderdeel uit te maken van het Prospectus. Een afschrift van elk van de volgende stukken wordt op verzoek van eenieder verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs: 1) het register van Participanten 2) gegevens omtrent de Beheerder of het Vastgoedfonds welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen, 3) de vergunning van de Beheerder, 4) een afschrift van een door de AFM genomen besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de Beheerder of het Vastgoedfonds, 5) de opgave van een overzicht als bedoeld in artikel 50 lid 2 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.
- De afgifte en verspreiding van het Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Beheerder verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is geen aanbod van of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. Het Vastgoedfonds en de Beheerder aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van de Participaties is of niet.
- De directieleden van de Beheerder zijn niet voornemens om zich in te schrijven voor deelname in Participaties. Aan de Beheerder is niet bekend dat iemand voornemens is om een inschrijving te verrichten op meer dan 5% van de Participaties.
- Voor personen die buiten Nederland woonachtig zijn, is de aanbieding om deel te nemen in het Vastgoedfonds slechts gericht tot de persoon aan wie het Prospectus op verzoek wordt toegezonden. Participaties worden slechts in Nederland aangeboden. Indien een persoon die in het buitenland woonachtig is zich inschrijft op Participaties zal deze inschrijving slechts kunnen worden gehonoreerd indien de desbetreffende persoon zelf het initiatief heeft genomen om het Prospectus te verkrijgen en zich in te schrijven op Participaties.
- Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Nederlands recht is van toepassing. Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van de Participaties worden beslecht door de Rechtbank te Amsterdam.
- Het Vastgoedfonds heeft geen personeel in dienst. Derhalve kan geen informatie worden opgenomen over de tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- De Beheerder verleent toestemming voor het gebruik van het Prospectus en verklaart verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus te aanvaarden, mede ten aanzien van de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van Participaties door een financieel intermediair die toestemming heeft verkregen om het Prospectus te gebruiken. De toestemming tot het gebruik van het Prospectus geldt gedurende de geldigheid van het Prospectus voor de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing in Nederland. De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop of definitieve plaatsing van Participaties door financiële intermediairs kan plaatsvinden is gedurende de geldigheid van het Prospectus. Financiële intermediairs mogen het Prospectus uitsluitend gebruiken voor de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing in Nederland. Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus. Door een financieel intermediair zal informatie over de voorwaarden van de aanbieding worden verstrekt op het moment dat de aanbieding door de financieel intermediair plaatsvindt. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt moet op zijn website vermelden dat hij het Prospectus gebruikt overeenkomstig de toestemming en de daaraan verbonden voorwaarden.

8.4 Verklaring van de Beheerder

Uitsluitend de Beheerder (Annexum Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam) is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van informatie in het Prospectus. Wanneer van een derde afkomstige informatie is opgenomen, wordt bevestigd dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Het Prospectus is geldig gedurende de periode van inschrijving. Het Prospectus is verkrijgbaar als download op de Website.

Voor zover bekend zijn er geen (rechts)personen (anders dan bestuurs-, leidinggevende-, of toezichthoudende organen) die direct of indirect een belang hebben in het Vastgoedfonds of de Beheerder dat onder Nederlandse regelgeving gemeld zou moeten worden. Op grond van nationaal recht is een dergelijke meldingsplicht met betrekking tot het Vastgoedfonds niet van toepassing.

Annexum Beheer B.V., Amsterdam, 18 juli 2019

9. Definities en interpretatie

Definities kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis. Deze definities hebben uitsluitend betrekking op de hoofdstukken 1 t/m 8 en op de bij het Prospectus gevoegde bijlagen.

AFM	De Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Vijzelgracht 50, Postbus 11723, 1001 GS te Amsterdam.
Begeleidingsvergoeding	Deze vergoeding speelt bij verkoop. Het is een vergoeding aan de Beheerder van 2,0% over de verkoopopbrengst voor de begeleiding van het verkoopproces bij (gedeeltelijke) verkoop van het Vastgoed of bij overdracht van de Participaties in het geval van een bod op alle Participaties.
Beheerder	De rechtspersoon die het beheer voert over het Vastgoedfonds en verantwoordelijk is voor het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds, met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in het Prospectus. De Beheerder is Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.
Beheervergoeding	Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds van 5,0% (exclusief BTW) van de Bruto huuropbrengsten.
Bewaarder	IQ EQ Depositary B.V., die de bewaarderstaken uitvoert zoals voorgeschreven door de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD).
Bewaarder Regelgeving	De AIFMD, de Uitvoeringsverordening, daarop gebaseerde Europese en Nederlandse wetgeving en de daarop betrekking hebbende richtsnoeren van de ESMA en beleidsregels van de AFM, waarbij deze regelgeving van tijd tot tijd kan worden gewijzigd en door andere regelgeving kan worden vervangen.
Boekjaar	De periode van 1 januari tot en met 31 december van elk jaar, behalve het jaar van aangaan van de vennootschap dat de periode van aangaan van het Vastgoedfonds betreft tot en met 31 december 2020.

Break-even scenario	Scenario waarbij wordt berekend wanneer het Vastgoedfonds, over een periode van tien Boekjaren, na aftrek van kosten en betaling van verplichtingen aan externe financiers, uitsluitend de Deelnamesom van Participanten (derhalve exclusief uitkeringen aan Participanten) kan terugbetalen.
Brugfinanciering	Een overbruggingsfinanciering, ter tijdelijke gedeeltelijke financiering van de verwerving van het Vastgoed, welk bedrag ter leen is verstrekt door een particuliere investeerder, als nader omschreven in paragraaf 5.2 en 6.1.
Bruto huuropbrengsten	Theoretische bruto huuropbrengsten van het Vastgoed verminderd met een geschat bedrag aan gemiste huuropbrengst voor de Leegstand.
BTW nadeel	De BTW op kosten, zowel initieel als doorlopend, voor zover het Vastgoedfonds voor deze BTW geen recht op teruggaaf, c.q. geen recht op aftrek heeft.
Contant rendement	De contante uitkering per Participatie in een periode als percentage ten opzichte van de Uitgifteprijs.
Deelnamesom	De uitgifteprijs x het aantal Participaties. Het bedrag (exclusief Emissiekosten) dat door een Participant dient te worden voldaan ter verkrijging van Participaties gedurende de emissie.
Direct Beleggingsrendement	Direct resultaat per Participatie / Uitgifteprijs per Participatie.
Direct resultaat	Exploitatieresultaat minus rentekosten.
Emissiekosten	Kosten die gerekend worden bovenop de Deelnamesom, gelijk aan 2% van die Deelnamesom, te betalen aan de Beheerder.
Exploitatieresultaat	De Bruto huuropbrengsten van het Vastgoed minus de Operationele Kosten, exclusief afschrijvingen.
Exploitatie-uitgaven	De uitgaven die direct verbonden zijn met, en toewijsbaar aan de verkrijging van de huuropbrengsten uit het Vastgoed, zoals: gemeentelijke belastingen, verzekeringen, onderhoud, property management (technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer), exclusief Beheervergoeding en Fondskosten.
Financier	Een Duitse hypotheekbank, die de hypothecaire geldlening ter financiering van het Vastgoed verstrekt.
Financiering	De hypothecaire geldlening die ter financiering van het Vastgoed is aangetrokken van een Duitse hypotheekbank.

Financieringskosten	De financieringskosten die bij het aangaan van de hypothecaire financiering in rekening worden gebracht, zoals (I) de afsluitprovisie, (II) bereidstellingsprovisie, (III) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente (IV) juridische kosten en adviseurskosten, alsmede de adviseurskosten die het Vastgoedfonds zelf maakt in verband met het aangaan van de Financiering en (V) niet-verrekenbare BTW op deze kosten en (VI) de rentekosten en de aflossingspremie over de Brugfinanciering (VII) de beheervergoeding gedurende de periode voor de oprichting van het Vastgoedfonds.
Fondsinvestering	Het totaal van de activa van het Vastgoedfonds (waaronder de Liquiditeitsreserve) op het moment dat het Vastgoedfonds is aangegaan, het Vastgoed aan het Vastgoedfonds is geleverd, de Koopprijs van het Vastgoed is voldaan en de Financiering is afgesloten.
Fondskosten	Uitgaven die worden gedaan om het Vastgoedfonds te exploiteren (exclusief de Beheervergoeding) en niet rechtstreeks aan de exploitatie van het Vastgoed zijn toe te rekenen. Hieronder vallen: Stichtingvergoeding, kosten voor de Bewaarder, kosten met betrekking tot accountant, kosten in verband met het toezicht door AFM, marketing en kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt.
Fondsvoorwaarden	De voorwaarden van beheer en bewaring van het Vastgoedfonds. Het concept van deze voorwaarden is als bijlage A toegevoegd bij dit Prospectus.
Fondsvermogen	Het verschil, uitgedrukt in euro's, van de intrinsieke waarde van de Fondswaarden en de waarde van de fondspassiva, vastgesteld door of namens de Beheerder met inachtneming van de Fondsvoorwaarden.
Gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement	Het gemiddelde Direct Beleggingsrendement berekend over een veronderstelde beleggingsperiode van 10 jaar. Enkelvoudig rendement betekent dat er geen rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van geld.
Gemiddeld enkelvoudig Contant rendement	Het gemiddelde Contant rendement berekend over een veronderstelde beleggingsperiode van 10 jaar. Enkelvoudig rendement betekent dat er geen rekening wordt gehouden met de tijdswaarde van geld.
Indirect Beleggingsrendement	Uitkering aan Participanten uit verkoopopbrengsten / Deelnamesom.
Initiatiefnemer	De initiatiefnemer is de partij die het Vastgoedfonds opstart en structureert. De Initiatiefnemer is Annexum Invest B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.
Initiële kosten	De eenmalige kosten voor het opzetten en structureren van het Vastgoedfonds, bestaande uit: Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten en Structureringskosten, alsmede BTW nadeel op deze kosten.

