

Prospectus NL Woningfonds 1

IN SAMENWERKING MET



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments



Hoofdstuk 1	■ Samenvatting	4
Hoofdstuk 2	■ Risicofactoren	14
Hoofdstuk 3	■ Inleiding	18
Hoofdstuk 4	■ Vastgoedmarkt (woningmarkt)	19
Hoofdstuk 5	■ Onroerendgoedportefeuille	24
Hoofdstuk 6	■ Financiële aspecten en rendementsberekeningen	28
Hoofdstuk 7	■ Fiscale aspecten	41
Hoofdstuk 8	■ Structuur Fonds en rechten van Participanten	44
Hoofdstuk 9	■ Initiatiefnemers	48
Hoofdstuk 10	■ Deelname	50
Hoofdstuk 11	■ Definities	51
Hoofdstuk 12	■ Mededeling Beheerder	54
Hoofdstuk 13	■ Juridische aspecten	55
Hoofdstuk 14	■ Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	59
Bijlage 1	■ Fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 1	60
Bijlage 2	■ Onderzoeksrapport accountant	68
Bijlage 3	■ Gecontroleerde historische financiële informatie	69
Bijlage 4	■ Mededeling belastingadviseur	108
Bijlage 5	■ Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten	109
Bijlage 6	■ Door de Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV geïnitieerde fondsen	126
Bijlage 7	■ Betrokken partijen	128

Hoofdstuk 1 ■ Samenvatting

Begrippen in het Prospectus die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 11 - Definities.

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met 'elementen'. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A - E (A.1 - E.7) van deze samenvatting.

Deze samenvatting bevat alle elementen waarvan het is vereist die op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten en uitgevende instelling. Omdat sommige elementen niet zijn vereist om genoemd te worden, kunnen er hiaten zijn in de (opvolgende) nummering van de elementen.

In het geval het is vereist dat een element wordt opgenomen in de samenvatting vanwege het type van de effecten en de uitgevende instelling, kan het voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met de toevoeging 'niet van toepassing'.

afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
A.1	Waarschuwing	Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van NL Woningfonds 1 (het Fonds) moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing. De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, eventueel de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Sectie5 Beheer BV (de Beheerder), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend 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 beleggen.
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus	De Beheerder verleent toestemming aan Connect Invest BV voor het gebruik van het Prospectus bij het onder de aandacht brengen bij (potentiële) beleggers van de Participaties. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en beoogd is te eindigen op 30 november 2018 (de beoogde Aanvangsdatum) of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven dan wel later indien op de beoogde Aanvangsdatum niet op alle Participaties is ingeschreven, en eindigt uiterlijk op 15 januari 2019. Zodra de periode van bedoelde toestemming eindigt maakt de Beheerder dit op haar website (www.sectie5.nl) bekend. Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 7 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is. Connect Invest BV is bij het onder de aandacht brengen van de belegging in het Fonds verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.
afdeling B - Uitgevende instelling		
B.1	Officiële en handelsnaam	De officiële naam en handelsnaam van de uitgevende instelling (het Fonds) is NL Woningfonds 1.
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, toepasselijke wetgeving en land van oprichting	Het Fonds is gevestigd en op 28 juni 2018 aangegaan te Amsterdam (Nederland) met kantooradres John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten) (bijlage 1 bij het Prospectus).

afdeling B - Uitgevende instelling		
B.3	Huidige belangrijkste activiteiten	Op 28 juni 2018 zijn de Objecten verworven. De Objecten bestaan uit 28 appartementen, 2 commerciële units en 2 opstelplaatsen voor antennes op het dak in Drachten, 18 appartementen en 18 garageboxen in Hoogeveen, 6 appartementen en een commerciële unit in Oldenzaal, 34 appartementen met ondergelegen garage van 31 parkeerplaatsen in Lochem en 24 appartementen in Didam. Op één commerciële unit na zijn alle Objecten volledig verhuurd.
B.4a	Meest belangrijke recente trends aangaande de activiteiten van het Fonds	Het Fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes. De Nederlandse economie groeide in 2017 harder dan in de negen jaar ervoor. De positieve ontwikkelingen op de woningmarkt hebben daar aan bijgedragen. Dankzij een dalende werkloosheid en een haast onwankelbaar hoog vertrouwen van Nederlanders in de huizenmarkt werden in 2017 242.000 huizen verkocht, meer dan ooit in Nederland. Ook in 2018 groeit de economie, naar verwachting met 3,2%. Tegelijkertijd zet de groei van het aantal huishoudens door en neemt de woningvoorraad beperkt toe. Op de woningmarkt zullen deze ontwikkelingen leiden tot een verdere krapte van de woningvoorraad en tot stijgende prijzen op zowel de huur- als koopmarkt. Rabobank verwacht voor 2018 een prijsstijging van 8% en 7% voor 2019.
B.5	Groep	Niet van toepassing; het Fonds vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.6	Houders van belangen in het Fonds en stemrecht	Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Fonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing; het Fonds is op 28 juni 2018 aangegaan. Van het Fonds is nog geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie	Niet van toepassing; van het Fonds is geen pro forma financiële informatie weer te geven.
B.9	Prognose	Het geprognosticeerde Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen (het rendement uit de exploitatie van de Objecten en tussentijdse verkoop (uitponing) van individuele woningen) over een beleggingsperiode van zeven jaar bedraagt 6,0% per jaar. Het geprognosticeerde Rendement uit Verkoop Restant Portefeuille (het rendement uit de verkoop van de resterende Objecten tegen het einde van de looptijd van het Fonds) over een beleggingsperiode van zeven jaar bedraagt 2,3%, oftewel 0,3% (enkelvoudig) per jaar. Over een beleggingsperiode van zeven jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 6,3% (enkelvoudig) per jaar. Over een beleggingsperiode van zeven jaar wordt een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 5,7%. De geprognosticeerde rendementen zijn uitgedrukt als percentage van de gemiddeld resterende inleg per Participatie (initieel € 25.000, exclusief Emissievergoeding) gedurende een veronderstelde looptijd van het Fonds van zeven jaar. De looptijd van het Fonds is onbepaald; de verwachte looptijd van het Fonds is zeven jaar. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.
B.10	Voorbehoud in de afgifte van verklaring betreffende historische financiële informatie	Niet van toepassing; het Fonds is op 28 juni 2018 aangegaan. Van het Fonds is nog geen (historische) financiële informatie beschikbaar.
B.11	Werkkapitaal	De Beheerder verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van het Fonds voor ten minste de eerste 12 maanden, vanaf de datum van het Prospectus, toereikend is om aan de verplichtingen van het Fonds te voldoen.
B.34	Beleggingsdoelstelling en -beleid	Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in appartementen met bijbehorende garageboxen en parkeerplaatsen, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes om hen in de opbrengst daarvan te laten delen. De Objecten worden voor 42,9% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden en voor 57,1% met een hypothecaire financiering.

afdeling B - Uitgevende instelling

B.35	Beperkingen ter zake van het aangaan van leningen	Naast de hypothecaire financiering van 57,1% van de Financieringsbehoefte, worden gedurende de looptijd naar verwachting geen (additionele) leningen aangegaan. De Beheerder kan evenwel besluiten tot het herfinancieren van de Objecten. Dat kan bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de dan lopende financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Voor het herfinancieren van de Objecten gelden geen limieten of beperkingen op de hoogte van het te lenen bedrag. Het eventueel aangaan van andere leningen dan de hypothecaire financiering kan uitsluitend plaatsvinden op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten. Voor wat betreft maximaal te lenen bedragen geldt er voor dergelijke leningen geen beperking (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten besluit).
B.36	Toezichtrechtelijke status Fonds	Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft aan Sectie5 Beheer BV (de Beheerder) een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds en mogen de Participaties worden aangeboden. Het Fonds staat onder toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).
B.37	Beleggersprofiel	Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in woningen (appartementen met bijbehorende parkeergelegenheden, bergingen) en commerciële units. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; het Fonds zal uitsluitend in de Objecten beleggen.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing; het Fonds zal uitsluitend in de Objecten beleggen.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	Onder meer de volgende partijen verlenen diensten aan het Fonds tegen de volgende vergoedingen: - de Initiatiefnemers, die gezamenlijk voor hun werkzaamheden en voor de risico's die zij lopen met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van de Objecten een vergoeding van 3,0% (te vermeerderen met BTW, dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW) over de koopsom van de Objecten ontvangen van € 588.000 exclusief BTW. Daarnaast ontvangt de Initiatiefnemer NL Woningfondsen nog enkele vergoedingen van de Beheerder zoals die hierna onder b. zijn vermeld; - de Beheerder, die: - voor het beheer van het Fonds jaarlijks 6,6% (te vermeerderen met BTW, dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW) ontvangt over de aan huurders gefactureerde huursom (exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives). Uit deze beheervergoeding betaalt de Beheerder een vergoeding voor het propertymanagement dat de Beheerder uitbesteedt aan Hoen Vastgoed BV en een vergoeding aan NL Woningfondsen die de Beheerder adviseert inzake het assetmanagement; - bij iedere verkoop van een appartement, garage, parkeerplaats en/of een commerciële unit, ongeacht of het een Verkoop Individuele Woning of de Verkoop Restant Portefeuille (tegen het einde van de looptijd van het Fonds) betreft, een Winstdeling ontvangt van 15% exclusief BTW over het Verkoopresultaat met een minimum van € 1.000 per woning of commerciële unit. Het Verkoopresultaat betreft de verkoopopbrengst verminderd met de kostprijs inclusief geactiveerde investeringen, Verkoopkosten en royementskosten (van het hypotheekrecht). De Winstdeling wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. In verband met haar advisering inzake het assetmanagement, ontvangt NL Woningfondsen BV (van de Beheerder, uit de Winstdeling die de Beheerder van het Fonds ontvangt) de helft van de Winstdeling; - voor de wederverhuur of huurverlenging van woningen ontvangt de Beheerder een vergoeding van € 500 exclusief BTW per woning. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en wordt verhoogd met BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. In verband met haar advisering inzake het assetmanagement, ontvangt NL Woningfondsen BV (van de Beheerder, uit de vergoeding voor wederverhuur of huurverlenging die de Beheerder van het Fonds ontvangt) hiervan de helft;

afdeling B - Uitgevende instelling

		- bij de Verkoop Restant Portefeuille, tegen het einde van de looptijd van het Fonds, een begeleidingsfee ontvangt van 1,0% (te vermeerderen met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW) over de verkoopprijs daarvan (exclusief BTW). Uit de begeleidingsfee voldoet de Beheerder de kosten van een eventueel in te schakelen makelaar, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,0% van de verkoopprijs (exclusief BTW) komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. In verband met haar advisering inzake het assetmanagement, ontvangt NL Woningfondsen BV (van de Beheerder, uit de begeleidingsfee die de Beheerder van het Fonds ontvangt) hiervan de helft ; en - voor werkzaamheden die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ontvangt (waarvoor een inschatting in de prognoses is verwerkt): (i) een vergoeding van 6% (met een minimum van € 500), over alle externe kosten die ten laste van het vermogen van het Fonds moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (ii) voor het afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding van 7% over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (iii) een vergoeding van 6% over alle externe kosten die ten laste van het vermogen van het Fonds moeten worden gemaakt voor werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals marktonderzoek of juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 te vermeerderen met BTW, overschrijden; (iv) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder - bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde beheervergoeding - gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom; en (v) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding van 0,25% van het te (her)financieren bedrag. De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) en (iii) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden vermeerderd met BTW, dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW; c. de Bewaarder, die een jaarlijkse vergoeding ontvangt van € 9.500 (exclusief BTW) voor de bewaartaken; d. TCS Governance BV die de bestuurders levert voor de Houdster, waarvoor ze jaarlijks een vergoeding van € 5.000 (exclusief BTW) ontvangt; e. Connect Invest die de beleggingspropositie onderzoekt, beoordeelt en commentarieert en de structurering van het Fonds begeleidt, ontvangt: - een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) over het door haar bijeengebrachte Beleggerskapitaal; - een Emissievergoeding volgens de volgende staffel: · 3,0% van het bedrag van deelname bij deelname tot € 50.000; · 2,0% van het bedrag van deelname bij deelname van € 50.000 of meer doch minder dan € 100.000 · Bij deelname van € 100.000 of meer wordt geen Emissievergoeding in rekening gebracht; en f. Capital Value Taxaties BV, die optreedt als taxateur van de Objecten, tegen een vergoeding van € 9.850 (exclusief BTW).
B.41	Beheerder en Bewaarder en hun toezichtrechtelijke positie	De Beheerder zal optreden als beheerder van het Fonds. De AFM heeft de Beheerder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 sub a Wft. Op grond van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder van het Fonds. De Bewaarder (TCS Depositary BV) zal optreden als bewaarder van het Fonds. De AFM heeft de Bewaarder een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:3g Wft. Op grond van die vergunning is het de Bewaarder toegestaan als bewaarder van het Fonds op te treden. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van bedoelde vergunning door de AFM getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De personen die het beleid van de Bewaarder bepalen zijn eveneens getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De Beheerder en de Bewaarder staan onder toezicht van de AFM (gedragstoezicht) en DNB (prudentieel toezicht).
B.42	Vaststelling en communicatie inzake intrinsieke waarde	In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. De jaarrekening wordt toegezonden aan het (e-mail)adres van de Participanten. Na het aangaan van het Fonds wordt telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond.

afdeling B - Uitgevende instelling		
B.43	Master-feeder fonds	Niet van toepassing; het Fonds belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	Het Fonds is op 28 juni 2018 aangegaan en exploiteert sindsdien de Objecten. De historische financiële informatie over de periode 28 juni tot en met 31 juli 2018 is beschikbaar.
B.45	Beleggingsportefeuille	Het Fonds belegt in de Objecten: 28 appartementen, 2 commerciële units en 2 opstelplaatsen voor antennes op het dak in Drachten, 18 appartementen en 18 garageboxen in Hoozevee, 6 appartementen en een commerciële unit in Oldenzaal, 34 appartementen met ondergelegen garage van 31 parkeerplaatsen in Lochem en 24 appartementen in Didam.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde	Het Fonds is recent aangegaan. Er is nog geen Intrinsieke waarde berekend. De uitgifteprijs van de Participaties op de Aanvangsdatum bedraagt € 25.000 per Participatie (exclusief Emissievergoeding).

afdeling C - Effecten		
C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, in de definitie van 'effect' onder a (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro.
C.3	Aantal Participaties en (geen) nominale waarde	Er worden 370 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen geen nominale waarde.
C.4	Rechten verbonden aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van het Fonds komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten en het Fonds en de verkoop van de Objecten) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan niet worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan € 25.000 per Participatie (d.i. het bedrag dat voor een Participatie is betaald door de desbetreffende Participant). Binnen zes maanden na het einde van het boekjaar van het Fonds wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden. In die vergadering wordt onder meer de jaarrekening en het jaarverslag van het Fonds behandeld. Daarnaast kunnen (tussentijds) vergaderingen van Participanten worden gehouden, die onder voorwaarden door Participanten kunnen worden bijeengeroepen. Elke Participant heeft het recht voor de vergadering van Participanten te worden uitgenodigd, daarin het woord te voeren en zijn stem uit te brengen inzake besluiten die aan de vergadering van Participanten zijn voorbehouden. Elke Participatie geeft recht op één stem. Met betrekking tot de volgende onderwerpen is besluitvorming voorbehouden aan de vergadering van Participanten: - wijziging van de Fondsvoorwaarden; - de verkoop Restant Portefeuille; - ontbinding van het Fonds; - opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; - opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de juridische eigendom van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden; - het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster - of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding - daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds; - het aangaan van financieringen anders dan de hypothecaire (her)financiering waarmee de Objecten (voor een deel) worden ge(her)financierd; en - het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements)verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

afdeling C - Effecten

		De besluiten a (zie echter ook de alinea hierna) tot en met c, g en h kunnen uitsluitend worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster. De besluiten d en e kunnen door de vergadering van Participanten alleen worden genomen indien sprake is van het toerekenbaar tekort schieten door de Beheerder of de Houdster in de nakoming van hun respectievelijke verplichtingen, het desbetreffende besluit wordt genomen met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen en wordt voldaan aan een quorumvereiste. Indien de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
C.5	Beperkingen in vrije overdraagbaarheid Participaties	Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds (inkoop). Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een door de tot inkoop verzoekende Participant aangewezen partij of partijen of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend, die met uitsluiting van ieder ander bevoegd is te beslissen over het verzoek. Het verzoek wordt afgewezen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder en wordt in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties: · de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten; · de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen; · de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden; of · (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen. Deze beperkingen op de vrije handelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Voor de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties wordt een administratievergoeding van € 250 (exclusief BTW) in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.
C.6	Geen beursnotering	De Participaties zijn niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd.
C.7	Beleid inzake uitkeringen	Vanaf de Aanvangsdatum, met terugwerkende kracht vanaf 28 juni 2018, komt het jaarlijkse Exploitatieresultaat en het resultaat uit Verkoop Individuele Woningen - indien positief - verminderd met de verplichte periodieke aflossingen op de hypothecaire financiering en de Winstdeling (voor de Beheerder) en vermeerderd met het liquiditeitsoverschot welke ontstaat bij een Verkoop Individuele Woningen toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Een deel van deze uitkeringen bestaat uit het terugbetalen van een deel van het Beleggerskapitaal. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat en/of de opbrengsten uit een Verkoop Individuele Woningen geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat en/of de opbrengsten uit een Verkoop Individuele Woningen aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen. De opbrengsten bij de Verkoop Restant Portefeuille, na aftrek van de aflossing van de (hypothecaire) financiering, de Winstdeling (voor de Beheerder) en de Verkoopkosten, worden uitgekeerd aan de Participanten.

afdeling D - Risico's

D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor uitgevende instelling of de sector	Beleggen in het Fonds brengt bepaalde risico's met zich mee waaronder het marktrisico, debiteurenrisico, leegstandsrisico, risico van waardedaling van de Objecten, het risico dat bij afloop van een hypothecaire financiering de Objecten niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kunnen worden geherfinancierd, achterstallig onderhoud van de Objecten, fiscale risico's, milieu- en wet- en regelgevingsrisico's en het risico dat door hogere kosten dan voorzien de geprognoseerde rendementen niet worden gerealiseerd. Voor de hypothecaire financiering van de Objecten is een overeenkomst aangegaan. Er is een risico dat bij het einde van de looptijd van de hypothecaire financiering nog niet alle Objecten zijn verkocht én geen nieuwe financiering(en) met een hypothecair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden dan waarmee in de prognose rekening is gehouden, heeft dat ook een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten. Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten heeft de verkoper verlangd dat de overdracht van de Objecten vóór 1 juli 2018 zou plaatsvinden. De Objecten zijn op 28 juni 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven en komen met ingang van de Aanvangsdatum (in beginsel 30 november 2018) met terugwerkende kracht vanaf 28 juni 2018 voor rekening en risico van de Participanten. De geprognoseerde opbrengsten en kosten gedurende deze Voorperiode leveren naar verwachting per saldo een kostenpost op van (afgerond) € 89.000 (€ 241 per Participatie). Met deze kosten is rekening gehouden in de rendementsprognose. Indien de Aanvangsdatum wordt uitgesteld tot 15 januari 2019 stijgt het verschil tussen de opbrengsten en de kosten gedurende de Voorperiode tot (afgerond) € 102.000 (€ 276 per Participatie). Bij een Aanvangsdatum van 15 januari 2019 - in plaats van 30 november 2018 - daalt voor het eerste jaar het Exploitatierendement (van 4,5%) naar 4,4% en daalt in dat jaar de uitkering (van € 1.110) tot € 1.007. Een latere dan de beoogde Aanvangsdatum leidt derhalve tot een lager rendement voor de Participanten. De risico's die zijn verbonden aan het beleggen in het Fonds zijn van overeenkomstige toepassing op de Voorperiode (van 28 juni tot in beginsel 30 november 2018 of, bij een latere Aanvangsdatum, uiterlijk op 15 januari 2019). Dit betekent dat als een of meer van die risico's zich voordoet in de Voorperiode, dat ten koste zal gaan van het rendement voor de Participanten. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden, is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissievergoeding).
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de waarde van de Objecten zullen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden, is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissievergoeding). Naar verwachting treden de Participanten op 30 november 2018 (de beoogde Aanvangsdatum) toe tot het Fonds. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 15 januari 2019. Inschrijving voor deelname aan het Fonds verplicht tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, is verschuldigd (€ 25.000 per Participatie, vermeerderd met de Emissievergoeding). Zodra toewijzing heeft plaatsgevonden van Participaties waarop is ingeschreven, ontvangt de belegger daarvan bericht. Daarbij of daarna wordt aangegeven op welke uiterste datum het verschuldigde bedrag dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster. In het geval de Aanvangsdatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster totdat het Fonds wordt aangegaan of, uiterlijk op 15 januari 2019, de Beheerder besluit het Fonds niet aan te gaan. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen. Dit levert het risico op dat tot 15 januari 2019 onzekerheid bestaat of het Fonds wordt aangegaan zonder dat, in de tussentijd, de ingeschreven beleggers kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen.

afdeling D - Risico's

		Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Bovendien zijn de Participaties uitsluitend verhandelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander. De Participaties worden bovendien niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat tussentijds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve gedurende de looptijd van het Fonds niet te gelde kunnen worden gemaakt. Deze beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte looptijd van zeven jaar. In beginsel eindigt het Fonds niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden aan het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen verkoop, kan dat een langere dan de verwachte looptijd van het Fonds tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.
--	--	---

afdeling E - Aanbieding

E.1	Netto-opbrengsten en geschatte kosten van de uitgifte	De opbrengst bij de uitgifte van alle Participaties bedraagt € 9.250.000 (exclusief Emissievergoeding). De totale kosten van de uitgifte worden geschat op € 1.207.520 (exclusief Emissiekosten). De netto-opbrengst van de uitgifte wordt derhalve geschat op € 8.042.481.
E.2a	Reden voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten	De Objecten zijn op 28 juni 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering van € 15.760.000 is het Object op die datum gefinancierd door een interim belegger die voor € 5.000.000 aan Participaties heeft afgenomen. De reden voor de aanbidding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen de hypothecaire financiering voor een deel (met € 3.460.000) af te lossen, alle uitstaande Participaties van de interim belegger in te kopen tegen gelijktijdige uitgifte van 370 Participaties aan de Participanten en vervolgens de exploitatie van de Objecten te continueren, uit te ponden (Verkoop van Individuele Woningen) en tegen het einde van de looptijd van het Fonds de resterende Objecten te verkopen (Verkoop Restant Portefeuille). Van de opbrengst van de uitgifte wordt naar verwachting in totaal een bedrag van € 1.843.141 besteed aan kosten voor de hypothecaire financiering, aan kosten die verband houden met het kopen en verwerven van de Objecten zoals overdrachtsbelasting, de kosten voor de notaris en taxateur, kosten voor de voorfinanciering (d.i. de kosten voor de financiering in de periode van 28 juni 2018 tot de Aanvangsdatum), de kosten voor de begeleiding door de accountant, advocaat en fiscalist bij de opzet van het Fonds, de oprichting van de Houdster en begeleiding bij het opstellen van het Prospectus, aan kosten voor het goedkeuren door de AFM van het Prospectus, voor de marketing van de Participaties, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en kosten en vergoedingen die zijn verschuldigd aan de Initiatiefnemers. De resterende opbrengst van de uitgifte van naar schatting € 7.406.859 dient ter dekking, zoals gezegd tezamen met het (resterende) bedrag van de hypothecaire financiering (van € 12.300.000), van de aankooprij van de Objecten en wordt voor het overige aangehouden als liquiditeitsreserve.
E.3	Voorwaarden van de aanbidding	Inschrijving voor deelname in het Fonds staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening.

afdeling E - Aanbieding

		De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 30 november 2018 (de beoogde Aanvangsdatum) of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven dan wel later indien op de beoogde Aanvangsdatum niet alle Participaties zijn geplaatst of nog geen hypothecaire financiering is verkregen. De inschrijving eindigt uiterlijk op 15 januari 2019. Er zijn in totaal 370 Participaties beschikbaar. Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan. De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging van het aantal toegewezen Participaties en een betalingsverzoek. Het betalingsverzoek geeft aan wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd dan wel op een latere datum bericht de Beheerder op welke datum de Participaties worden uitgegeven en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 15 januari 2019. De Beheerder heeft het recht inschrijvingen zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. De Beheerder zal besluiten het Fonds niet tot stand te brengen indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) worden dan onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed. Reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de Aanvangsdatum te herroepen indien: - in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Aanvangsdatum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en - na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen over een veronderstelde looptijd van het Fonds van 7 jaar minder dan 4,5% per jaar bedraagt. Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Aanvangsdatum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen als bedoeld onder b dan minder dan 4,5% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen, door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen minder dan 4,5% blijkt te bedragen zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	Voor de belegging door het Fonds in de Objecten is het bedrag van € 21.550.000 nodig. In dat bedrag is inbegrepen een liquiditeitsreserve, alle kosten en vergoedingen die verband houden met de koop van de Objecten, de opzet van het Fonds en het aanbieden en uitgeven van de Participaties. Van het bedrag van € 21.550.000 wordt € 12.300.000 gefinancierd met een hypothecaire financiering. Voor de financiering van het verschil (van € 9.250.000) biedt het Fonds 370 Participaties aan van € 25.000 elk (exclusief Emissievergoeding). De interim belegger (Mackinac BV) houdt sinds 28 juni 2018 alle Participaties in het Fonds. De interim belegger is gelieerd aan de Beheerder en Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV. De interim belegger wordt uitgekocht op de Aanvangsdatum. De interim belegger heeft - en de gelieerde Beheerder en Sectie5 Investments NV hebben - dan ook belang bij de aanbidding van de Participaties als beschreven in het Prospectus, omdat de interim belegger met de opbrengst van de aanbidding haar in het Fonds belegde gelden terug ontvangt.

afdeling E - Aanbieding

		Verder hebben de Initiatiefnemers belang bij de aanbieding als beschreven in het Prospectus, omdat zij een Selectie- en structureringsvergoeding ontvangen van 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van het Object (€ 588.000). De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij (onder meer) een vergoeding ontvangt voor het beheer van het Fonds, een Winstdeling ontvangt bij de verkoop van Objecten en een vergoeding voor wederverhuur en huurverlenging van woningen. De Selectie- en structureringsvergoeding en de vergoedingen voor de Beheerder zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht. In verband met de vergoedingen die zij ontvangen hebben verder de Bewaarder, TCS Governance BV en Connect Invest belang bij de aanbieding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus. Voor zover bekend bestaan er voor het overige geen (potentiële) belangentegenstellingen die van betekenis zijn voor de aanbieding tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, van de Initiatiefnemers, van de Houdster, van de Bewaarder, van TCS Governance BV, Connect Invest of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding en anderzijds het Fonds.
E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up verplichtingen	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of -arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Niet van toepassing: de uitgifte van de Participaties heeft voor de Participanten geen (onmiddellijke) verwatering tot gevolg.
E.7	Emissievergoeding	De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissievergoeding. De Emissievergoeding komt ten goede aan Connect Invest BV die het Beleggerskapitaal bijeenbrengt. De hoogte van de Emissievergoeding is als volgt afhankelijk van de omvang van de inschrijving per Participant. Bij deelname: · tot € 50.000 wordt 3,0% van het bedrag van deelname in rekening gebracht; · van € 50.000 of meer doch minder dan € 100.000 wordt 2,0% van het bedrag van deelname in rekening gebracht; · van € 100.000 of meer wordt geen Emissievergoeding in rekening gebracht. Voor de bepaling van de hoogte van de inschrijving geldt ieder individueel inschrijvingsformulier. Noch combinaties van inschrijvingsformulieren noch inschrijvingen in andere fondsen waarvan NL Woningfondsen of Sectie5 Investments NV als initiatiefnemer optreedt of is opgetreden worden in de berekening betrokken. De Emissievergoeding wordt separaat aan de Participant in rekening gebracht.