Intrinsieke waarde	Het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de in het Prospectus vermelde waarderingsgrondslagen.
IRR	Internal Rate of Return: het jaarlijks rentepercentage waarbij de contante waarde van de netto cashflows van het Vastgoedfonds gedurende tien jaar precies gelijk is aan de oorspronkelijke Deelnamesom.
Kapitalisatiefactor	De (ver)koop prijs van het Vastgoed gedeeld door de Theoretische bruto huuropbrengsten.
Koop prijs	De koop prijs van het Vastgoed exclusief de kosten in verband met de verwerving van het Vastgoed, te weten: Notaris- en taxatiekosten, Selectie- en acquisitiekosten alsmede BTW nadeel over deze kosten.
Kosten koper	De kosten in verband met de verwerving van het Vastgoed, te weten: Notaris- en taxatiekosten en de Selectie- en acquisitiekosten, alsmede BTW nadeel op deze kosten.
Leegstand	Een aanname voor derving van (huur)inkomsten ten gevolge van niet verhuurde woningen in het Vastgoed.
Liquiditeitsreserve	Het saldo liquide middelen in het Vastgoedfonds dat mede wordt aangehouden voor onvoorziene uitgaven dan wel tegenvallers in de ontvangsten.
Marketing- en adviseurskosten	De kosten die betrekking hebben op het samenstellen en de AFM toetsing van het prospectus en overige documentatie, commerciële uitingen, public relations, de fondsmelding bij AFM, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies.
MyAnnexum	Een uitsluitend voor Participanten toegankelijk deel van de Website. Hier worden de relevante documenten en kennisgevingen met betrekking tot het Vastgoedfonds ter beschikking gesteld aan de Participanten.
Notaris- en taxatiekosten	Kosten met betrekking tot het opmaken van de koopovereenkomst, de akte van levering, de hypotheekakte en de hiermee samenhangende documentatie, de kosten voor notariële recherche en inschrijving in het kadaster en de kosten in verband met de taxatie van het Vastgoed.
Operationele Kosten	Alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Vastgoedfonds en het Vastgoed die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van de Beheerder. Rentekosten en aflossingen die verband houden met de Financiering behoren hier niet toe.
Oprichtingskosten entiteiten	De kosten voor het opstellen van de Fondsvoorwaarden en de oprichting van de Stichting, alsmede kosten voor advisering ter zake.
Participanten	(Rechts)personen die tot het Vastgoedfonds zijn toegetreden als houder van één of meerdere Participaties.
Participatie	Een vorderingsrecht, rechtgevend op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde.

Performancevergoeding	Een vergoeding voor de Beheerder in geval van verkoop van het Vastgoed bij liquidatie van het Vastgoedfonds als omschreven in paragraaf 5.7 van het Prospectus.
Prepayment vergoeding	Een vergoeding voor de verliezen die de Financier zal lijden bij vervroegde aflossing als omschreven in paragraaf 5.2 van het Prospectus.
Property Management Vergoeding	De Property Management Vergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de marktconforme kosten van het property management en bedraagt 5,0% van de Theoretische bruto huuropbrengsten. Eventuele incidentele werkzaamheden zullen door de Beheerder aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.
Prospectus	Dit prospectus inclusief bijlagen en de documenten die zijn opgenomen door middel van verwijzing.
Selectie- en acquisitiekosten	Een vergoeding aan de Initiatiefnemer waaruit zij de kosten van: (I) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (II) het voeren van de onderhandelingen (makelaarsactiviteiten) op basis van een marktconform tarief, en (III) de due diligence onderzoeken, zal voldoen. Deze kosten zijn gesteld op 1,50% van de Koopprijs van het Vastgoed per object tot € 5 miljoen en 1,25% over het meerdere.
Stichting	Stichting Houdster Vastgoed II, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485 G-Toren, 1077 XX Amsterdam. Na beoogde naamswijziging zal de naam worden gewijzigd in Stichting Woningfonds Starterswoningen 1. Conform de Wft dient de Stichting de juridisch eigendom van het vastgoed te houden.
Stichting-vergoeding	De vergoeding voor (het bestuur van) de Stichting voor haar werkzaamheden.
Structureringskosten	Een vergoeding aan de Initiatiefnemer ter grootte van 2,0% van de Koopprijs.
Theoretische bruto huuropbrengsten	De huuropbrengsten indien alle woningen in het Vastgoed volledig zijn verhuurd.
Totaal Beleggingsrendement	Enkelvoudig Direct Beleggingsrendement en Indirect Beleggingsrendement tezamen.
Turnkey-koopovereenkomst	De overeenkomst betreffende koop en verkoper van het Vastgoed aangegaan door verkoper en Stichting Houdster Vastgoed II.
Uitgifteprijs	Het bedrag per Participatie (exclusief Emissiekosten). De Uitgifteprijs x het aantal Participaties is de Deelnamesom.
Vastgoed	De onroerende zaken waarin door het Vastgoedfonds wordt geïnvesteerd: huurwoningen in de getransformeerde kantoorgebouwen gelegen te Hoofddorp, Apeldoorn, Alphen aan de Rijn en Helmond als nader omschreven in het Prospectus.

Vastgoedfonds	Het vehikel dat de Participaties uitgeeft en investeert in het Vastgoed: Woningfonds Starterswoningen 1, een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (tel: 020-5720101).
Vergadering van Participanten	Een vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 20 van de Fondsvoorwaarden.
Verkoopkosten	Kosten die direct verbonden zijn met de verkoop van vastgoed zoals o.a. (niet limitatief): de kosten voor het ontslaan van het Vastgoed uit hypothecair verband en eventuele transactiekosten die betrekking hebben op de verkoop (waaronder de Begeleidingsvergoeding en de Performancevergoeding).
Website	www.annexum.nl , inclusief MyAnnexum.
Wft	Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Bijlage A. Fondsvoorwaarden Fonds voor gemene rekening

VOORWAARDEN VAN BEHEER EN BEWARING WONINGFONDS STARTERSWONINGEN 1

VASTGESTELD OP xx 2019

ANNEXUM BEHEER B.V.

Beheerder

en

STICHTING WONINGFONDS STARTERSWONINGEN 1

Juridisch eigenaar

DIT ZIJN DE VOORWAARDEN VAN BEHEER EN BEWARING VAN HET WONINGFONDS
STARTERSWONINGEN, vastgesteld op xx 2019, door:

- (1) ANNEXUM BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1077 XX Amsterdam, Strawinskylaan 485, te dezen handelend als de beheerder van het na te noemen Vastgoedfonds (als zodanig hierna: de “Beheerder”); en
- (2) STICHTING WONINGFONDS STARTERSWONINGEN 1, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudende te 1101BA Amsterdam, Hoogoorddreef 15, te dezen handelend als de te dezen handelend als juridisch eigenaar van het vermogen van het na te noemen Vastgoedfonds (als zodanig hierna: de “Juridisch eigenaar”).

1. DEFINITIES

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

Artikel: een artikel van deze Fondsvoorwaarden.

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

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

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

Bewaarder: IQ EQ Depositary B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1101 HE Amsterdam, De Entree 143, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van bewaarder van het Vastgoedfonds als bedoeld in de Wft.

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

Financiering: de hypothecaire geldlening die, overeenkomstig de voorwaarden als beschreven in het Prospectus, ter financiering van het Vastgoed wordt aangetrokken.

Fondspassiva: de verplichtingen die door de Juridisch eigenaar, al dan niet vertegenwoordigd door de Beheerder op basis van de volmacht als bedoeld in Artikel 5.66 voor rekening en risico van de Participanten zijn aangegaan.

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

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

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

Initiële kosten: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

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

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

Juridisch eigenaar: Stichting Woningfonds Starterswoningen 1 of de overeenkomstig deze Fondsvoorwaarden benoemde opvolger daarvan.

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

Operationele Kosten: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

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

Overeenkomst van Beheer: de overeenkomst tussen de Juridisch eigenaar en de Beheerder inzake het beheer van het Vastgoedfonds, gedateerd op of rond de datum van deze Fondsvoorwaarden, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Participant: iedere rechthebbende van één of meer Participaties.

Participanten Transactie: heeft de betekenis als daaraan gegeven in Artikel 11.2.

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

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

Property Management Vergoeding: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

Prospectus: het prospectus houdende informatie betreffende het Vastgoedfonds en de Participaties, inclusief de bijlagen, gedateerd 18 juli 2019, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld.

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

Vastgoed: al naar gelang de context voorschrijft, het recht van appartement op de registergoederen dan wel de registergoederen als nader beschreven in het Prospectus, dan wel een nadien door de Juridisch eigenaar verworven vastgoedbelegging.

Vastgoedfonds: het Woningfonds Starterswoningen I waarop deze Fondsvoorwaarden van toepassing zijn.

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

Startdatum: de datum waarop het Vastgoedfonds wordt ingesteld.

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

Vergadering: een vergadering van Participanten.

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

2. NAAM, ZETEL EN DUUR

- 2.1 De naam van het Vastgoedfonds is Woningfonds Starterswoningen 1.
- 2.2 Het Vastgoedfonds is gevestigd ten kantore van de Beheerder.
- 2.3 Het Vastgoedfonds is onverminderd het elders bepaalde in deze Fondsvoorwaarden ingesteld voor onbepaalde tijd vanaf de Startdatum.

3. AARD, REGULATOIRE EN FISCALE STATUS

Het Vastgoedfonds is een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft. Het Vastgoedfonds is geen maatschap, commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma maar een contract sui generis tussen de Beheerder en de Juridisch Eigenaar.

- 3.1 De Fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder en de Juridisch eigenaar en creëren geen overeenkomst tussen Participanten onderling en beogen niet een samenwerking tussen de Participanten te bewerkstelligen. De Participanten gaan uitsluitend een overeenkomst aan met de Beheerder en niet met elkaar. De Participanten hebben uit hoofde van hun participatie in het Vastgoedfonds geen rechten en verplichtingen jegens elkaar.
- 3.2 De Beheerder beschikt over een vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Juridisch eigenaar is de entiteit als bedoeld in artikel 4:37j lid 1 Wft. De Beheerder heeft de Bewaarder benoemd als onafhankelijke bewaarder in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft.
- 3.3 De Bewaarder is verantwoordelijk voor het toezicht op het Vastgoedfonds voor zover vereist onder en in overeenstemming met de Wft. De Beheerder en de Bewaarder zijn ten behoeve van het Vastgoedfonds en de Participanten de bewaarderovereenkomst aangegaan.
- 3.4 Het Vastgoedfonds is vormgegeven als een fonds voor gemene rekening en is fiscaal transparant. Het Vastgoedfonds is niet belastingplichtig voor de Nederlandse Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en de Nederlandse Wet op de dividendbelasting 1965, noch als entiteit onderworpen aan enige daarmee vergelijkbare vorm van buitenlandse belasting. Bezittingen, schulden, baten en lasten van het Vastgoedfonds worden rechtstreeks toegerekend aan Participanten. Participaties kunnen uitsluitend worden verkocht aan het Vastgoedfonds zelf overeenkomstig deze Fondsvoorwaarden.

4. DOEL

- 4.1 Het Vastgoedfonds heeft tot doel het vragen en verkrijgen van gelden en andere goederen ter collectieve belegging, ten tijde van het aangaan van het Vastgoedfonds in het bijzonder in het Vastgoed, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te laten delen, één en ander in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van het Vastgoed[en andere Fondswaarden] voor rekening en risico van de Participanten. Het Vastgoedfonds zal geen activiteiten verrichten die kwalificeren als (project)ontwikkelactiviteiten voor de Nederlandse belastingheffing en die normaal vermogensbeheer te boven gaan.

5. BEHEER EN JURIDISCH EIGENDOM FONDSVERMOGEN

- 5.1 Het beheer over het Vastgoedfonds wordt gevoerd door de Beheerder overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Overeenkomst van Beheer. De Beheerder handelt uitsluitend in het belang van de Participanten.
- 5.2 De Beheerder is bevoegd alle daden van beheer met betrekking tot de vermogensbestanddelen van het Vastgoedfonds te verrichten, met in achtneming van het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden, de Overeenkomst van Beheer en het Prospectus. Onder het beheer wordt mede gerekend het vaststellen en uitvoeren van het beleggingsbeleid, het doen van beleggingen en al hetgeen daarmee in de ruimste zin van het woord samenhangt. De Beheerder is uitsluitend bevoegd om samen met de Juridisch eigenaar over het Vastgoed te beschikken. De Beheerder is te allen tijde bevoegd in de Fondswaarden die wijzigingen aan te brengen die hij in het belang van de gezamenlijke Participanten acht.
- 5.3 De Juridisch eigenaar is juridisch eigenaar van de vermogensbestanddelen van het Fonds. Deze worden ten name van de Juridisch eigenaar gesteld. Alle bankrekeningen van het Vastgoedfonds worden eveneens ten name van de Juridisch eigenaar gesteld onder vermelding dat de Juridisch eigenaar de rekeningen houdt als Juridisch eigenaar voor het Fonds. De Juridisch eigenaar verkrijgt de vermogensbestanddelen steeds ten titel van beheer ten behoeve en voor rekening en risico van de Participanten met inachtneming van de Overeenkomst Juridisch eigenaar/administratie en treedt daarbij uitsluitend op in het belang van de Participanten.
- 5.4 Fondspassiva zijn of worden aangegaan op naam van de Juridisch eigenaar.
- 5.5 De Juridisch eigenaar dient het Vastgoed op zodanige wijze te houden dat daarover slechts kan worden beschikt door de Beheerder en de Juridisch eigenaar tezamen, een en ander zoals nader bepaald in de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie.
- 5.6 De Juridisch eigenaar geeft hierbij volmacht met het recht van substitutie aan de Beheerder voor het verrichten van alle rechtshandelingen met betrekking tot alle Fondswaarden, die ten name van de Juridisch eigenaar maar voor rekening van het Vastgoedfonds aan de Juridisch eigenaar in bewaring zijn of zullen worden gegeven. Deze volmacht omvat mede het verrichten van alle beschikkingshandelingen, daaronder begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van goederen, en het in ontvangst nemen daarvan in overeenstemming met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie. De Beheerder kan bij het gebruikmaken van de volmacht optreden als wederpartij van de Juridisch eigenaar of als gevolmachtigde van een andere bij de beschikkings- of rechtshandeling betrokken persoon.
- 5.7 De hiervoor bedoelde volmacht is beperkt tot het verrichten van die rechtshandelingen waartoe de Juridisch eigenaar uit hoofde van zijn functie bevoegd is en eindigt zodra de Beheerder niet langer beheerder is van het Fonds.

6. VORMING VAN HET FONDS

- 6.1 Het Vastgoedfonds wordt ingesteld op de Startdatum krachtens een daartoe strekkend besluit van de Beheerder en de Juridisch eigenaar.
- 6.2 Het kapitaal van het Vastgoedfonds bedraagt € 19.525.000 en is verdeeld in 781 Participaties van € 25.000 elk.
- 6.3 Het Vastgoedfonds wordt gevormd door al hetgeen op de Participaties is gestort, al hetgeen met die stortingen wordt verkregen, alle vruchten daarvan en door vorming en toeneming van schulden, voorzieningen en reserveringen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.

7. TOETREDING OF UITBREIDING MIDDELS UITGIFTE

- 7.1 De Beheerder kan na de Startdatum potentiële Participanten tot het Vastgoedfonds toelaten door het accepteren van het Inschrijfformulier. Participanten treden toe tot het Vastgoedfonds door het verkrijgen van Participaties door middel van uitgifte van Participaties, tegen betaling van de Uitgifteprijs zoals nader zal zijn gespecificeerd in het Inschrijfformulier.
- 7.2 Voor zover in deze Fondsvoorwaarden en/of het Inschrijfformulier niet uitdrukkelijk anders is bepaald, kan een Participant niet worden verplicht tot verdere inbreng dan zoals beschreven in Artikel 7.1.
- 7.3 Toetreding of uitbreiding van het aantal gehouden Participaties is uitsluitend mogelijk:
 - (a) na acceptatie van het Inschrijfformulier door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beheerder;
 - (b) voor de Uitgifteprijs (zoals nader omschreven in het Prospectus);
 - (c) indien gewaarborgd is dat het Vastgoedfonds niet kwalificeert of zal kwalificeren als een niet transparant fonds voor gemene rekening.
- 7.4 De Beheerder is te allen tijde gerechtigd verzoeken tot toetreding of uitbreiding van het aantal Participaties te weigeren of daaraan nadere voorwaarden te stellen. Hierbij zal de Beheerder zich laten leiden door de toepasselijke regelgeving, het belang van het Vastgoedfonds dan wel het belang van de

meerderheid van de Participanten.

- 7.5 Na de startdatum wordt het aantal uit te geven Participaties berekend door de overeenkomstig Artikel 9.2 vastgestelde intrinsieke waarde te delen door de Uitgifteprijs, tenzij sprake is van een Participanten Transactie.
- 7.6 De Beheerder zal op de Transactiedatum overgaan tot uitgifte van Participaties. Participaties worden uitsluitend door de Beheerder uitgegeven indien en nadat een Participant de Uitgifteprijs heeft voldaan.
- 7.7 In het belang van de Participanten kan de uitgifte van Participaties in het Vastgoedfonds door de Beheerder worden opgeschort indien, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, zich een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt.
- 7.8 De Transactiedatum en de overige voorwaarden waaronder uittreding kan plaatsvinden en een opschorting van de uitgifte zullen aan de Participanten kenbaar worden gemaakt.
- 7.9 De Participanten zijn niet gerechtigd zich terug te trekken uit het Fonds, tenzij in deze Fondsvoorwaarden expliciet anders is bepaald.