Hoofdstuk 2 ■ Risicofactoren

2.1 Algemeen

Aan het beleggen in onroerend goed (de Objecten) zijn risico's verbonden. Het zich realiseren van bedoelde risico's kan een nadelige invloed hebben op het geprognosticeerde rendement. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd of zelfs het gehele belegde bedrag verliezen.

Hierna worden de materiële risico's ten aanzien van het beleggen in het Fonds nader beschreven. Naast deze materiële risico's kunnen er materiële risico's zijn die momenteel voor de Beheerder onbekend zijn en er kunnen risico's zijn waarvan de Beheerder vindt dat ze op dit moment niet materieel zijn.

2.2 Marktrisico

Marktrisico is een van de belangrijkste factoren bij de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het rendement op beleggingen in vastgoed wordt mede beïnvloed door algemene economische en meer specifieke marktontwikkelingen. Dit rendement wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van de woningen. De prijzen van woningen kunnen ten gevolge van marktomstandigheden aan veranderingen onderhevig zijn. Ook de beslissing om een leegstaande woning (opnieuw) te verhuren in plaats van te verkopen (Verkoop Individuele Woning, uitponden) kan een risico vormen voor de marktwaarde - de (uiteindelijke) opbrengst uit een Verkoop Individuele Woning - hetgeen een negatief effect kan hebben op het rendement voor de Participanten. De Objecten worden voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds.

2.3 Debiteurenrisico

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting jegens het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, dan wel als de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door het Fonds als verhuurder wordt geaccepteerd, kan dat er toe leiden dat de Participaties in waarde dalen en/of dat uitkeringen aan de Participanten niet kunnen plaatsvinden dan wel dat slechts lagere uitkeringen kunnen worden gedaan.

2.4 Leegstandsrisico

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand. Huurinkomsten vormen samen met de winst bij verkoop de belangrijkste factoren voor het rendement. Het Fonds richt zich op de verhuur en verkoop van de woningen nadat het huurcontract door de huurder is beëindigd. In de periode tussen de datum van opzegging en de datum van wederverhuur of verkoop kan zich leegstand voordoen. Hoewel in de rendementsprognose rekening is gehouden met een leegstandsperiode, bestaat het risico op langdurige leegstand, wat een negatief effect kan hebben op het rendement van de Participanten.

2.5 Risico van waardedaling van de Objecten

Bij vervreemding van de Objecten kan de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. De waarde bij de verkoop van de Objecten is niet alleen afhankelijk van externe macro-economische factoren maar tevens van de situatie op de Nederlandse woningmarkt. Deze factoren kunnen ertoe leiden dat de aangekochte Objecten verkocht worden tegen een lagere prijs dan geprognosticeerd of zelfs lager dan de aankoopprijs, wat een negatief effect heeft op het rendement voor de Participanten.

Voor de hypothecaire financiering van de Objecten is een zogenoemde cash sweep covenant overeengekomen. Dat covenant houdt in dat er een maximale verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten moet worden aangehouden (loan to value-clausule of LTV). De waarde van de Objecten wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een door of namens de hypothecaire financier te verrichten taxatie. De hoogte van de LTV mag gedurende de looptijd van de financiering maximaal 70% zijn. Indien door waardedaling van de Objecten niet wordt voldaan aan de LTV zal de hypothecaire financier verlangen dat een zogenoemde cash sweep zal plaatsvinden. Een cash sweep houdt in dat alle beschikbare liquiditeiten van het Fonds dienen te worden aangewend voor extra aflossing op de hypothecaire financiering, waardoor geen uitkering aan de Participanten kan worden gedaan totdat de LTV weer voldoet aan het maximaal toegestane percentage. Een cash sweep wordt in alle gevallen ingesteld voor een periode van ten minste twee kwartalen. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de loan to value-clausule, leidt dat tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten. Dat zal leiden tot een lager dan verwacht (uitkerings- of Direct) rendement.

2.6 Onverzekerde schade

Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering zijn de bezittingen van het Fonds - de Objecten - verzekerd tegen voorkomende risico's, zoals brand- en waterschade, alsmede de hieruit voortvloeiende huurdering voor een periode van minimaal twaalf maanden. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog zijn echter niet te verzekeren en komen derhalve voor rekening en risico van het Fonds. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadeval voor doet met betrekking tot de Objecten dat niet verzekerd is of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten - waar in de prognoses geen rekening mee is gehouden - wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

2.7 Inflatie­risico

Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurprijzen voor de Objecten worden verondersteld minimaal gelijke tred te houden met de inflatie. Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd.

2.8 Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van de Objecten die groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten, kan de geprognosticeerde uitkering niet worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. De omvang van tegenvallers kan zelfs het voortbestaan van het Fonds in gevaar brengen. In het laatste geval kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

De liquiditeitsreserve zal onder verantwoordelijkheid van de Beheerder worden aangehouden op de bankrekening van het Fonds. Door sturing op de jaarlijkse begroting en een behoudend uitkeringsbeleid streeft de Beheerder ernaar dat te allen tijde voldoende liquide middelen voorhanden zijn ten behoeve van (onvoorziene) uitgaven. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder bij het dreigen van een liquiditeitstekort kan besluiten de uitkeringen aan de Participanten al dan niet tijdelijk te verlagen of stop te zetten.

Het liquiditeitsrisico kan zich verder voordoen als een covenant die met de hypothecaire financier is overeengekomen, wordt geschonden. Met de hypothecaire financier zijn de drie volgende convenanten overeengekomen:

- een cash sweep convenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value) gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering niet meer dan 70% mag bedragen (zie ook hoofdstuk 2.5);
- een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de DSCR gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering minimaal 1,40 bedraagt. DSCR staat voor debt service coverage ratio en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypothecaire financiering (rente en aflossing). De met de hypothecaire financier overeengekomen DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten van het Fonds minus 35% daarvan - welk percentage door de hypothecaire financier is vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten - te delen door de som van de jaarlijkse rentelasten en de minimale aflossingsverplichting van 1,0% van de hoofdsom; en
- een mutatie convenant waarbij geldt dat in de eerste drie jaar van het Fonds een gemiddelde mutatiesnelheid van de verkoop van de Objecten (Verkoop Individuele Woningen) van 2,00% per jaar wordt behaald. Indien dit gemiddelde lager is dan 2,00%, dan zal de aflossingsverplichting worden verhoogd naar 2,50% per jaar. De aflossingsverplichting wordt weer teruggebracht naar 1,00% per jaar wanneer de mutatiesnelheid van de verkoop van de Objecten hoger is dan 2,00% per jaar.

De toetsing aan de eerste twee convenanten vindt jaarlijks plaats. De toetsing aan de derde convenant na de eerste drie jaar en daarna jaarlijks. De huidige DSCR, zoals door de hypothecaire financier is vastgesteld, bedraagt 1,80.

Indien niet wordt voldaan aan de cash sweep convenant (de LTV) dan dienen alle beschikbare liquiditeiten van het Fonds te worden aangewend voor extra aflossing op de hypothecaire financiering. Indien en zolang niet wordt voldaan aan de cash sweep convenant leidt dat tot het stopzetten van uitkeringen aan de Participanten. Dat zal leiden tot een lager dan verwacht rendement.

Indien niet wordt voldaan aan het opeisingsconvenant dan kan de hypothecaire financier alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen. Dan ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

Indien niet wordt voldaan aan de mutatie convenant (in de eerste drie jaar van het Fonds, tot en met 27 juni 2021) dan dient een hoger bedrag aan aflossing op de hypothecaire financiering te worden betaald. Dat kan leiden tot het, al dan niet tijdelijk, verlagen of stopzetten van uitkeringen aan de Participanten. Dat zal leiden tot een lager dan verwacht rendement.

2.9 Rente- en aflossingsrisico

De hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds is aangegaan en waarmee de Objecten deels zijn gefinancierd, kent de volgende leningdelen en rentestructuur:

- (a) Lening I: €2.300.000, een variabele rente op basis van 3-maands Euribor met een opslag van 1,80% tot aan het einde van de looptijd (1 juni 2023)
- (b) Lening II: €7.000.000, een gefixeerde rente van 2,29% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 juli 2025)
- (c) Lening III: €2.000.000, een gefixeerde rente van 1,97% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 juli 2023)
- (d) Lening IV: €1.000.000, een gefixeerde rente van 1,70% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 juli 2021)

In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld gewogen rentepercentage van 2,25% per jaar.

Na de bedoelde rentevast termijnen van leningen II tot en met IV dient een (nieuw) rentepercentage met de - of een andere - bank overeengekomen te worden. De hoogte van dat rentepercentage is afhankelijk van de op die respectievelijke momenten geldende marktrente die hoger kan zijn dan de in de prognose opgenomen rentepercentages. Daarnaast kan er sprake zijn van een variabele (liquiditeits)opslag. Afhankelijk van de geldende marktomstandigheden op de kapitaalmarkt kan een variabele (liquiditeits)opslag door de bank naar boven worden aangepast.

Bij een hoger 3-maands Euribor rentetarief (lening I) of een hogere hypothecaire rente bij afloop van de rentevast termijnen (leningen II tot en met IV) alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten van het Fonds toenemen. Het exploitatieresultaat zal daarmee, bij een stijgende marktrente of een stijgende (liquiditeits)opslag, een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement voor het Fonds.

Verder kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds hetgeen een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

Naast de renteverplichting is met de hypothecaire financier een aflossingsverplichting van 1,00% per jaar overeengekomen. Met deze aflossingsverplichting is rekening gehouden in de rendementsprognose. Daarnaast dient in de eerste drie jaar van het Fonds een gemiddelde mutatiesnelheid van de verkoop van de Objecten van 2,00% per jaar te worden behaald. Indien dit gemiddelde na drie jaar lager is dan 2,00% per jaar, dan zal de aflossingsverplichting worden verhoogd naar 2,50% per jaar. De aflossingsverplichting wordt weer teruggebracht naar 1,00% per jaar wanneer de mutatiesnelheid van de verkoop van de Objecten hoger is dan 2,00% per jaar. Een hogere aflossingsverplichting zal leiden tot een lager dan verwacht rendement en lagere uitkeringen.

Bij individuele verkopen van woningen (of van andere individuele onderdelen van de Objecten) dient te worden afgelost op de hypothecaire financiering. Als eerste wordt met de verkoopopbrengsten op leningdeel I afgelost. Het aflosbedrag per (onderdeel van een) Object is vastgesteld bij aanvang van de hypothecaire financiering. Omdat bij deze verkopen eerst op leningdeel I wordt afgelost is er geen boete voor vervroegde aflossing van toepassing; wel dient de rente over het aflosbedrag tot en met het einde van de desbetreffende drie-maandsperiode volledig te worden voldaan. Hiermee is in de rendementsprognose rekening gehouden doordat is gerekend met een hogere gemiddelde rente dan de daadwerkelijke rente bij aanvang. Verdere vervroegde aflossingen dan op leningdeel I in geval van individuele verkopen leiden tot de verplichting om over het aflosbedrag (a) een bedrag gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen:

- de rente-inkomsten die de hypothecaire financier zou ontvangen als er niet voortijdig was afgelost en de lening ten aanzien van het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou zijn voortgezet op basis van de rente van de betreffende lening en;
- de rente-inkomsten die de hypothecaire financier zou ontvangen als hij het vervroegd afgeloste bedrag voor de resterende looptijd zou uitlenen op basis van de rente die geldt op het moment van de vervroegde aflossing,

alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van 1% tot 2,5% aan de hypothecaire financier te betalen (hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is). Deze verdere vervroegde aflossingen zullen een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

2.10 Herfinancieringsrisico

De hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds is aangegaan en waarmee de Objecten deels zijn gefinancierd, bestaat uit de volgende vier leningdelen met verschillende looptijden. De leningdelen I (€ 2.300.000) en III (€ 2.000.000) hebben een looptijd van (bijna) 5 jaar, leningdeel II (€ 7.000.000) van 7 jaar en leningdeel IV (€ 1.000.000) van 3 jaar, telkens te rekenen vanaf 28 juni 2018.

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke delen van de hypothecaire financiering niet voldoende Objecten zijn verkocht om het aflopende leningdeel af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering(en) met een hypotheccair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden. Indien geen nieuwe financiering met een hypotheccair financier kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

2.11 Risico van beperkte handelbaarheid

Hoewel de Participaties handelbaar zijn, is verhandeling niet mogelijk zonder toestemming van de Beheerder. Bovendien zijn de Participaties uitsluitend handelbaar door middel van inkoop door het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. De Participaties worden bovendien niet genoteerd aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door de Beheerder of de Houdster. Deze beperkingen op de vrije handelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook in het geval de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt.

Ook kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

2.12 Risico dat de looptijd van het Fonds langer zal zijn dan de verwachte looptijd

In het verlengde van het risico van beperkte handelbaarheid van de Participaties wordt het risico genoemd dat de looptijd van het Fonds langer kan zijn dan de verwachte looptijd van zeven jaar. In beginsel, tenzij de vergadering van Participanten anders beslist, eindigt het Fonds niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Als bijvoorbeeld door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden gedurende of tegen het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen Verkoop Restant Portefeuille (tegen het einde van de looptijd van het Fonds) kan dat een langere dan de verwachte looptijd van het Fonds tot gevolg hebben. Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst. In combinatie met het risico van de beperkte handelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet op het gewenste of verwachte - maar pas op een later - moment kan omzetten in liquiditeiten.