8. PARTICIPATIES EN REGISTER

- 8.1 Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijs- of toonderstukken voor Participaties uitgegeven. Onder Participaties worden mede begrepen fracties van Participaties, die kunnen worden uitgegeven tot op vier decimalen nauwkeurig.
- 8.2 De Participanten zijn economisch gerechtigd tot het Fondsvermogen naar verhouding van het aantal Participaties dat zij houden. Onverminderd het bepaalde in Artikel 8.3 komen, in de verhouding bedoeld in de vorige zin, alle voor- en nadelen, die economisch aan de Participatie zijn verbonden, ten gunste respectievelijk ten laste van de Participant die deze Participatie houdt.
- 8.3 De Participanten zijn jegens derden niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en/of de Juridisch eigenaar en dragen niet verder in de verliezen van het Vastgoedfonds dan tot het bedrag dat zij op hun Participatie(s) hebben gestort als tegenprestatie voor de Participatie(s) die de Participant houdt.
- 8.4 De Beheerder draagt zorg voor het bijhouden van een register waar de namen en adressen van de Participanten, alsmede het aantal gehouden Participaties, de bankrekeninggegevens worden ingeschreven en overige gegevens voor zover de Beheerder opname daarvan in het register van Participanten nuttig acht. De Participant is verantwoordelijk voor de juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens - alsook van de wijzigingen daarin - aan de Beheerder. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding in het register van zijn gegevens voor rekening en risico komen van de desbetreffende Participant.
- 8.5 Indien een Participatie behoort tot een gemeenschap kunnen de deelgenoten die zijn gerechtigd tot die gemeenschap de uit de Participatie(s) voortvloeiende rechten slechts uitoefenen door één (1) door hen schriftelijk aangewezen of door de rechter benoemde vertegenwoordiger.
- 8.6 In geval van overlijden van een Participant wordt de Beheerder onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld door de rechtsopvolger(s) onder algemene titel van de overleden Participant onder overlegging van een verklaring van erfrecht.
- 8.7 Ingeval van:
 - (a) aanvraag van surseance van betaling door een Participant;
 - (b) (onherroepelijke) faillietverklaring van een Participant; of
 - (c) van toepassing verklaring van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van de Participant, wordt de Beheerder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld en worden zijn Participaties geacht ter inkoop te zijn aangemeld overeenkomstig het bepaalde in Artikel 11.
- 8.8 In het geval van een vertegenwoordiger van een Participant zoals bedoeld in Artikel 8.5, worden ook deze gegevens door de Beheerder in het register opgenomen.
- 8.9 Van elke inschrijving als bedoeld in Artikel 8.3 en van iedere mutatie in de inschrijving, ontvangt de betreffende Participant op zijn verzoek kosteloos een uittreksel van de Beheerder. Het uittreksel belichaamt geen rechten.
- 8.10 Het register wordt regelmatig bijgehouden. Het register kan bestaan uit een geautomatiseerd bestand.
- 8.11 Het register ligt ter inzage van de Participanten.

9. VASTSTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE VAN DE PARTICIPATIES

- 9.1 Voor zover benodigd voor de inkoop of uitgifte van Participaties of voor verslaggevingsdoeleinden, zal de waarde van het Fondsvermogen worden bepaald en wel overeenkomstig de waarderinggrondslagen zoals omschreven in het Prospectus.
- 9.2 Het Fondsvermogen gedeeld door het op de dag van vaststelling uitstaande aantal Participaties geeft de intrinsieke waarde van elke Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt berekend in euro.

10. OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES

- 10.1 Overdracht van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden door het Vastgoedfonds Participaties te laten inkopen op de wijze als beschreven in Artikel 11 van deze Fondsvoorwaarden. Derhalve kunnen Participanten Participaties uitsluitend aanbieden aan het Vastgoedfonds en niet aan een reeds zittende Participant of toekomstige Participant.
- 10.2 Op Participaties kunnen geen beperkte rechten worden gevestigd.
- 10.3 Elke overdracht van Participaties anders dan omschreven in Artikel 10.1 is nietig. Een Participant die handelt in strijd met het bepaalde in Artikel 10.1 en 10.2 zal het Vastgoedfonds schadeloosstellen voor elke claim, waaronder begrepen belastingclaims, die hieruit voortvloeit.

11. INKOOP VAN PARTICIPATIES

- 11.1 Indien een Participant één of meer Participaties door het Fonds, waarbij de Beheerder optreedt namens het Fonds, wenst te laten inkopen, geeft hij dit schriftelijk onverwijld aan de Beheerder op, met vermelding van het aantal in te kopen Participaties. Deze opgave is onherroepelijk.
- 11.2 De Participant kan bij het verzoek tot inkoop een of meerdere (toekomstig) Participanten aanwijzen waaraan de ingekochte Participaties gelijktijdig door de Beheerder kunnen worden uitgegeven. Deze (toekomstig) Participanten (Verkrijgende Participant(en)) moeten de uitgifteprocedure als omschreven in Artikel 7 volgen. Deze door een Participant (Inkopenende Participant) geïnitieerde inkoop en uitgifte wordt in deze Fondsvoorwaarden aangeduid als Participanten Transactie. Een verzoek tot inkoop van Participaties als in dit lid 2 bedoeld, kan in beginsel tweemaal per jaar worden gedaan aan de Beheerder, in het tweede en vierde kwartaal. De Beheerder zal een administratievergoeding van € 250 incl. BTW per Participanten Transactie in rekening brengen aan de Inkopenende Participant, indien en voor zover in het Prospectus niet een andere administratievergoeding is vastgelegd.
- 11.3 Ingeval van een Participanten Transactie zal er één prijs waarvoor de betreffende Participaties zowel worden ingekocht en uitgegeven door de Inkopenende Participant en de Verkrijgende Participant(en) in onderling overleg worden vastgesteld en aan de Beheerder worden meegedeeld. Deze prijs zal door de Verkrijgende Participant moeten zijn voldaan voordat Participaties kunnen worden uitgegeven aan de betreffende Verkrijgende Participant. Na ontvangst van deze prijs door de Juridisch eigenaar zal deze zo spoedig mogelijk aan de Inkopenende Participant worden voldaan.
- 11.4 De Beheerder is niet verplicht een verzoek tot inkoop te honoreren. De Beheerder, die daarbij optreedt namens het Fonds, zal op de Transactiedatum overgaan tot inkoop en verkrijging van de betreffende Participaties, zoveel als mogelijk pro rata parte van het totaal aantal Participaties dat ter inkoop wordt aangeboden op grond van deze Fondsvoorwaarden. Inkoop van Participaties zal worden voldaan uit de opbrengsten verkregen door de gelijktijdige uitgifte van nieuwe Participaties. Door overdracht van een Participatie aan het Vastgoedfonds gaat de Participatie teniet.
- 11.5 De Beheerder is te allen tijde gerechtigd aan de inkoop van Participaties nadere voorwaarden te stellen. Hierbij zal de Beheerder zich laten leiden door de toepasselijke regelgeving, het belang van het Vastgoedfonds dan wel de belangen van de meerderheid van de Participanten.
- 11.6 Het bedrag, waarvoor het Vastgoedfonds een Participatie inkoopt indien geen sprake is van een Participanten Transactie, wordt door de Beheerder vastgesteld overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in het Prospectus. Na vaststelling van de inkoopprijs wordt deze aan de Participant medegedeeld en vervolgens zo spoedig mogelijk uitbetaald.
- 11.7 In het belang van de Participanten kan de inkoop van Participaties in het Vastgoedfonds door de Beheerder worden opgeschort indien, naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder, zich een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt.
- 11.8 De Transactiedatum en de overige voorwaarden waaronder uittreding kan plaatsvinden en een opschorting van de inkoop zullen aan de Participanten kenbaar worden gemaakt.