2.13 Onderhoudsrisico

De kosten van onderhoud van de Objecten kunnen hoger of lager uitvallen dan begroot. Indien de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De

kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van de Objecten bij het niet goed onderhouden van de Objecten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

2.14 Milieurisico

De bodem waarop de Objecten staan is onderzocht. Er is geen ernstige vervuiling gebleken. Ook zijn de Objecten op de aanwezigheid van asbest onderzocht. Er is geen asbest aangetroffen. Ondanks voornoemde onderzoeken valt niet uit te sluiten dat (nieuwe) onderzoeken tot een andere uitkomst leiden.

Na de levering van de Objecten kunnen eventuele kosten van sanering in beginsel niet worden verhaald zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen en kunnen leiden tot een lager dan gepronosticeerd rendement voor de Participanten.

2.15 Fiscaal risico

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker door het meerjarige karakter van het Fonds. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

Een aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Fonds. Uit een arrest van de Hoge Raad volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen, die kwalificeren als gemeenschappelijke beleggingsfondsen, is vrijgesteld van BTW. Onduidelijk is welke vastgoedfondsen hieronder vallen en welke activiteiten (fonds-, asset- en/of property management) in dat kader onder 'beheer' vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en dus een met BTW belaste dienst betreft. Administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds vallen wel onder 'beheer'. Dit betekent dat als het Fonds zou kwalificeren als een gemeenschappelijk beleggingsfonds, dan zouden dergelijke diensten, waaronder die van de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) zijn vrijgesteld van BTW. Dit heeft weer gevolgen voor het recht op vooraftek bij de betreffende dienstverlener, die het daarmee samenhangende nadeel zal willen doorbelasten aan het Fonds. Mocht deze situatie zich voordoen, dan heeft het Fonds een regeling getroffen met bepaalde dienstverleners op grond waarvan zij recht hebben op een compensatie van het Fonds. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemers en de Beheerder en ziet op: Selectie- en structureringsvergoeding, beheervergoeding, de vergoeding voor wederverhuur en huurverlenging, begeleidingsfee bij de Verkoop Restant Portefeuille (onderdeel van de Verkoopkosten bij een Verkoop Restant Portefeuille), de vergoeding voor werkzaamheden van de Beheerder die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren en de Winstdeling. In de prognose is rekening gehouden met de situatie dat de Initiatiefnemers en Beheerder met BTW factureren en dat het Fonds geen BTW kan terugvorderen.

2.16 Risico van latere Aanvangsdatum

Naar verwachting wordt het Fonds aangegaan op 30 november 2018. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst of nog geen hypothecaire financiering voor de Objecten is verkregen. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 15 januari 2019.

Personen die zich inschrijven voor deelname aan het Fonds verplichten zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, is verschuldigd (€ 25.000 per Participatie, vermeerderd met de Emissievergoeding. Zodra de toewijzing heeft

plaatsgevonden van Participaties waarop is ingeschreven, ontvangt de belegger daarvan bericht. Daarbij of daarna wordt aangegeven op welke uiterste datum het verschuldigde bedrag dient te zijn bijgeschreven op de bankrekening van de Houdster.

In het geval de Aanvangsdatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster totdat het Fonds wordt aangegaan of, uiterlijk op 15 januari 2019, de Beheerder besluit dat het Fonds niet wordt aangegaan. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen. Dit levert het risico op dat personen die hebben ingeschreven voor deelname aan het Fonds, Participaties toegewezen hebben gekregen en de uitgifteprijs daarvoor als ook de Emissievergoeding hebben betaald, tot 15 januari 2019 in onzekerheid verkeren of het Fonds wordt aangegaan zonder dat zij, in de tussentijd, kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen.

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten heeft de verkoper verlangd dat de overdracht van de Objecten vóór 1 juli 2018 zou plaatsvinden. De Objecten zijn op 28 juni 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven en komen met ingang van de Aanvangsdatum met terugwerkende kracht vanaf 28 juni 2018 voor rekening en risico van de Participanten. De geprognosticeerde opbrengsten en kosten gedurende deze Voorperiode leveren naar verwachting per saldo een kostenpost op van (afgerond) € 89.000 (€ 241 per Participatie). Met deze kosten is rekening gehouden in de rendementsprognose. Indien de Aanvangsdatum wordt uitgesteld tot 15 januari 2019 stijgt het verschil tussen de opbrengsten en de kosten gedurende de Voorperiode tot (afgerond) € 102.000 (€ 276 per Participatie). Met deze extra kosten in de (verlengde) Voorperiode is geen rekening gehouden in de rendementsprognose. Bij een Aanvangsdatum van 15 januari 2019 - in plaats van 30 november 2018 - daalt voor het eerste jaar het Exploitatierendement (van 4,5%) naar 4,4% en daalt in dat jaar de uitkering (van € 1.110) tot € 1.007. Een latere dan de beoogde Aanvangsdatum (30 november 2018) leidt derhalve tot een lager rendement voor de Participanten.

2.17 Wet- en regelgevingsrisico

Het Prospectus en de structuur van het Fonds zijn gebaseerd op de wet- en regelgeving per de datum van het Prospectus, maar er kunnen in de toekomst wijzigingen in wet- en regelgeving worden doorgevoerd die kunnen leiden tot onvoorziene kosten voor het Fonds, hetgeen ten nadele kan komen van het rendement voor de Participanten.

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, de wetgeving en de rechtspraak. Onder politieke risico's worden mede verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politiek leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's.

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wet- en regelgeving en de hiervoor bedoelde politieke risico's. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften alsmede bedoelde politieke risico's kunnen directe invloed hebben op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten en daarmee op het rendement voor het Fonds. Geen zekerheid kan worden gegeven dat de wet- en regelgeving, dan wel de interpretatie, uitvoering of wijziging van bestaande wet- en regelgeving of bedoelde politieke risico's, niet zullen leiden tot extra kosten of geen andere nadelige gevolgen zullen hebben voor het beheer en de exploitatie van het Fonds en van de Objecten. Tevens kunnen de Beheerder en/of Houdster worden geconfronteerd met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die anderszins juridisch, financieel en/of fiscaal ongunstig voor het Fonds kan uitvallen.

Dat kan een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten.

2.18 Onvoorziene kosten

Dit Prospectus geeft in hoofdstuk 6 prognoses weer van de rendementen van het Fonds. Die prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in hoofdstuk 6. Die veronderstellingen houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd en waarmee in de rendementsprognoses geen rekening is gehouden, omvatten onder meer de situaties waarin onvoorziene kosten (moeten) worden gemaakt die de geprognosticeerde kosten overstijgen. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat die onvoorziene kosten zodanig hoog zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd, is niet uit te sluiten.

2.19 Risico's ook van toepassing op de Voorperiode

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten heeft de verkoper verlangd dat de overdracht van de Objecten vóór 1 juli 2018 zou plaatsvinden. De Objecten zijn op 28 juni 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven en komen met ingang van de Aanvangsdatum met terugwerkende kracht vanaf 28 juni 2018 voor rekening en risico van de Participanten. De risico's als weergegeven in dit hoofdstuk zijn van overeenkomstige toepassing op de Voorperiode. Dit betekent dat als een of meer van die risico's zich voordoet in de Voorperiode, dat ten koste zal gaan van het rendement voor de Participanten. Tot op de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd (6 november 2018) heeft dit risico zich niet voorgedaan.

Hoofdstuk 3 ■ Inleiding

De toename van het aantal huishoudens zorgt voor toenemende vraag naar woningen en heeft daarmee een opwaarts effect op de prijzen en waarderingen van woningen.

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten heeft de verkoper verlangd dat de overdracht van de Objecten vóór 1 juli 2018 zou plaatsvinden. De Objecten zijn op 28 juni 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Het bleek onhaalbaar om op die datum het Fonds bij de AFM te hebben geregistreerd en het Prospectus door de AFM te hebben goedgekeurd. Om deze reden is het Fonds op 28 juni 2018 aangegaan met behulp van een voorfinanciering. De totale (voor)financiering bestaat, naast de hypothecaire financiering van € 12.300.000, uit een tijdelijke additionele financiering en één interim belegger die als enige Participant is toegetreden tot het Fonds. Deze voorfinanciering dient ter overbrugging van het door Participanten bij oprichting van het Fonds per Aanvangsdatum te storten eigen vermogen.

Het Fonds biedt Participaties aan teneinde het Fonds in staat te stellen met de opbrengst daarvan de tijdelijke, additionele financiering van € 3.460.000 af te lossen en de interim belegger als Participant uit te kopen, de exploitatie van de verworven Objecten te continueren, uit te ponden (Verkoop Individuele Woningen) en, naar verwachting zeven jaar na de Aanvangsdatum, het restant van de Objecten te verkopen (Verkoop Restant Portefeuille). Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en de verwachte looptijd, te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, is zeven jaar. De beoogde Aanvangsdatum is 30 november 2018.

NL Woningfonds 1 belegt in het vastgoed van 28 appartementen, 2 commerciële units en 2 opstelplaatsen voor antennes op het dak in Drachten, 18 appartementen en 18 garageboxen in Hoogeveen, 6 appartementen en een commerciële unit in Oldenzaal, 34 appartementen met ondergelegen garage van 31 parkeerplaatsen in Lochem en 24 appartementen in Didam.

De Objecten zijn door de Stichting NL Woningfonds 1 op 28 juni 2018 verworven. De baten en lasten over de periode van 28 juni 2018 tot aan de Aanvangsdatum komen voor rekening van het Fonds en worden verantwoord als kosten van de Voorperiode.

NL Woningfonds 1 is het eerste woninggerelateerde vastgoedfonds dat NL Woningfondsen, in samenwerking met Sectie5 Investments en Connect Invest, introduceert.

KENMERKEN NL WONINGFONDS 1

› Deelname vanaf € 25.000 (exclusief Emissievergoeding)	
› 370 Participaties beschikbaar van elk € 25.000 (excl. Emissievergoeding)	
› Verwachte Aanvangsdatum: 30 november 2018 (uiterlijk 15 januari 2019)	
› Verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen:	6,0% per jaar
› Verwacht Gemiddeld totaalrendement	6,3% (enkelvoudig) per jaar
› Rendementsuitkering per kwartaal achteraf	
› Verwachte looptijd zeven jaar	
› Totale Financieringsbehoefte	€ 21.550.000
› Eigen vermogen	€ 9.250.000
› Hypothecaire financiering	€ 12.300.000

NL Woningfonds 1 is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), die wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, sub a van de Wft. Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in dit Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in hoofdstuk 11 is toegekend.

Hoofdstuk 4 ■ Vastgoedmarkt (woningmarkt)

4.1 Woningmarkt¹

De Nederlandse economie groeide in 2017 harder dan in de negen jaar ervoor, niet in de laatste plaats omdat de woningmarkt ook afgelopen jaar de wind in de zeilen had: dankzij een dalende werkloosheid en een haast onwankelbaar hoog vertrouwen van Nederlanders in de huizenmarkt werden er liefst 242.000 huizen verkocht, meer dan ooit in Nederland. Ook in 2018 groeit de economie, naar verwachting met 3,2%. Tegelijkertijd zet de groei van het aantal huishoudens door en neemt de woningvoorraad beperkt toe. Op de woningmarkt zullen deze ontwikkelingen leiden tot een verdere krapte van de woningvoorraad en tot stijgende prijzen op zowel de huur- als koopmarkt. Uit recente publicaties van Rabobank wordt voor 2018 een prijsstijging van 8% verwacht en 7% voor 2019.

4.2 Macro-economische ontwikkelingen

Ontwikkeling van bruto binnenlands product en inflatie

De Nederlandse economie groeide in het vierde kwartaal van 2017 met 0,8% ten opzichte van het derde kwartaal van 2017. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2016 groeide de Nederlandse economie met 2,9% (figuur 1). Het BBP wordt opgebouwd op basis van vier bestedingscategorieën; bestedingen door huishoudens, bestedingen door de overheid, export van goederen en diensten en investeringen. Net als in de vorige kwartalen droegen met name de toenemende export van goederen en de investeringen bij aan de groei van het BBP (CBS, 2017). De inflatiecijfers zijn al geruime tijd laag. In april van 2018 lag het inflatiecijfer op 0,9%. Het CPB verwacht voor 2018 een groei van 3,2% en voor 2019 een groei van 2,7% (CPB, 2018).

Consumentenvertrouwen en -bestedingen

Het consumentenvertrouwen bleef in het eerste kwartaal van 2018 op een structureel hoog niveau. In april 2018 was het consumentenvertrouwen 25 punten. Daarmee ligt het consumentenvertrouwen ruim boven het gemiddelde van de afgelopen 20 jaar (-8). Consumenten zijn met name positiever over het economisch klimaat. Daarnaast neemt de koopbereidheid onder consumenten toe. Dit betekent dat consumenten positiever zijn over hun eigen financiële situatie.

De consumentenbestedingen zijn sinds 2014 toegenomen (figuur 2). In het vierde kwartaal van 2017 groeiden de bestedingen met 2,4% ten opzichte van het vierde kwartaal in 2016. De consumentenbestedingen nemen nu al veertien kwartalen op rij toe.

Inkomen en werkloosheid

Het beschikbaar inkomen van Nederlandse huishoudens is in het vierde kwartaal van 2017 verder gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal in 2016. Het reëel beschikbaar inkomen steeg met 1,5%. Dat het beschikbaar inkomen van huishoudens is gestegen, komt met name doordat de beloning van werknemers en de inkomsten uit productieactiviteiten toenamen. De groei van het reëel beschikbaar inkomen wordt daarmee mede gestuwd door de groei van het aantal banen.²

De trend van een dalende werkloosheid die sinds het begin van 2014 is ingezet, blijft zich doorzetten. Het werkloosheidspercentage (seizoengecorrigeerd) was in maart 2018 4,9% van de totale beroepsbevolking (figuur 3). Dit percentage vertegenwoordigt circa 392.000 mensen die zonder werk zitten. Dit is een daling van 1,91% ten opzichte van februari 2018. Het werkloosheidspercentage is het hoogst onder jongeren tot 25 jaar. In deze categorie is het percentage licht gedaald van 10,6% in december 2017 naar 9,6% in maart 2018. Het werkloosheidspercentage onder de beroepsbevolking in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar is in oktober 2017 licht gedaald naar 4,0% ten opzichte van 4,5% in december 2017.