12. AFWIKKELING INKOOP EN UITGIFTE VAN PARTICIPATIES

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

13. VERGOEDINGEN EN KOSTEN

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

14. BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

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

15. VERVANGING BEHEERDER

- 15.1 De Beheerder kan met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden zijn werkzaamheden beëindigen. Alsdan is de Beheerder verplicht om zodanige maatregelen te treffen die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn ter continuering van een verantwoord beheer van het Fonds, daaronder begrepen het aanstellen van een opvolgend beheerder die de vereiste vergunningen heeft om het Vastgoedfonds te beheren.
- 15.2 Alvorens maatregelen te treffen als bedoeld in Artikel 15.1, zal de Beheerder steeds, tenzij spoedeisende omstandigheden uitstel daarvan niet rechtvaardigen, een Vergadering bijeenroepen, waarbij door hem aan de Vergadering een voorstel tot het treffen van zodanige maatregelen ter goedkeuring wordt voorgelegd. Voor zover genoemde maatregelen, vanwege spoedeisende omstandigheden, reeds zijn getroffen zonder bijeenroeping van een Vergadering, zal de Beheerder onverwijld nadat zodanige maatregelen zijn getroffen, tot bijeenroeping van de Vergadering overgaan met het verzoek de getroffen maatregelen achteraf goed te keuren.
- 15.3 Indien de Beheerder, bij schriftelijke mededeling te richten aan alle Participanten, het voornemen te kennen geeft zijn taken te willen neerleggen, draagt de Beheerder er zorg voor dat binnen een termijn van vier weken nadat deze mededeling is verzonden een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een opvolgend beheerder die de vereiste vergunningen heeft om het Vastgoedfonds te beheren te voorzien.
- 15.4 Onverminderd het bepaalde in de Artikel 15.1 defungeert de Beheerder door:
- (a) zijn ontbinding;
 - (b) zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;
 - (c) zijn (onherroepelijke) faillietverklaring,
 - (d) opzegging door de Beheerder van de Overeenkomst van Beheer als bedoeld in Artikel 7.2(i) en (iii) van de Overeenkomst van Beheer,
- in welk geval de Beheerder ervoor zorg draagt dat binnen een termijn van vier weken een Vergadering

wordt belegd om in de benoeming van een opvolgend beheerder die de vereiste vergunningen heeft om het Vastgoedfonds te beheren te voorzien.

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

16. VERVANGING JURIDISCH EIGENAAR

- 16.1 De Juridisch eigenaar is gerechtigd om met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden zijn werkzaamheden te beëindigen, uitsluitend met goedkeuring van de Beheerder en Bewaarder. Alsdan is de Juridisch eigenaar verplicht om, in overleg met de Beheerder, zodanige maatregelen te treffen die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn in verband met het houden van de Fondspassiva en Fondswaarden, daaronder begrepen het verzoeken van de Beheerder een opvolgend juridisch eigenaar aan te stellen.
- 16.2 Onverminderd het bepaalde in de Artikel 16.1 defungeert de Juridisch eigenaar door:
- (a) zijn ontbinding;
 - (b) zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;
 - (c) zijn (onherroepelijke) faillietverklaring,
 - (d) opzegging door de Beheerder van de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie als bedoeld in Artikel 5.2(i), (ii) en (iv) van de Overeenkomst juridisch eigendom/administratie, in welk geval de Beheerder ervoor zorg draagt dat zo spoedig mogelijk een opvolgend juridisch eigenaar wordt aangesteld.
- 16.3 De Juridisch eigenaar is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met het Vastgoedfonds alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een opvolgend juridisch eigenaar noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

17. VERKOOP EN VERVREEMDING VASTGOED

- 17.1 Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed komt tot stand op voorstel van de Beheerder aan de Vergadering welk voorstel, behoudens onvoorziene ontwikkelingen ten aanzien van het Vastgoed, niet eerder dan vijf jaar na de Startdatum zal worden gedaan. Een voorstel tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed kan tevens inhouden de inkoop van alle Participaties tegen gelijktijdige uitgifte van een gelijk aantal Participaties aan een kopende partij.
- 17.2 Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed dat genomen wordt gedurende (i) de eerste vijf jaar na de Startdatum behoeft de goedkeuring van de Vergadering aangenomen met ten minste gewone meerderheid van het aantal uitstaande Participaties en (ii) na de eerste vijf jaar na de Startdatum behoeft de goedkeuring van de Vergadering aangenomen met ten minste gewone meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen.
- 17.3 In afwijking van hetgeen is vermeld in de leden 1 en 2 van dit Artikel 17 is de Beheerder zelfstandig bevoegd, zonder dat daar een besluit van de Vergadering voor vereist is, te besluiten tot verkoop van individuele appartementen (uitponden).

18. VERSLAGLEGGING

- 18.1 Het boekjaar van het Vastgoedfonds is gelijk aan het kalenderjaar, met uitzondering van het eerste boekjaar dat eindigt op 31 december 2020.
- 18.2 Na afloop van elk boekjaar stelt de Beheerder een jaarrekening (bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening en de toelichting daarop) op, zodanig dat deze uiterlijk binnen de bij of krachtens de Wft voorgeschreven termijn, voorzien van een verklaring van een deskundige ter zake van de getrouwheid van de grootte en de samenstelling van het vermogen van het Vastgoedfonds en van het resultaat over het betreffende boekjaar, kan worden vastgesteld door de Vergadering.
- 18.3 De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van de beleggingen van het Vastgoedfonds per het einde van het boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht over de laatste twee jaren van de intrinsieke waarde van het Fonds. De Beheerder stelt de opgestelde jaarrekening ter beschikking aan de Participanten met een uitnodiging tot het bijwonen van een Vergadering ter bespreking van de zaken van het Vastgoedfonds en het gevoerde beleid en ter goedkeuring van de jaarrekening.
- 18.4 Uiterlijk binnen de bij of krachtens de Wft voorgeschreven termijn zendt de Beheerder de door hem opgestelde halfjaarcijfers van het Vastgoedfonds aan de Participanten alsmede een opgave van de beleggingen en de intrinsieke waarde van het Fonds.
- 18.5 Een Participant kan de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers slechts inzien via een door de Beheerder aan te wijzen registeraccountant of een andere deskundige als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

19. VERDELING WINST EN VERLIES

- 19.1 De winst van het Vastgoedfonds in een boekjaar zoals blijkt uit de vastgestelde jaarrekening voor het betreffende boekjaar wordt uitgekeerd aan de houders van Participaties in verhouding tot de door hen gehouden Participaties op de datum van de uitkering.
- 19.2 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 19.1 zullen op een door de Beheerder vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beheerder is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen al dan niet ten laste van de reserves van het Vastgoedfonds indien de liquiditeit en solvabiliteit van het Vastgoedfonds dat toestaan.
- 19.3 De Beheerder stelt de Participanten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Participant als opgenomen in het register als bedoeld in Artikel 8.4. De Beheerder heeft de bevoegdheid te bepalen dat een gedeelte van het op de Participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van het Vastgoedfonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van het Vastgoedfonds dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beheerder.
- 19.4 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 19.1 waarover na betaalbaarstelling niet wordt beschikt vervallen niet eerder dan na een termijn van vijf jaar.
- 19.5 Alle verliezen van het Vastgoedfonds komen in de interne verhoudingen ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat Participanten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van het Vastgoedfonds die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 7.1 te boven gaat.

20. VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

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

20.8 Op de agenda van de jaarlijkse Vergadering staan in ieder geval de volgende onderwerpen:

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

21. OPHEFFING EN VEREFFENING

21.1 Het Vastgoedfonds zal worden ontbonden:

- (a) door een besluit van de Vergadering, welk besluit niet eerder kan worden genomen na het verstrijken van vijf jaar na de Startdatum;
- (b) door een daartoe strekkend besluit van de Beheerder nadat het Vastgoed is verkocht en overgedragen;
- (c) op het moment dat er geen Participant meer participeert in het Fonds.

21.2 Een besluit tot ontbinding als bedoeld onder 21.1(a) kan slechts worden genomen met ten minste $\frac{3}{4}$ van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent van de Participaties is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent van de Participaties is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.

21.3 Inkoop of uitgifte van Participaties is, nadat een besluit tot ontbinding is genomen, niet meer mogelijk.

21.4 Na ontbinding van het Vastgoedfonds wordt het Fondsvermogen vereffend door de Beheerder.

Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden zoveel mogelijk van toepassing.

21.5 Na ontbinding van het Vastgoedfonds en voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder de Begeleidingsvergoeding en de Performancevergoeding en de aan de verkoop van het Vastgoed verbonden kosten en de onder de Financiering af te lossen bedragen, wordt het batig liquidatiesaldo aan de Participanten uitgekeerd in de verhouding van het aantal van ieders Participaties, waarmee de Participaties zijn vervallen.

22. WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN

22.1 Met uitzondering van wijzigingen die verband houden met het bepaalde in Artikel 22.2 is een besluit van de Beheerder en Juridisch eigenaar tot wijziging van de Fondsvoorwaarden onderworpen aan de goedkeuring van de Vergadering. Het besluit tot goedkeuring dient door de Vergadering te worden genomen met minste $\frac{3}{4}$ van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent van de Participaties aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent van de Participaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.

22.2 De goedkeuring van de Vergadering voor een besluit tot wijziging van de Fondsvoorwaarden is niet vereist voor een wijziging:

- (a) in verband met het in lijn brengen van deze Fondsvoorwaarden met wet- en regelgeving;
- (b) in het geval van ondergeschikte wijzigingen, zoals bijvoorbeeld tekstueel van aard;
- (c) zodanig dat de fiscale behandeling van het Vastgoedfonds en de Participanten niet althans zo weinig mogelijk wijzigt en dat het Vastgoedfonds zal voortbestaan als een besloten fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht; en
- (d) alsmede om al datgene te verrichten wat noodzakelijk, nuttig of wenselijk in verband met het voorgaande is.