4.3 Demografische ontwikkelingen

Aantal huishoudens

De groei van het aantal huishoudens laat zich niet of amper beïnvloeden door macro-economische ontwikkelingen. Terwijl de woningproductie gedurende de crisis sterk daalde, bleef de huishoudensgroei op peil. De crisis maakte het daarom wel moeilijker voor huishoudens om eigen woonruimte te bemachtigen. Ook de komende jaren wordt een verdere groei van het aantal huishoudens verwacht. De eerstkomende jaren komen er gemiddeld 70.000 huishoudens per jaar bij (68.000 in 2017 en 72.000 in 2018). Dat is meer dan de afgelopen jaren het geval is

Figuur 1: Ontwikkeling van het bruto binnenlands product, 2007 Q4 - 2017 Q4. Bron: CBS, 2018 bewerkt door Capital Value



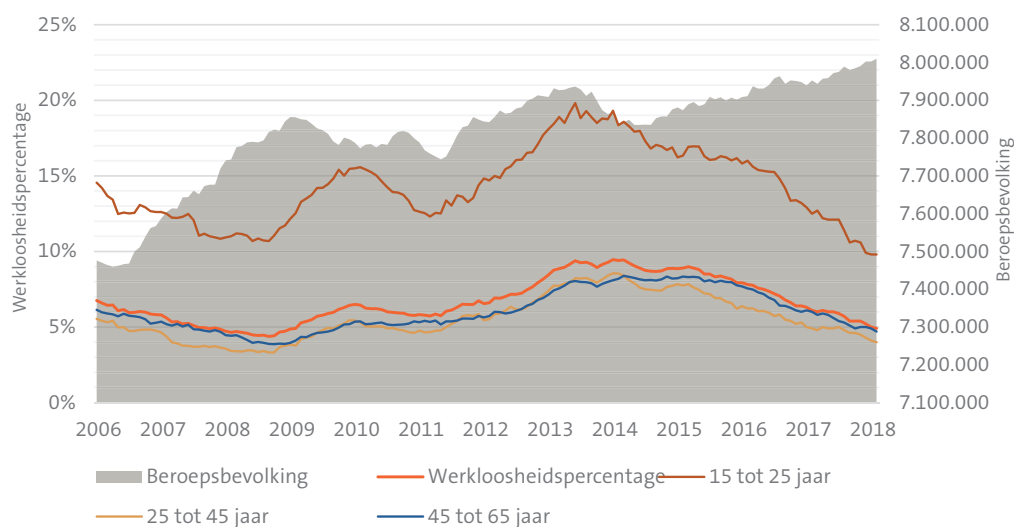
Figuur 2: Ontwikkeling van de consumentenbestedingen (koopdaggecorrigeerd). Bron: CBS, 2018 bewerkt door Capital Value Taxaties BV



¹Bron: economie.rabobank.com/publicaties/2018/februari/nederlandse-huizenmarkt-ook-in-2018-fors-hogere-prijzen-verwacht/.

²Bron: Marktrapportage 2018 Q1, Capital Value Taxaties BV.

Figuur 3: Ontwikkeling beroepsbevolking en werkloosheidpercentage per leeftijdscategorie, januari 2006 - maart 2018.
Bron: CBS, 2018 bewerkt door Capital Value Taxaties BV

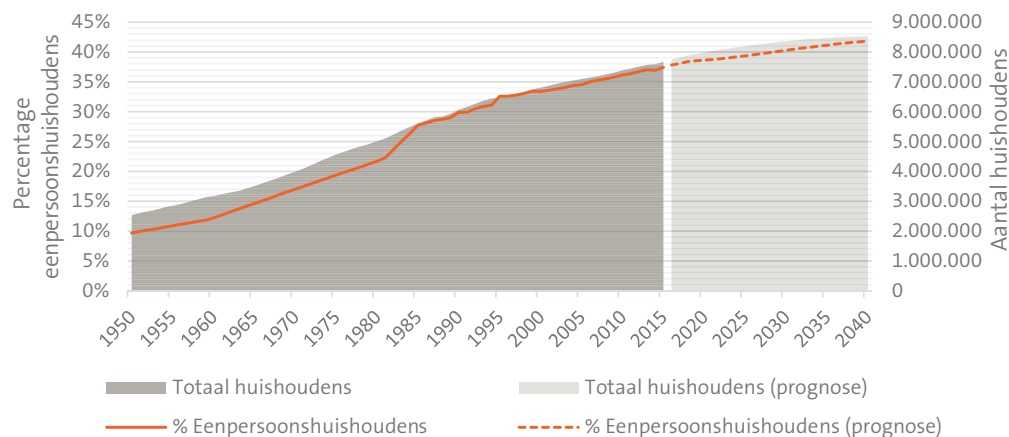


geweest. De oorzaak daarvan is gelegen in het feit dat het buitenlandse migratiesaldo de afgelopen jaren is opgelopen.

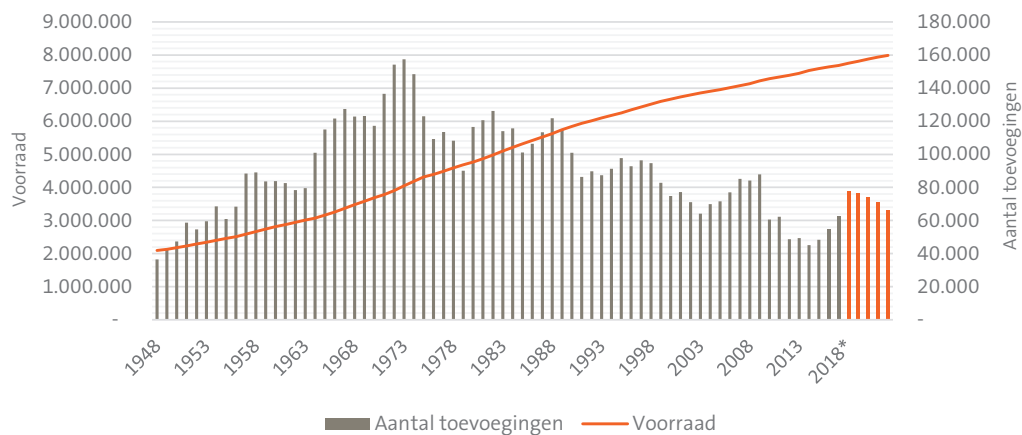
Zoals figuur 4 laat zien, loopt de groei van het aantal huishoudens vrijwel parallel aan de groei van het percentage eenpersoonshuishoudens. De verwachting is dat deze groep zal groeien van 2,9 miljoen tot 3,2 miljoen in 2025.³

Deze groep wordt voornamelijk vertegenwoordigd door mensen die 65 jaar of ouder zijn. Ook zullen steeds meer (jong)volwassen langer alleen wonen. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat de vraag naar kleinere woonruimte, welke aansluit bij de vraag van eenpersoonshuishoudens, zal toenemen in de nabije toekomst.

Figuur 4: Het aantal huishoudens en de groei van het aantal huishoudens, 1950 - 2040. Bron CBS, 2017 bewerkt door Capital Value Taxaties BV

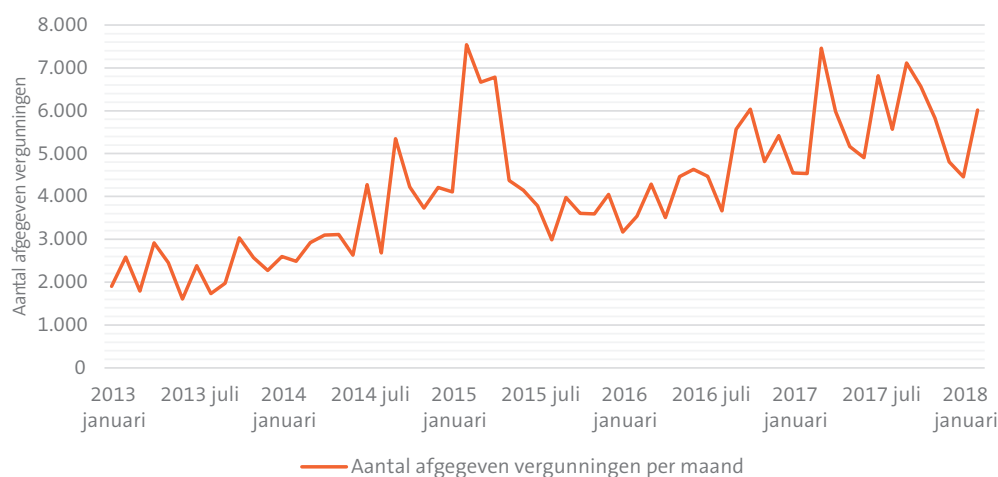


Figuur 5: Ontwikkeling van de bouwproductie en woningvoorraad, 1948 - 2022. Bron: CBS, 2018 bewerkt door Capital Value Taxaties BV



³Bron: CBS, 2018 bewerkt door Capital Value Taxaties BV.

Figuur 6: Aantal nieuw afgegeven bouwvergunningen voor woningen januari 2013 - februari 2018. Bron: CBS, 2018 bewerkt door Capital Value Taxaties BV



4.4 Woningbouw en woningmarkt

De woningvoorraad en bouwproductie

De Nederlandse woningvoorraad bestaat uit circa 7,7 miljoen zelfstandige woningen. Van deze woningen is 57% een koopwoning en 43% een huurwoning. Van deze huurwoningen wordt circa 68% verhuurd door woningcorporaties (2,26 miljoen huurwoningen). Circa 14% van alle huurwoningen wordt boven de liberalisatiegrens verhuurd.

In de jaren voor de crisis lag de bouwproductie op circa 80.000 woningen per jaar. Na de crisis van 2008 is de bouwproductie sterk teruggefallen (figuur 5). Vanaf 2010 zakte de bouwproductie naar minder dan 60.000 woningen op jaarbasis. Het dieptepunt lag in 2012 en 2013 met circa 50.000 nieuwbouwwoningen. Voor de komende jaren wordt gerekend op een herstel van de bouwproductie naar 80.000 woningen in 2018 tot 66.000 woningen in 2022.

Afgegeven vergunningen

Dat de productie van nieuwbouwwoningen zich aan het herstellen is, blijkt ook uit figuur 6. Daar komt duidelijk uit naar voren dat het aantal afgegeven bouwvergunningen in de eerste helft van 2015 significant hoger was dan in 2014. In de eerste zes maanden van 2014 werden nog circa 15.000 vergunningen afgegeven. Dit aantal nam toe tot circa 31.000 in de eerste zes maanden van 2015. In 2015 zijn circa 53.000 vergunningen afgegeven. In 2016 daalde het aantal afgegeven vergunningen. Dit kwam mede door het gebrek aan plancapaciteit. Deze vrees wordt enigszins bevestigd in figuur 6, waarin de stijgende lijn uit

2015 van het aantal afgegeven bouwvergunningen zich niet doorzet in 2016. In 2017 nam het aantal afgiften weer toe. In totaal zijn er in 2017 circa 70.000 vergunningen afgegeven. In de eerste twee maanden van 2018 zijn circa 10.500 vergunningen afgegeven. Dit is een stijging van circa 15% ten opzichte van de eerste twee maanden in 2017.

4.5 De koopwoningmarkt

Woningverkoop en verkoopprijzen

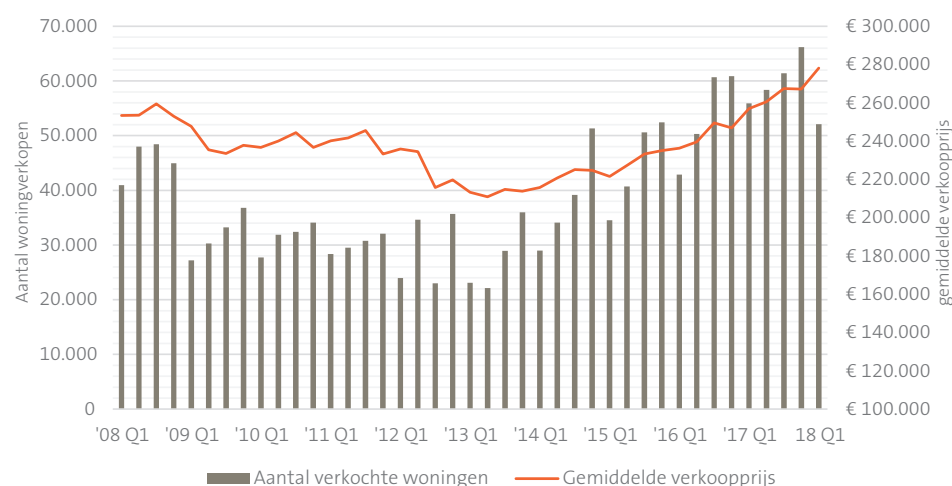
In 2017 bleef de groei van het aantal woningverkoop landelijk gezien verder doorzetten. In 2017 zijn circa 241.000 woningen verkocht. In het eerste kwartaal van 2018 werden circa 52.000 woningen verkocht (figuur 7). Dit is een afname van circa 6,9% procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2017. De gemiddelde verkoopprijs is in de laatste vier kwartalen gestegen met 8,0% ten opzichte van het jaar daarvoor naar circa € 278.000. Kanttekening is wel dat de prijsontwikkeling sterk regionaal verschillend is, waarbij de grootste prijsstijging plaats vindt in stedelijke regio's.

Beleid op de koopwoningmarkt en hypotheekrentewontwikkeling

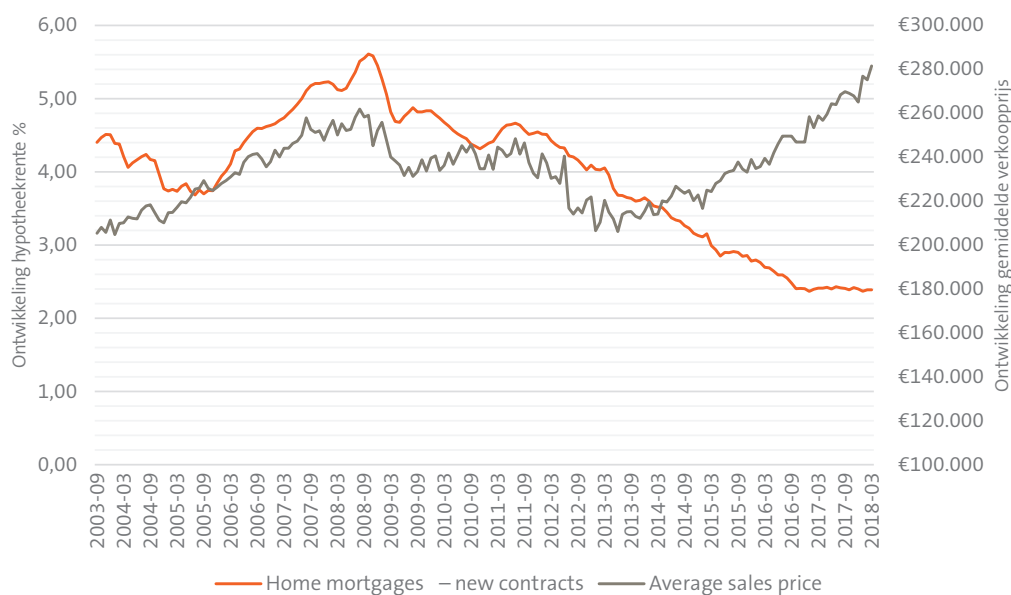
De toename van het aantal woningverkoop en de stijging van de gemiddelde verkoopprijzen worden mede veroorzaakt door het historisch lage renteniveau voor woninghypotheken (figuur 8).

De dalende rentetarieven van de afgelopen jaren zijn het gevolg van het stimuleringsbeleid van de Europese Centrale bank en de scherpe concurrentie tussen geldverstrekkers. Meer huishoudens kopen dus een woning en er worden dan ook meer hypotheek afgesloten. In de laatste

Figuur 7: Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs per kwartaal en aantal verkopen per jaar, 2008 - 2018Q1. Bron: CBS, 2018 bewerkt door Capital Value Taxaties BV



Figuur 8: Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs en de ontwikkeling van de hypotheekrente, 2003 - 2017.
Bron: CBS en DNB, 2018 bewerkt door Capital Value Taxaties BV



zes maanden van 2017 is voor ruim € 54 miljard aan nieuwe hypotheek afgesloten (DNB, 2017). Het gevolg van de lage rentelasten is dat de vraag naar woningen en daarmee ook de prijs van woningen stijgt. Echter, terwijl de gemiddelde verkoopprijzen weer stijgen blijven de rentelasten voor huishoudens dalen. Een huishouden betaalde in maart 2018 gemiddeld € 551,- aan hypotheeklasten per maand (op basis van 5-jaars lening bij afsluiten nieuwe hypotheek).

De leencapaciteit van huishoudens staat echter wel onder druk. Dit betekent dat huishoudens meer eigen vermogen moeten inbrengen bij het kopen van een huis. Zo wordt het maximale leenbedrag door de overheid stapsgewijs verlaagd (Loan-to-Value). In 2016 was de maximale LTV nog 102%. In 2017 is dit verlaagd naar 101% en in 2018 naar 100%. Hierdoor vermindert het aantal huishoudens dat in staat is om een woning te kopen. Daarnaast is de hypotheekrenteaf trek verder ingeperkt onder andere door de aflossingsverplichting.

In het regeerakkoord van het Kabinet Rutte III zijn meerdere afspraken gemaakt met betrekking tot de Nederlandse woningmarkt. Zo wordt de hypotheekrenteaf trek vanaf 2020 versneld afgebouwd. Als gevolg hiervan worden de lasten van de eigenwoningen voor huiseigenaren, in met name de hoogste belastingschijf, verhoogd. Deze lastenverhoging wordt gecompenseerd door een verlaging van het eigenwoningforfait.

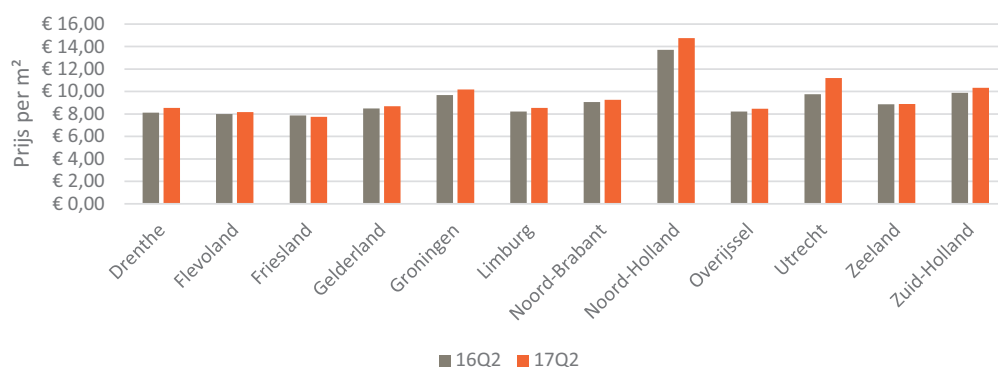
4.6 De huurwoningmarkt

Prijsonwikkeling voor vrije sector huurwoningen

De Nederlandse huurwoningmarkt heeft te maken met een oplopende bezettingsgraad. Dit geldt met name voor huurwoningen met een markthuurtot € 1.000 per maand. Een gevolg hiervan is dat ook de huurprijzen onder druk staan. Er is echter ook sprake van discrepantie tussen vraag en aanbod van huurwoningen. Zo is de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen veel groter dan het aanbod, met name in de grote steden. Daarnaast is het huidige aanbod van vrije sector huurwoningen op dit moment vaak te duur voor huishoudens die nu in de sociale huursector huren om een overstap naar de vrije sector aantrekkelijk te maken. Tot slot ondervindt het hogere huursegment op dit moment veel concurrentie vanuit de koopwoningmarkt. Dit wordt mede veroorzaakt door de lage rentetarieven en hypotheeklasten.⁴

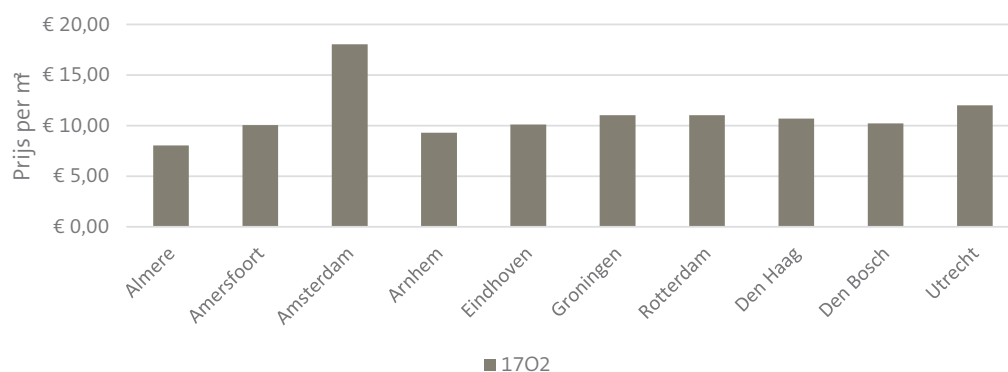
Huurprijzen voor vrije sector huurwoningen zijn het afgelopen jaar verder gestegen en lopen nagenoeg gelijk met de inflatieontwikkeling. De huurprijs per maand liep in het tweede kwartaal van 2017 verder op tot € 10,54 per vierkante meter voor een woning in de vrije huursector (NVM, 2017). Dit is een toename van 6,9% ten opzichte van het tweede kwartaal 2016. Voor appartementen wordt gemiddeld gezien een hogere prijs (circa € 11,83 per vierkante meter) betaald. Voor eengezinswoningen wordt gemiddeld genomen € 8,37 per vierkante meter betaald.

Figuur 9: Gemiddelde huurprijs per m² voor huurwoningen per provincie, 2016 Q2 - 2017 Q2.
Bron: NVM, 2017 bewerkt door Capital Value Taxaties BV

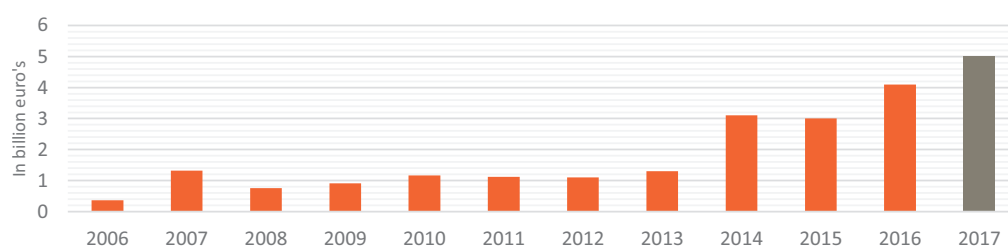


⁴Bron: Marktrapportage 2018 Q1, Capital Value Taxaties BV.

Figuur 10: Gemiddelde huurprijs per m² voor huurwoningen in de grote steden. Bron: NVM, 2017 bewerkt door Capital Value Taxaties BV



Figuur 11: Totaal transactievolume vastgoedbeleggingen versus woningbeleggingen, 2006-2017. Bron: Capital Value Taxaties BV, 2018



Dat de huurprijzen met name in stedelijke regio's onder druk staan blijkt ook uit figuur 9. Deze figuur laat zien dat met name in de Randstad provincies gemiddeld de hoogste prijs per vierkante meter wordt betaald, met als uitschieter de provincie Noord-Holland waar gemiddeld € 14,75 per vierkante meter wordt betaald.

Daarnaast is er een duidelijk verschil in huurprijs tussen steden (figuur 10). In Amsterdam wordt met € 18,05 per vierkante meter gemiddeld de hoogste prijzen gerealiseerd, gevolgd door de stad Utrecht waar gemiddeld € 12,01 per vierkante meter wordt betaald.

In sommige regio's ligt de betaalde huur boven de markthuur. In deze gebieden bestaat het risico op huurprijscorrectie wanneer leegstand ontstaat in dergelijke complexen. De oorzaken kunnen hierbij met name gezocht worden in de grotere concurrentie vanuit de koopwoningmarkt en de huuroptimalisatieslag die verhuurders de afgelopen jaren hebben doorgevoerd.

4.7 De woningbeleggersmarkt

Nog nooit is er zoveel geïnvesteerd in Nederlandse huurwoningen. In totaal werd er in 2017 voor circa € 5,5 miljard geïnvesteerd door institutionele, particuliere en internationale beleggers (figuur 11). Dit is een stijging van circa 34% ten opzichte van 2016, toen circa € 4,1 miljard werd geïnvesteerd. Daarnaast is voor het vijfde jaar op rij het totaal geïnvesteerd volume in Nederlands vastgoed gestegen. In 2017 is circa € 20 miljard belegd in onder andere winkels, woningen, kantoren en bedrijfspanden. Dit volume is zelfs meer dan in het recordjaar 2007. Het grote verschil met 2007 is echter dat het aandeel woningbeleggingen significant groter is dan in 2007. Het aandeel van woningbeleggingen is de afgelopen jaren uitgegroeid tot één van de belangrijkste beleggingscategorieën. In 2017 vertegenwoordigt dit segment circa 27% van het totale volume.

Uit een analyse van alle beleggingstransacties blijkt dat particuliere beleggers in 2017 hoofdzakelijk investeerden in bestaande bouw. Toch is er een groeiende activiteit van particuliere beleggers bij nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten. Daarnaast tonen particuliere beleggers meer interesse in grotere projecten tussen de € 5 en € 10 miljoen. Internationale beleggers bleven in 2017 zeer actief op de Nederlandse markt, met name bij het uitbouwen van de bestaande portefeuilles. Ook zijn er in 2017 weer nieuwe internationale partijen tot de Nederlandse markt toegetreden. Deze toenemende interesse komt met name vanuit Azië en Noord-Amerika. Het gaat hierbij met name om grote pensioenfondsen met een lange termijn investeringsstrategie voor de Nederlandse woningmarkt.

De trend dat steeds meer buitenlandse beleggers en nieuwe Nederlandse investeerders de woningbeleggingsmarkt betreden, heeft zich in 2016 en 2017 verder doorgezet. Investeren in Nederlandse huurwoningen zijn voor deze partijen met name interessant door de lage rente, de groei van het aantal huishoudens en een aantrekkelijk risico-rendementsprofiel. Het beschikbare kapitaal en de toenemende vraag zorgen ten opzichte van het aanbod voor een stijging van de prijzen van woningportefeuilles in 2017. Verder ziet Capital Value Taxaties BV dat het indirecte rendement van de bestaande portefeuilles van beleggers en corporaties is gestegen door het aantrekken van de woningmarkt.

Hoofdstuk 5 ■ Onroerendgoedportefeuille

Het Fonds zal uitsluitend beleggen in de Objecten die zijn beschreven in dit hoofdstuk 5.