22.3 Een wijziging wordt van kracht op de door de Beheerder en de Juridisch eigenaar vast te stellen datum, onverminderd het bepaalde in Artikel 22.4. De Beheerder doet, onverwijld nadat een besluit tot wijziging van de Fondsvoorwaarden is genomen, daarvan mededeling aan de Participanten.

22.4 Onverminderd het bepaalde in Artikel 22.3 van deze Fondsvoorwaarden treden wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waardoor rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, niet eerder in werking dan na verloop van de daarvoor voorgeschreven termijn in de Wft en kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uittreden.

23. MEDEDELINGEN

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

23.2 Kennisgevingen aan de Beheerder of de Juridisch eigenaar moeten worden gericht:

aan de Beheerder:

Annexum Beheer B.V.

Ter attentie: de directie

Adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam

e-mail: info@annexum.nl

aan de Juridisch eigenaar:

Stichting Woningfonds Starterswoningen 1

Ter attentie: het bestuur

Adres : Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam.

24. BEKENDHEIDSCLAUSULE

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

25. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

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

Bijlage B. Statuten Stichting

STATUTEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

1.1 In deze statuten hebben de volgende begrippen de daarachter vermelde betekenissen:

bestuur betekent het bestuur van de stichting.

bestuurder betekent een bestuurder van de stichting.

fonds betekent een beleggingsinstelling als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, waarin gelden of andere goederen zijn of worden ontvangen ter collectieve belegging door de investeerders in de desbetreffende beleggingsinstelling in overeenstemming met de van toepassing zijnde voorwaarden.

fondsvermogen betekent de door de stichting voor rekening en risico van de desbetreffende beleggingsinstelling gehouden activa en aangegane verplichtingen.

stichting betekent de stichting waarvan de interne organisatie wordt beheerst door deze statuten.

voorwaarden betekent de voorwaarden van het fonds die gelden tussen het fonds en de investeerders in het fonds, zoals die van tijd tot tijd kunnen worden gewijzigd.

1.2 De term **schriftelijk** betekent bij brief, telefax, e-mail of enig ander elektronisch communicatiemiddel, mits het bericht leesbaar en reproduceerbaar is, en de term schriftelijke wordt dienovereenkomstig geïnterpreteerd.

1.3 Verwijzingen naar artikelen zijn verwijzingen naar artikelen van deze statuten tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

Artikel 2. Naam en zetel

2.1 De naam van de stichting is: Stichting Woningfonds Starterswoningen 1.

2.2 De stichting heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.

Artikel 3. Doel en vermogen

3.1 De stichting heeft ten doel:

- (a) het ten titel van beheer verwerven en houden van de juridische eigendom van fondsvermogen van door Annexum Beheer B.V. te beheren fondsen en het vervreemden daarvan, voor rekening en risico van participanten in het desbetreffende fonds al dan niet tezamen met het administreren van de hiervoor bedoelde vermogenswaarden, een en ander met inachtneming van de voorwaarden die van toepassing zijn op het desbetreffende fonds; en
- (b) het verrichten van alle (rechts)handelingen welke met het vorenstaande in verband staan, daaruit voortvloeien of daartoe bevorderlijk kunnen zijn, waaronder begrepen het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting, onder haar verantwoordelijkheid, haar werkzaamheden geheel of gedeeltelijk aan een of meer derden opdraagt.

3.2 De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken, steeds ten behoeve van het desbetreffende fonds, door:

- (a) het verkrijgen, bewaren, verhuren, exploiteren en vervreemden van goederen, zulks op aanwijzing van de beheerder van het desbetreffende fonds;
- (b) het aangaan van financieringen respectievelijk herfinancieringen en het vestigen casu quo stellen van daarmee samenhangende zekerheden, zulks op aanwijzing van de beheerder van het desbetreffende fonds, mits zulks in enigerlei betrekking staat tot hetgeen hiervoor onder a. is omschreven;
- (c) het innen van de stortingen van de participanten in het desbetreffende fonds;
- (d) het aangaan en uitvoeren van overeenkomsten van welke aard dan ook, die noodzakelijk zijn voor of voortvloeien uit het doel van het desbetreffende fonds;
- (e) het (mede) afdwingen van de rechten en het (mede) instellen, schikken of het daartegen verweer voeren van rechtsvorderingen verband houdende met het doel van het desbetreffende fonds en/of de stichting;

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

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

Artikel 4. Geldmiddelen

De middelen van de stichting bestaan uit de door het desbetreffende fonds aan de stichting te vergoeden bedragen en alle andere wettige inkomsten.

Artikel 5. Bestuur

- 5.1 Het bestuur bestaat uit een door het bestuur te bepalen aantal van ten minste een bestuurder. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurder zijn.
- 5.2 Indien het bestuur uit twee of meer bestuurders bestaat, benoemt het bestuur uit zijn midden een voorzitter van het bestuur. Het bestuur kan, indien het bestuur uit twee of meer bestuurders bestaat, tevens uit zijn midden een plaatsvervangend voorzitter benoemen, die bij afwezigheid van de voorzitter al diens taken en bevoegdheden waarneemt.
- 5.3 Het bestuur benoemt voorts, al dan niet uit zijn midden, een secretaris van het bestuur en treft een regeling voor diens vervanging.
- 5.4 Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. In vacatures in het bestuur voorziet het bestuur. De overblijvende bestuurders zijn gehouden binnen een maand na het ontstaan van de vacature(s) in de vacature(s) te voorzien.
- 5.5 Een bestuurder houdt, onverminderd het bepaalde in artikel 298, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op bestuurder te zijn:
 - (a) door vrijwillig of periodiek aftreden;
 - (b) door zijn overlijden of ontbinding van de rechtspersoon bestuurder;
 - (c) doordat hij bij onherroepelijke rechterlijke beschikking failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt;
 - (d) doordat hij onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest.

Artikel 6. Bestuursvergaderingen

- 6.1 Het bestuur vergadert zo dikwijls als een bestuurder het verlangt, doch in ieder geval éénmaal per jaar. De bijeenroeping geschiedt door de secretaris van het bestuur of door de bestuurder, die de vergadering verlangt, door middel van brieven, verzonden aan ieder der andere bestuurders, vermeldende plaats en tijdstip der vergadering en de in de vergadering te behandelen onderwerpen. De termijn van oproeping bedraagt ten minste tien dagen, de dag der oproeping en die der vergadering niet meegerekend.
- 6.2 In het bestuur heeft iedere bestuurder één stem.
- 6.3 Voorzover deze statuten voor het nemen van een besluit geen groter quorum voorschrijven, worden alle besluiten van het bestuur genomen met meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen.
- 6.4 Voorzover deze statuten voor het nemen van een besluit niet anders bepalen, kunnen geldige besluiten door het bestuur slechts worden genomen, indien alle bestuurders zijn opgeroepen en de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen, mits in de desbetreffende vergadering alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits met algemene stemmen.
Een bestuurder kan zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.
- 6.5 Het bestuur kan nadere regels vaststellen omtrent de besluitvorming en werkwijze van het bestuur. In dat kader kan het bestuur onder meer bepalen met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal zijn belast. Het bestuur kan bepalen dat deze regels en taakverdeling schriftelijk moeten worden vastgelegd.
- 6.6 De voorzitter zit de bestuursvergaderingen voor. De secretaris houdt notulen van de beraadslagingen en besluiten in de bestuursvergaderingen. Bij afwezigheid van de voorzitter of van de secretaris wijst de vergadering een van de ter vergadering aanwezige bestuurders aan om voorzitter te zijn, respectievelijk de notulen te houden.

- 6.7 De notulen van een vergadering worden zo mogelijk vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de betreffende vergadering, dan wel vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de volgende vergadering.
- 6.8 Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde bestuurders is voorgelegd en geen van hen zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuurders.
- 6.9 Kosten gemaakt in de uitoefening van de bestuursfunctie worden een bestuurder vergoed.

Artikel 7. Vertegenwoordiging

- 7.1 De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur dan wel, indien het bestuur uit meerdere leden bestaat, door twee tezamen handelende bestuurders.
- 7.2 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of tot zekerheidstelling van een schuld voor een ander verbindt en ook tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen, een en ander voor zover dit redelijkerwijs nodig is ter verwezenlijking van het doel van de stichting.

Artikel 8. Boekjaar, balans en staat van baten en lasten

- 8.1 Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
- 8.2 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting zodanige aantekeningen te houden, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
- 8.3 Onverminderd het in de wet bepaalde is het bestuur verplicht jaarlijks binnen vier maanden na afloop van een boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting op te maken.
- 8.4 Het bestuur kan, alvorens tot vaststelling van de in artikel 8.3 bedoelde stukken over te gaan, deze te doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur.
- 8.5 Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het bepaalde in artikel 8.6 hierna.
- 8.6 De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met de juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

Artikel 9. Statutenwijziging

- 9.1 Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen
- 9.2 Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derde van de stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Zijn in een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen.
- 9.3 Bij de oproeping tot de vergadering waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden toegevoegd.
- 9.4 Een statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

Artikel 10. Ontbinding en vereffening

- 10.1 Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
- 10.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in artikel 9.2 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.
- 10.3 Een besluit tot ontbinding kan niet worden genomen zolang de stichting optreedt als stichting van het fonds of de vermogenswaarden als bedoeld in artikel 3.1(a) nog niet zijn overgedragen aan de investeerders in het fonds ten titel van beëindiging van beheer en bewaring, in overeenstemming met de betreffende voorwaarden, of ten titel van beheer en bewaring zijn overgedragen aan een opvolgend stichting van het fonds, in overeenstemming met de betreffende voorwaarden.