5.1 Woningportefeuille bestaande uit 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, verspreid over vijf plaatsen in Nederland

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Portefeuille verdeeld over vijf complexen gebouwd tussen 1992 - 2001, op één commerciële unit na volledig verhuurd
- Grotendeels middeldure huurwoningen
- Onaangebroken (niet uitgepand) bezit
- Alle objecten zijn gevestigd op eigen grond
- De complexen zijn kadastraal gesplitst geleverd waarmee de woningen individueel verkoopbaar zijn

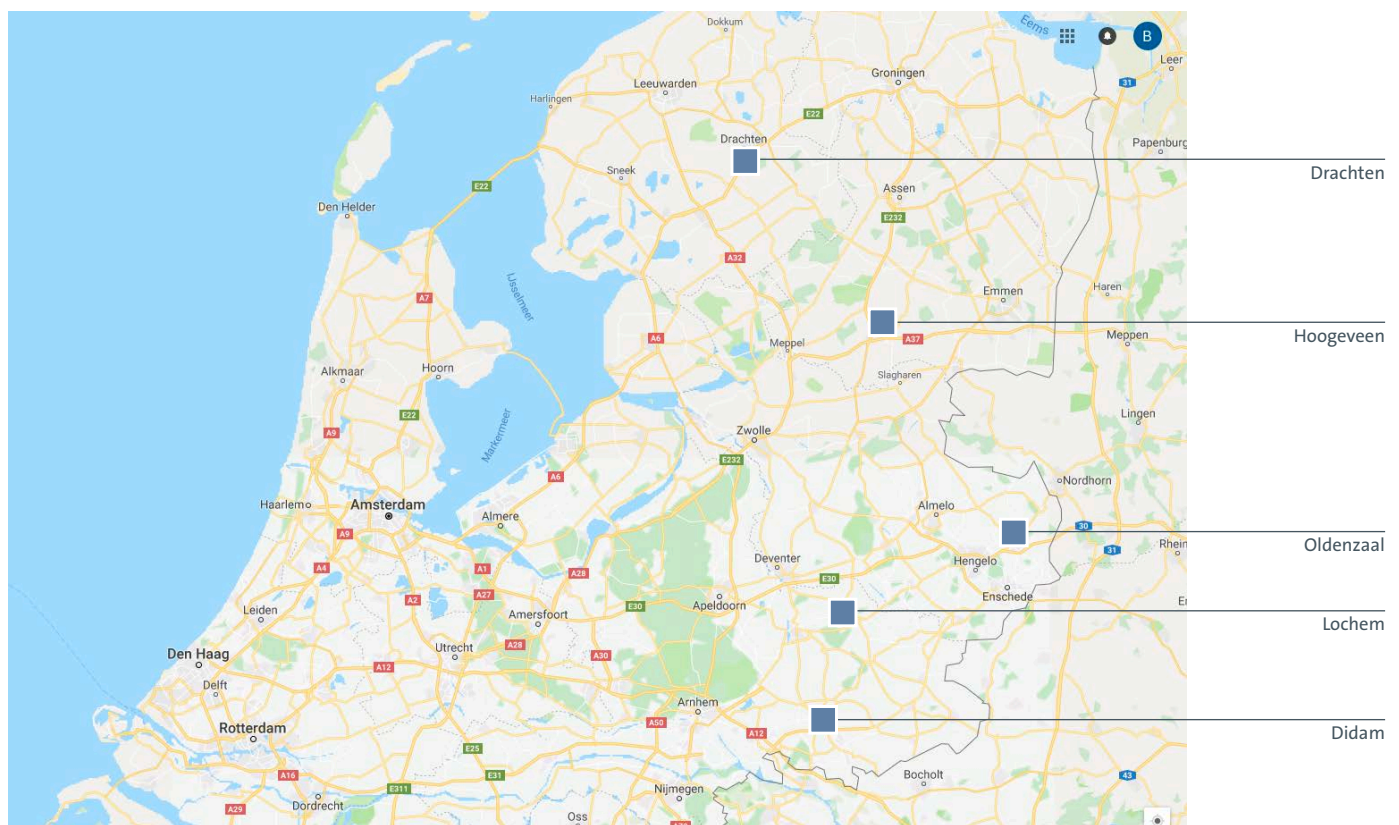
5.1.1 Portefeuille overzicht

In mei 2018 hebben de Initiatiefnemers ten behoeve van Stichting NL Woningfonds 1 met Woonhave Beleggingen III B.V. overeenstemming bereikt over de aankoop van een woningportefeuille. Het vastgoed is per 28 juni 2018 door Stichting NL Woningfonds 1 in verhuurde staat aangekocht tegen een koopprijs van € 19.600.000 (kosten koper). De koopprijs betreft voor € 19.275.000 (kosten koper) de aankoop van 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes. Dit komt overeen met 17,45 maal de jaarhuur per 1 juli 2018 (ofwel een BAR van 5,73%). Daarnaast zijn er drie commerciële units in Drachten en Oldenzaal aangekocht voor een koopprijs van € 325.000 (kosten koper). Dit komt overeen met 9,69 maal de jaarhuur (ofwel een BAR van 10,32%).

Taxateur Capital Value Taxaties BV heeft de gehele portefeuille gewaardeerd op een marktwaarde in verhuurde staat van € 19.615.000. Hierbij zijn de 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes gewaardeerd op € 19.290.000 (kosten koper). De commerciële units in Drachten en Oldenzaal zijn gewaardeerd op € 325.000 (kosten koper).

Naast de marktwaarde in verhuurde staat zijn de 110 appartementen inclusief 18 garageboxen en 31 parkeerplaatsen door taxateur Capital Value Taxaties BV gewaardeerd op leegwaarde. Deze leegwaarde bedraagt in totaal € 20.818.290. Daarnaast is er door de Initiatiefnemers een leegwaardeoordeel opgevraagd bij lokale makelaars die, met uitzondering van de woningen in Drachten, tot een (conservatievere) inschatting komen van in totaal € 20.373.515. Deze laatste (conservatievere) leegwaardes zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de rendementsberekening van het Fonds.

5.1.2 Locaties



5.2 Beschrijving portefeuille

De vastgoedportefeuille van NL Woningfonds 1 bestaat uit courante woningen met een spreiding over vijf plaatsen in Nederland. De portefeuille bestaat uit 28 appartementen, twee commerciële units en twee opstelplaatsen voor antennes op het dak in Drachten, achttien appartementen en achttien garageboxen in Hogeveen, zes appartementen en een commerciële unit in Oldenzaal, 34 appartementen met ondergelegen garage van 31 parkeerplaatsen in Lochem en 24 appartementen in Didam. Het betreft allemaal onaangebroken (ofwel niet uitgepand) bezit.

Omdat de woningen zijn verhuurd aan particulieren is sprake van een goede huurspreiding. De huurovereenkomsten voor de woningen zijn aangegaan op basis van het standaard ROZ-model en kennen een looptijd van minimaal 12 maanden en daarna, tenzij de huurovereenkomst wordt beëindigd, voor onbepaalde tijd. Het is de Beheerder niet bekend welke eisen er gesteld zijn aan de huidige huurders voor wat betreft inkomen of vermogen. Omdat alle huren van de woningen marktconforme en betaalbare huren betreffen, sprake is van een goede huurspreiding en de strategie van het Fonds is om bij leegkomst van een woning die te verkopen, meent de Beheerder dat onbekendheid met of een afwezigheid van inkomens- of vermogens-eisen aan de huidige huurders geen materiële risico's voor het Fonds met zich brengt. Indien een woning opnieuw wordt verhuurd beoordeelt de Beheerder per individueel geval welke inkomens- of vermogens-eisen zullen gelden en welke waarborgsom wordt gehanteerd.

Alle Objecten zijn gevestigd op eigen grond; er is geen sprake van erfpacht. De vijf complexen zijn gesplitst geleverd waarmee de woningen ook individueel verkoopbaar zijn. Er is geen sprake van verdeeld eigendom en alle complexen zijn aaneengesloten. De portefeuille is op één commerciële unit na, volledig verhuurd. Zodra de verkoop van individuele woningen wordt opgestart, zal de betreffende Vereniging van Eigenaren worden geactiveerd.

Het uitgangspunt voor de portefeuille van NL Woningfonds 1 is dat leegkomende woningen zowel kunnen worden verkocht als opnieuw kunnen worden verhuurd. Dit wordt per leegkomende woning besloten waarbij de optimalisatie van het rendement leidend is. Met een combinatie van verkoop en verhuur is rekening gehouden in het rekenmodel voor de rendementsprognose: bij een verwachte mutatie van 10% per jaar wordt in jaar 1 verondersteld dat 100% van de leegkomende woningen opnieuw wordt verhuurd. In jaar 2 wordt verondersteld dat 20% van de leegkomende woningen wordt verkocht en 80% van de leegkomende woningen wordt verhuurd. In jaar 3 en 4 wordt verondersteld dat 40% van de leegkomende woningen wordt verkocht en 60% van de leegkomende woningen wordt verhuurd. Vanaf jaar 5 tot en met het einde van het Fonds in 2025 wordt verondersteld dat 100% van de leegkomende woningen wordt verkocht en geen van de leegkomende woningen wordt verhuurd. Door voortschrijdend inzicht, bijvoorbeeld substantiële waardeontwikkeling kunnen de verhoudingen verkoop/verhuur gedurende de looptijd van het Fonds wijzigen als het te realiseren rendement verhoogd kan worden ten behoeve van de beleggers. Indien de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven kan het ook noodzakelijk dat er meer woningen in de verhuur worden gehouden. Op woning- en projectniveau wordt bij elke verhuurmutatie de afweging verhuur of verkoop gemaakt.

Op grond van de bevindingen van de woningtaxateur Capital Value Taxaties BV en eigen marktverkenning door de Initiatiefnemers wordt de markt voor woningbeleggingen in genoemde plaatsen positief ingeschat. De woningen zijn courant qua woonoppervlak, indeling, kwaliteit, prijs en locatie. En de verkoop- en verhuurmogelijkheden worden in de regionale / lokale markt als goed ingeschat. De taxateur geeft in zijn

algemeenheid aan dat een mogelijke terugval van de landelijke economie en het mogelijk ontstaan van (beter) concurrerend aanbod bij uitpanden (het verkopen van individuele woningen die zijn leeggekomen door de beëindiging van het huurcontract) een bedreiging kunnen vormen.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

- (a) Gemeente Drachten, sectie C, nummer 10663, indexnummer 1 - 30
- (b) Gemeente Hogeveen, sectie P, nummer 3190, indexnummer A1 - A23
- (c) Gemeente Oldenzaal, sectie B, nummer 1107, indexnummer 1 - 14
- (d) Gemeente Lochem, sectie B, nummer 10953, indexnummer A1 - A66
- (e) Gemeente Didam, sectie L, nummer 2037, indexnummer A1 - A47

K3H Advies heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opge-steld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd. Voor alle complexen is een historisch en/of verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de huidige wetgeving en uitgevoerd historisch en/of verkennend bodemonderzoek is de bodem van de complexen voor het beoogde gebruik en de bestemming geschikt. De conclusies van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn dat de terreinen niet zijn verdacht van (locatiespecifieke) bodemverontreiniging.

5.2.1 Drachten - Van Knobelsdorffplein 30 - 32 en 76 - 130

Drachten is een plaats gelegen in Friesland en vormt onderdeel van de gemeente Smallingerland. Drachten heeft ruim 45.000 inwoners en is hiermee de tweede stad van Friesland. Drachten ligt nabij Rijksweg A7 en N31 en gelet op het voorzieningenniveau en werkgelegenheid vervult het een regiofunctie met een grote aantrekkingskracht. Circa 160.000 mensen doen hier wekelijks boodschappen, volgen een opleiding of maken gebruik van de stedelijke voorzieningen. De stad kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, onderwijs, cultuur, gezondheidszorg, sport en recreatie. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2040 bedraagt 2% per jaar.⁵

Het in 1992 gebouwde complex bestaat uit twee geschakelde torens van acht en zes woonlagen met daaronder gelegen winkels. Het is gelegen in het stadshart in de nabijheid van onder andere het Friesland College, de Schouwburg en het busstation waarvandaan de bussen vertrekken naar andere delen van Nederland. In de directe omgeving is een grote variëteit aan winkels en restaurants te vinden. Verschillende openbare parkeergarages liggen om de hoek.

Het complex bestaat uit 28 appartementen, twee commerciële units en twee opstelplaatsen voor antennes op het dak. De appartementen kennen een oppervlakte van circa 90 m² en zijn voorzien van een lift en trappenhuis. Op de begane grond bevinden zich de centrale hal en bergingen. Parkeren kan tegen betaling (ca € 65,- per maand) in de naastgelegen gemeentelijke parkeergarage. De staat van het onderhoud van het complex is goed. De woningen hebben een energielabel B.

De gemiddelde leegwaarde van deze woningen wordt door Capital Value Taxaties BV gewaardeerd op € 165.000 per woning (totale leegwaarde van alle woningen in Drachten van € 4.620.000 gedeeld door 28 woningen). Tevens is een leegwaardeoordeel aan een lokale makelaar gevraagd, die naar het oordeel van de Initiatiefnemers de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Capital Value Taxaties BV). De lokale makelaar heeft de getaxeerde leegwaarde onderschreven, en de getaxeerde leegwaarde is gehanteerd voor de rendementsprognose.

De gemiddelde maandhuur bedraagt € 777 per woning. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden

⁵Market Report van Calcasa BV inzake het Object Drachten. Dit rapport is opgesteld op verzoek van de Beheerder.

en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De Initiatiefnemers gaan er vanuit, gezien recente verhuurtransacties, dat de huurprijs in ieder geval op hetzelfde huurniveau zal liggen of iets hoger. De commerciële unit aan het Van Knobelsdorffplein 30 is verhuurd voor € 6.091 per jaar en heeft een huurcontract met een looptijd tot 14 oktober 2023. De commerciële unit aan het Van Knobelsdorffplein 32 staat momenteel leeg en kent een huurwaarde van € 4.076 per jaar.

5.2.2 Hogeveen - De Maaier 101 - 135

Hogeveen is een plaats gelegen in Drenthe en heeft ruim 55.000 inwoners. De gemeente kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, horeca, onderwijs, cultuur, sport en recreatie. Hogeveen ligt direct aan de Rijksweg A28 en beschikt over een treinstation. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2030 bedraagt 2.000 inwoners.⁶

Het complex is gelegen in de wijk Steenbergerweiden, een groene en kindvriendelijke buurt, tegenover het fraaie Steenbergerpark. De appartementen liggen op loopafstand van een wijkwinkelcentrum met onder andere een Albert Heijn-supermarkt, Coop-supermarkt en Kruidvat-drogisterij. In de directe nabijheid bevinden zich bovendien een gezondheidscentrum, sportverenigingen, bibliotheek en kerk. Het centrum is goed bereikbaar door middel van OV. De bushalte bevindt zich op loopafstand en het station en centrum liggen op circa 3 kilometer afstand.