- 10.4 Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.
- 10.5 Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. Het bestuur kan besluiten andere personen tot vereffenaar te benoemen.
- 10.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
- 10.7 Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 11. Slotbepaling

- 11.1 Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op éénendertig december tweeduizend negentien.
- 11.2 Dit artikel 11, inclusief het opschrift, vervalt na afloop van het eerste boekjaar.

Artikel 12. Overgangsregeling doel

- 12.1 Het bepaalde in artikel 3.1 wordt eerst van kracht op het moment dat aan het handelsregister is opgegeven dat de stichting ten doel heeft juridisch eigenaar te zijn van de activa van Woningfonds Starterswoningen 1.
Tot het moment van bedoelde opgave geldt het volgende:
- 3.1 De stichting heeft ten doel het in eigen naam dan wel ten behoeve van een of meer fondsen (al dan niet meerdere fondsen tegelijkertijd):
 - (a) het aangaan van een overeenkomst met Annexum Beheer B.V. als beheerder van Woningfonds Starterswoningen 1 waarin de voorwaarden van beheer en bewaring zijn neergelegd van Woningfonds Starterswoningen 1;
 - (b) direct of indirect in juridische en/of economische zin verwerven, exploiteren, vervreemden en bezwaren – waaronder uitdrukkelijk begrepen het vestigen van zekerheids- en/of genotsrechten - van onroerende zaken;
 - (c) ontvangen van gelden en het aangaan van financieringen ten behoeve van de verwerving en exploitatie van onroerende zaken;
 - (d) oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen, die actief zijn op het gebied van exploitatie van en handel in onroerende zaken;
 - (e) financieren van fondsen en/of de onder (c) genoemde ondernemingen en vennootschappen;
 - (f) lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden daaronder begrepen, het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten, daaronder begrepen het verstrekken van zekerheden en het instaan voor schulden van derden;
 - (g) verrichten van alle (rechts)handelingen welke met het vorenstaande in verband staan, daaruit voortvloeien of daartoe bevorderlijk kunnen zijn, waaronder begrepen het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting, onder haar verantwoordelijkheid, haar werkzaamheden geheel of gedeeltelijk aan een of meer derden opdraagt.
- 12.2 Dit artikel 12 inclusief het opschrift, vervalt na het moment bedoeld in artikel 12.1.

Bijlage C. Overeenkomst van Beheer

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

STICHTING WONINGFONDS STARTERSWONINGEN 1, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudende aan de Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, te dezen handelend als juridisch eigenaar van het vermogen van het na te noemen Vastgoedfonds (als zodanig hierna “**Juridisch eigenaar**”);

en

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

Overwegende dat:

- (A) Woningfonds Starterswoningen 1, een fonds voor gemene rekening, bij overeenkomst van (**) is aangegaan tussen de Beheerder en de Juridisch eigenaar (hierna als zodanig “**het Vastgoedfonds**”)
- (B) De Juridisch eigenaar voert de administratie van en houdt het juridisch eigendom van het vermogen van het Vastgoedfonds ten titel van beheer overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden (als hieronder gedefinieerd).
- (C) De Juridisch eigenaar en de Beheerder de nadere voorwaarden op grond waarvan de Beheerder zijn beheerstaken zal uitoefenen wensen vast te leggen in deze Overeenkomst.

Komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING

1.1 In deze Overeenkomst hebben begrippen beginnend met een hoofdletter, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de betekenis daaraan toegekend in de overeenkomst bedoeld in overweging (A) (de “**Fondsvoorwaarden**”).

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

- (a) een “**Artikel**” zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;
- (b) deze “**Overeenkomst**”, de “**Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie**”, de “**Fondsvoorwaarden**”, het “**Prospectus**”, of elk andere overeenkomst of document, omvat tevens alle wijzigingen daarvan van welke aard dan ook, en zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar deze overeenkomsten of documenten zoals meest recentelijk gewijzigd;
- (c) een “**wijziging**” omvat tevens aanvullingen, vernieuwingen, herformuleringen of wetwijzigingen en het woord “**wijzigen**” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;

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

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

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

2 BEHEER

2.1 De Beheerder is belast met het beheer van het Vastgoedfonds. Het beheer van het Vastgoedfonds omvat onder meer, de volgende taken:

- (I) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstellingen (waaronder uitponding);
- (II) het sluiten van huurovereenkomsten ter zake van het Vastgoed;
- (III) et openen van één of meerdere bankrekeningen ten name van het Vastgoedfonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het vermogen van het Vastgoedfonds noodzakelijk of gewenst zijn;
- (IV) het ten behoeve van de Participanten zorg dragen voor de administratie en bewaring van het vermogen van het Vastgoedfonds;
- (V) het namens en voor rekening van het Vastgoedfonds aangaan en afwikkelen van de Financiering en mogelijk toekomstige herfinancieringen en de vestiging van rechten van hypotheek (de rechten) op het Vastgoed dan wel de vestiging van andere zekerheidsrechten, ten genoegen van de geldverstrekker tot zekerheid van terugbetaling van de hoofdsom en verschuldigde renten en kosten uit hoofde van de Financiering dan wel de herfinanciering daarvan;
- (VI) het instellen van, voeren van, verweer voeren in gerechtelijke procedures, schikkingen treffen of tot een vergelijk komen, in verband met de beleggingsdoelstellingen;
- (VII) het aanwenden, behouden, vervangen of anderszins veilig stellen of met personen of firma's aangaan van overeenkomsten of andere verplichtingen in verband met het beheer en de exploitatie van het Vastgoedfonds, dit alles op voorwaarden en voor een vergoeding die de Beheerder verstandig acht;
- (VIII) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten op of betrekking hebben op het Vastgoed en andere goederen van het Vastgoedfonds, zoals stemrecht en uitkeringsrechten;
- (IX) het zich bezighouden met enigerlei soort wettige activiteiten en het uitvoeren van enigerlei contracten die noodzakelijk of raadzaam zijn in verband met het bereiken van de beleggingsdoelstellingen; en
- (X) het bijeenroepen van de Vergadering van Participanten.

- 2.2 Aan de Beheerder is in de Fondsvoorwaarden door de Juridisch eigenaar een volmacht verleend, terzake de uitoefening van zijn beheerfunctie als hierboven beschreven.
- 2.3 De Juridisch eigenaar zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.
- 2.4 De Beheerder zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:
- (a) het in de Fondsvoorwaarden bepaalde;
 - (b) het in het Prospectus bepaalde; en
 - (c) de belangen van de Participanten van het Vastgoedfonds.

3 UITBESTEDING

- 3.1 De Beheerder is bevoegd om één of meerdere van haar taken uit te besteden aan derden die ter zake deskundig zijn, een en ander met inachtneming van toepasselijke wet- en regelgeving. De Beheerder zal bij de selectie van derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Uitbesteding laat onverlet de respectievelijke verantwoordelijkheid van de Beheerder jegens het Vastgoedfonds.

4 VERGOEDINGEN

- 4.1 De Beheerder recht op de volgende vergoedingen ten laste van het Vastgoedfonds:
- (a) de Beheervergoeding;
 - (b) de Performancevergoeding;
 - (c) de Begeleidingsvergoeding;
 - (d) de Property Management Vergoeding.
- 4.2 De Beheervergoeding wordt per kwartaal vooraf aan de Beheerder voldaan. De Performancevergoeding, de Begeleidingsvergoeding en de Property Management vergoeding worden door het Vastgoedfonds voldaan op het tijdstip en overige voorwaarden als opgenomen in het Prospectus. De Beheerder heeft recht op een bedrag ter grootte van de Emissiekosten. Het Vastgoedfonds is gehouden het door haar geïnde bedrag ter grootte van de Emissiekosten aan de Beheerder te vergoeden.

5 KOSTEN

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

6 VRIJWARING

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

7 DUUR EN OPZEGGING

- 7.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

7.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:

- (I) door opzegging door de Juridisch eigenaar in het geval van een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar welke wel onderhevig aan cassatie kan zijn en welke uitspraak als definitief zal worden beschouwd indien na dertig (30) dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Beheerder schuldig is bevonden aan bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat zij door opzet of grove nalatigheid één of meer van bepalingen van deze Overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op het Vastgoedfonds heeft. De Juridisch eigenaar is tot een dergelijke opzegging enkel gerechtigd na verkregen schriftelijke toestemming van tweederde (2/3) meerderheid van de Participanten die ten minste vijftig procent (50%) van alle uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. Opzegging bedoeld als hiervoor kan niet plaatsvinden op het moment dat schending van de betreffende bepalingen is stopgezet en het Vastgoedfonds binnen negentig (90) dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de activa van het Vastgoedfonds die door die handeling zijn veroorzaakt;
- (II) ontbinding van de Beheerder, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Beheerder en een (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder; en
- (III) onherroepelijke beëindiging van het Vastgoedfonds, nadat het vermogen van het Vastgoedfonds is vereffend en de Participanten het hun toekomende deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.

7.3 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder artikel 7.2 (I) heeft de Beheerder recht op de Beheervergoeding over het jaar van opzegging.

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

8 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

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

9 TOEPASSELIJK RECHT

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

Bijlage D. Overeenkomst inzake juridische eigendom en administratie

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

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

en

STICHTING WONINGFONDS STARTERSWONINGEN 1, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudende aan de Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, te dezen handelend als juridisch eigenaar van het vermogen van het na te noemen Vastgoedfonds (als zodanig hierna “**Juridisch eigenaar**”);

Overwegende dat:

- (A) Woningfonds Starterswoningen 1, een fonds voor gemene rekening, is aangegaan bij overeenkomst van [**] tussen de Beheerder en de Juridisch eigenaar (hierna als zodanig “**het Vastgoedfonds**”).
- (B) De Beheerder is aangesteld als beheerder van het Vastgoedfonds.
- (C) De Beheerder en de Stichting de nadere voorwaarden op grond waarvan de Stichting de activa van het Vastgoedfonds ten titel van beheer houdt en administreert wenst vast te leggen in deze Overeenkomst.

Komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING

1.1 In deze Overeenkomst hebben begrippen beginnend met een hoofdletter, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de betekenis daaraan toegekend in de overeenkomst bedoeld in overweging (A) (de “Fondsvoorwaarden”).

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

- (a) een “Artikel” zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;
- (b) deze “Overeenkomst”, de “Overeenkomst van Beheer”, de “Fondsvoorwaarden”, het “Prospectus”, of elk andere overeenkomst of document, omvat tevens alle wijzigingen daarvan van welke aard ook, en zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar deze overeenkomsten of documenten zoals meest recentelijk gewijzigd;
- (c) een “wijziging” omvat tevens aanvullingen, vernieuwingen, herformuleringen of wetswijzigingen en het woord “wijzigen” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
- (d) de term “met inbegrip van” zal niet beperkend worden uitgelegd maar betekent “met inbegrip van doch niet beperkt tot of zonder de algemeenheid van het voorgaande” en het woord

“omvatten” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;

- (e) de term “Participant”, “Beheerder”, “Stichting” of enig andere “persoon” zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsopvolgers en toegestane begunstigten omvat;
- (f) de term “persoon” omvat elke persoon, firma, bedrijf, onderneming, overheid, staat of instantie van een staat of elke vereniging, trust, vennootschap onder firma of andere entiteit (ongeacht of deze zelf rechtspersoonlijkheid bezit) of twee of meer van vornoemden
- (g) een wetsbepaling verwijst naar die bepaling zoals gewijzigd of opnieuw aangenomen.

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

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

2 ADMINISTRATIE EN HOUDEN VAN JURIDISCH EIGENDOM

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

2.2 De Stichting zal de goederen ten behoeve van het Vastgoedfonds verkrijgen en houden ten titel van beheer en bewaring voor rekening en risico van de Participanten, op zodanige wijze dat daarover slechts zal worden beschikt met de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en de Stichting. De Stichting mag de tot het Vennootschapsvermogen behorende goederen slechts aan de Beheerder afgeven, indien de Beheerder een door hem getekende schriftelijke verklaring verstrekt, vermeldende waartoe de goederen door de Beheerder zullen worden gebezigd, mits daaruit blijkt dat afgifte daarvan wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie van de Beheerder.

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

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

- (a) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstellingen;
- (b) het sluiten van huurovereenkomsten ter zake van het Vastgoed;
- (c) het openen van één of meerdere bankrekeningen ten name van het Vastgoedfonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Vennootschapsvermogen noodzakelijk of gewenst zijn;
- (d) het namens en voor rekening van het Vastgoedfonds aangaan en afwickelen van de Financiering en de mogelijk toekomstige herfinancieringen daarvan en de vestiging van rechten van hypotheek (de rechten) op het Vastgoed dan wel de vestiging van andere zekerheidsrechten, ten genoegen van de geldverstrekker tot zekerheid van terugbetaling van de hoofdsom en verschuldigde renten en kosten uit hoofde van de Financiering dan wel de

herfinanciering daarvan;

- (e) het instellen van, voeren van, verweer voeren in gerechtelijke procedures, schikkingen treffen of tot een vergelijk komen, in verband met de beleggingsdoelstellingen; en
- (f) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten op of betrekking hebben op het Vastgoed en andere goederen van het Vastgoedfonds, zoals stemrecht en uitkeringsrechten.

2.5 De Stichting zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

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

3 STICHTING-VERGOEDING

3.1 De Stichting heeft recht op een vergoeding voor de door (het bestuur van) de Stichting gevoerde werkzaamheden.

3.2 Deze vergoeding wordt jaarlijks vooraf aan de Stichting voldaan.

4 BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

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

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

5 DUUR EN OPZEGGING

5.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

5.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:

- (I) door opzegging door de Beheerder in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage danwel in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar welke wel onderhevig aan cassatie kan zijn en welke uitspraak als definitief zal worden beschouwd indien na dertig (30) dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Stichting schuldig is bevonden aan grove schuld, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat zij door opzet of grove nalatigheid één of meer van bepalingen van deze Overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op het Vastgoedfonds heeft.
- (II) door opzegging door de Beheerder met inachtneming van de opzegtermijn als bedoeld in Artikel 5.3;
- (III) in geval van ontbinding van de Stichting, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Stichting en (onherroepelijke) faillietverklaring van de Stichting;

- (IV) in geval van ontbinding onherroepelijke beëindiging van het Vastgoedfonds, nadat het vermogen van het Vastgoedfonds is vereffend en de Participanten het hun toekomende deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.

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

5.4 De Stichting is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Beheerder alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Beheerder, dan wel aan een andere entiteit noodzakelijk, nuttig of wenselijk is. Het bestuur van de Stichting wordt geacht haar functie op het moment van beëindiging van deze Overeenkomst per direct ter beschikking te hebben gesteld en de Beheerder zal alsdan bevoegd zijn een nieuw bestuur van de Stichting te benoemen.

6 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

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

7 TOEPASSELIJK RECHT

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

Bijlage E. Adviseurs en relaties

Fiscaal adviseur	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV Thomas R. Malthusstraat 5 1066 JR Amsterdam
Notaris (vastgoed)	Loyens & Loeff NV Fred. Roeskestraat 100 1076 ED Amsterdam
Juridisch adviseur & notaris (corporate)	Allen & Overy LLP Apollolaan 15 1077 AB Amsterdam
Accountant	Deloitte Accountants BV Gustav Mahlerlaan 2970 1081 LA Amsterdam
Technisch property manager	Nederwoon Vastgoedbeheer B.V. Regentesselaan 6 7316 AC Apeldoorn
Technisch due diligence	Bureau Wiegel B.V. Oranjestraat 3 2514 JB Den Haag
Taxateur	Savills Consultancy B.V. Claude Debussylaan 48 1082 MD Amsterdam
Bewaarder	IQ EQ Depositary BV Hoogoorddreef 15 1101 BA Amsterdam

Voor zover in dit Prospectus is opgenomen van een derde afkomstig is, waaronder bovengenoemde adviseurs, heeft de desbetreffende adviseur ingestemd met opname van deze informatie in het Prospectus. Deze informatie is correct weergegeven en voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou kunnen zijn.

Bijlage F. Onderzoeksrapport accountant

Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9920
www.deloitte.nl

Onderzoeksrapport

Aan de directie van Woningfonds Starterswoningen 1

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de prognose zoals opgenomen in Hoofdstuk 5.3 “Exploitatieprognose” en Hoofdstuk 5.4 “Scenario Analyses” in het bijgevoegde prospectus van Woningfonds Starterswoningen 1 gedateerd 18 juli 2019, voor de periode 1 oktober 2019 tot en met 31 december 2029 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (opgenomen onder de paragrafen 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6 en 6.3), is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van Annexum Beheer B.V. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3850N, ‘Assurance- en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen’ Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de directie van de vennootschap, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met grondslagen van financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd in de jaarrekening in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

1. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

2. Beperking in gebruik (en verspreidingskring)

Ons onderzoeksrapport bij de prognose is uitsluitend bestemd voor het informeren van potentiële beleggers en de toezichtstaken van de Autoriteit Financiële Markten zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt en dient niet aan anderen te worden verspreid.

Rotterdam, 18 juli 2019

Deloitte Accountants B.V.

Paraaf voor identificatiedoeleinden:

drs. J. van den Akker RA

Initiatiefnemer

Annexum Invest B.V.
Strawinskylaan 485
(World Trade Center, G-Toren)
1077 XX Amsterdam

Tel: 020-572 01 01
Fax: 020-572 01 02

info@annexum.nl
www.annexum.nl

Uitgave 18 juli 2019