Het complex bestaat uit zestien appartementen van elk circa 115 m², twee penthouses van circa 156 m² en achttien garageboxen. Het maakt onderdeel uit van een viertal identiek naast elkaar gelegen complexen. De appartementen in de naastgelegen complexen (niet in eigendom van het Fonds) zijn reeds in individueel eigendom. De appartementen beschikken alle over een ruime living, twee slaapkamers en panoramisch balkon. De twee penthouses beschikken naast een royale living en twee slaapkamers en badkamers, over een dakterras. Het in 1996 gebouwde complex bestaat uit vijf woonlagen. Op de begane grond bevindt zich een centrale hal met toegang tot lift, bergingen en garages. Zowel de garages als bergingen zijn in alle gevallen inpandig verbonden met de centrale hal. De staat van onderhoud van het complex is goed. De woningen hebben een energielabel B of C.

De gemiddelde leegwaarde van deze woningen wordt door Capital Value Taxaties BV gewaardeerd op € 221.667 per woning (totale leegwaarde van alle woningen in Hogeveen van € 3.990.000 gedeeld door 18 woningen). Tevens is een leegwaardeoordeel aan een lokale makelaar gevraagd, die naar het oordeel van de Initiatiefnemers de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Capital Value Taxaties BV). De lokale makelaar schat de leegwaarde (conservatiever) in op € 213.333. Deze (conservatievere) waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose.

De gemiddelde maandhuur bedraagt € 957 per woning. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De Initiatiefnemers gaan er vanuit, gezien recente verhuurtransacties, dat de huurprijs in ieder geval op hetzelfde huurniveau zal liggen of iets hoger.

5.2.3 Oldenzaal - Gasthuisstraat 2 - 6

Oldenzaal is een plaats gelegen in Overijssel en heeft ruim 32.000 inwoners. De stad kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, onderwijs, cultuur, gezondheidszorg, sport en recreatie. Oldenzaal ligt aan Rijksweg A1 en beschikt tevens over een treinstation. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2040 bedraagt 4% per jaar.⁷

Het in 1995 gebouwde complex ligt in het centrum van de stad en bestaat uit drie woonlagen met in de plint een winkel. Direct aansluitend bevindt zich een breed aanbod van winkels en restaurants. De bushalte bevindt zich op loopafstand, het station ligt op circa 1 kilometer afstand.

Het complex bestaat uit zes appartementen variërend in grootte van circa 83 m² tot circa 111 m². Op de begane grond bevinden zich de bergingen en centrale toegang tot de lift en het trappenhuis. De appartementen beschikken alle over een balkon. Er is sprake van ruime parkeer gelegenheid rond het complex. De staat van het onderhoud is goed. De woningen hebben een energielabel B of C.

De gemiddelde leegwaarde van deze woningen wordt door Capital Value Taxaties BV gewaardeerd op € 200.696 per woning (totale leegwaarde van alle woningen in Oldenzaal van € 1.204.175 gedeeld door 6 woningen). Tevens is een leegwaardeoordeel aan een lokale makelaar gevraagd, die naar het oordeel van de Initiatiefnemers de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Capital Value Taxaties BV). De lokale makelaar schat de leegwaarde (conservatiever) in op € 196.667. Deze (conservatievere) waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose.

De gemiddelde maandhuur bedraagt € 836 per woning. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De Initiatiefnemers gaan er vanuit, gezien recente verhuurtransacties, dat de huurprijs in ieder geval op hetzelfde huurniveau zal liggen of iets hoger. De commerciële unit aan de Gasthuisstraat 6 is verhuurd voor € 23.262 per jaar en heeft een huurcontract met een looptijd tot 29 februari 2020.

5.2.4 Lochem - Tramstraat 15A - 21G

Lochem is een plaats gelegen in Gelderland en heeft ruim 33.000 inwoners. Lochem ligt aan rivier de Berkel en het Twentekanaal en is goed bereikbaar onder andere via de provinciale wegen N332, N346 en N312. Tevens beschikt de stad over een treinstation. Lochem is rijk aan natuur en cultuur en een geliefd recreatiegebied. De totale gemeente Lochem strekt zo'n 216 km² uit en heeft een goed werk- en voorziening niveau. Het gemiddeld besteedbaar inkomen en vermogen van de bewoners ligt boven het landelijk gemiddelde. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2040 bedraagt 4% per jaar.⁸

Het in 1997 gebouwde complex ligt in de wijk Lochem Noord en bestaat grotendeels uit drie woonlagen en deels twee woonlagen. De appartementen zijn gelegen aan de toegangsweg tot en grenzen direct aan het stadscentrum. Een groot aanbod van winkels ligt in de directe nabijheid. De bushalte bevindt zich op loopafstand, het treinstation ligt op circa 1,5 kilometer afstand.

Het complex bestaat uit 34 appartementen verdeeld over vijf verschillende typen met een gemiddelde grootte van circa 94 m². De appartementen beschikken alle over een balkon en lifttoegang. De ondergelegen garage heeft 31 parkeerplaatsen. Veel appartementen kijken uit op de bij het complex behorende groenvoorziening. De staat van het onderhoud van het complex is goed. De woningen hebben een energielabel C.

De gemiddelde leegwaarde van deze woningen wordt door Capital Value Taxaties BV gewaardeerd op € 197.084 per woning (totale leegwaarde van alle woningen in Lochem van € 6.700.860 gedeeld door 34 woningen).

⁶Toekomstvisie Hogeveen 2018 & verder. Gemeente Hogeveen, december 2017.

⁷Market Report van Calcasa BV inzake het Object Oldenzaal. Dit rapport is opgesteld op verzoek van de Beheerder.

⁸Market Report van Calcasa BV inzake het Object Lochem. Dit rapport is opgesteld op verzoek van de Beheerder.

Tevens is een leegwaardeoordeel aan een lokale makelaar gevraagd, die naar het oordeel van de Initiatiefnemers de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Capital Value Taxaties BV). De lokale makelaar schat de leegwaarde (conservatiever) in op € 196.667. Deze (conservatievere) waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose.

De gemiddelde maandhuur bedraagt € 844 per woning. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De Initiatiefnemers gaan er vanuit, gezien recente verhuurtransacties, dat de huurprijs in ieder geval op hetzelfde huurniveau zal liggen of iets hoger.

5.2.5 Didam - Hooiberg 2601 - 2624

Didam is gelegen in de gemeente Montferland in Gelderland en heeft ruim 35.000 inwoners. Didam heeft uitstekende voorzieningen op het gebied van wonen, winkels voor dagelijkse voorzieningen, horeca, onderwijs, cultuur, sport en recreatie. Didam kent een goede ontsluiting door de ligging aan Rijkswegen A18 en A12. Didam ligt dichtbij de Duitse grens tussen de steden Arnhem en Doetinchem. Nationaal park De Hoge Veluwe ligt op 30 minuten rijden. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2040 bedraagt 3% per jaar.⁹

Het in 2001 gebouwde complex ligt in de groene woonwijk De Heegh en bestaat uit drie woonlagen. De appartementen liggen op loopafstand van een wijkwinkelcentrum met onder andere een Albert Heijn-supermarkt en Gall&Gall-slijterij. De wijk en het complex zijn geliefd met name omdat ze deels een onbelemmerd uitzicht over de weilanden hebben en beschikken over ruime parkeermogelijkheden. Vanwege het beperkt aantal appartementen in dit gebied is er een hoge vraag naar deze appartementen. Station Didam ligt op circa 1 km afstand.

Het complex bestaat uit 24 luxe appartementen verdeeld over elf verschillende typen. De grootte varieert van 78 m² tot 108 m² (gemiddeld 85m²). De appartementen beschikken alle over een balkon, terras of loggia en het complex is voorzien van meerdere liftinstallaties. De staat van het onderhoud van het complex is goed. De woningen hebben een energielabel A of B.

De gemiddelde leegwaarde van deze woningen wordt door Capital Value Taxaties BV gewaardeerd op € 179.302 per woning (totale leegwaarde van alle woningen in Didam van € 4.303.255 gedeeld door 24 woningen). Tevens is een leegwaardeoordeel aan een lokale makelaar gevraagd, die naar het oordeel van de Initiatiefnemers de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Capital Value Taxaties BV). De lokale makelaar schat de leegwaarde (conservatiever) in op € 175.604. Deze (conservatievere) waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose.

De gemiddelde maandhuur bedraagt € 781 per woning. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De Initiatiefnemers gaan er vanuit, gezien recente verhuurtransacties, dat de huurprijs in ieder geval op hetzelfde huurniveau zal liggen of iets hoger.

5.2.6 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven voor € 19.600.000 kosten koper. Verkoper is niet aan de Initiatiefnemers gelieerd. Taxateur Capital Value Taxaties BV heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 19.615.000 kosten koper (zie bijlage 5 bij het Prospectus).

⁹Market Report van Calcasa BV inzake het Object Didam.
Dit rapport is opgesteld op verzoek van de Beheerder.

Hoofdstuk 6 ■ Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Het Fonds is recent aangegaan, op 28 juni 2018. Van het Fonds is in bijlage 3 het gecontroleerde historische financiële overzicht per 31 juli 2018 opgenomen.

De Objecten zijn op 28 juni 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering en een tijdelijke extra financiering van de hypothecaire financier zijn de Objecten op die datum door het Fonds gefinancierd door één interim belegger die als enige Participant is toegetreden tot het Fonds. Op de Aanvangsdatum zal de interim belegger uit het Fonds treden door diens Participaties in te kopen en wordt de tijdelijke extra financiering afgelost. Tegelijkertijd zullen de Fondsvoorwaarden worden aangepast (conform bijlage 1) en 370 Participaties aan Participanten worden uitgegeven.

De reden van de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen de Objecten te verwerven, te exploiteren, uit te ponden en te verkopen.

Financieel overzicht Fonds per 31 juli 2018

De onderstaande figuren 12 tot en met 14 bevatten de financiële positie van het Fonds per 31 juli 2018. Het Fonds is op 28 juni 2018 aangegaan waardoor er sprake is van een tussentijdsresultaat en balanspositie.

Balans

In Figuur 12 is de balanspositie weergegeven, per 31 juli 2018. De totale balanspositie bedraagt € 20.919.977. De activa zijde bestaat uit de Objecten gewaardeerd tegen € 19.980.705, bestaande uit koopsom van € 19.600.000 aangevuld met overdrachtsbelasting van € 404.800 en notariskosten van € 26.455 minus compensatie van de verkoper in verband met de vertraagde levering van € 50.805. De activa zijde wordt aangevuld met de huidige vorderingen en overlopende vorderingen. De liquiditeitspositie bedraagt € 593.167. Het eigen vermogen is opgebouwd uit de inleg Participanten van de interim belegger Mackinac BV. Onder langlopende schulden is de hypothecaire lening van € 15.760.000 opgenomen alsmede waarborgsommen. De overige schulden en

FIGUUR 13 WINST- EN VERLIESREKENING 28 JUNI 2018 T/M 31 JULI 2018

alle bedragen in €

opbrengst uit beleggingen

huuropbrengsten	100.789
lasten in verband met het beheer van beleggingen	7.218
onderhoud	16.437
eigenaarslasten	3.781
afschrijvingslasten	1.313
overig	2.047
rentelasten	38.870
Totale Exploitatiekosten	69.666

bedrijfsresultaat (Exploitatieresultaat) 31.123

overlopende passiva bedragen de overbruggingsfinanciering van € 3.583.000, nog af te rekenen servicekosten van € 44.570 en overige schulden.

Winst- en verlies & Kasstroomoverzicht

De huuropbrengsten in de periode 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018 bedroegen € 100.789. Verminderd met de exploitatiekosten van € 69.666 bedraagt het Exploitatieresultaat € 31.123. Het Exploitatieresultaat tot en met 31 juli 2018, voor Afschrijvingen (€ 1.313), voorzieningen (€ 16.437), mutatie vorderingen en kortlopende schulden bedraagt € 141.590 positief. Gedurende deze periode bedroeg de netto kasstroom € 593.167, welke is toegevoegd aan de liquiditeitsreserve.

FIGUUR 12 BALANS PER 31 JULI 2018

ACTIVA		PASSIVA	
beleggingen		eigen vermogen	
terreinen en gebouwen		inleg Participanten	€ 5.000.000
vastgoed	€ 19.980.705	wettelijke reserve	€ 250.961
		overige reserves	€ -219.838
			€ 5.031.123
vorderingen			
overige vorderingen		voorzieningen	
overige vorderingen en overlopende vorderingen	€ 17.657	Onderhoudsvoorziening	€ 16.437
overige activa		langlopende schulden	
financiële vaste activa		schulden aan kredietinstelling	€ 12.177.000
geactiveerde Financieringskosten	€ 77.487	waarborgsommen	€ 2.043
geactiveerde Initiatiekosten	€ 250.961		€ 12.179.043
	€ 328.448		
		kortlopende schulden (< 1 jaar)	
liquide middelen	€ 593.167	overige schulden en overlopende passiva	€ 3.693.374
Totaal activa	€ 20.919.977	Totaal passiva	€ 20.919.977

FIGUUR 14 KASSTROOMOVERZICHT 28 JUNI 2018 TM 31 JULI 2018

alle bedragen in €

bedrijfsresultaat (Exploitatieresultaat)	31.123
aanpassingen voor:	
- ongerealiseerde waardemutaties	-
- Afschrijvingen Financieringskosten	1.313
- Afschrijvingen Initiatiekosten	-
- mutatie voorzieningen	16.437
veranderingen in werkkapitaal:	
- mutatie vorderingen	-17.657
- mutatie kortlopende schulden	110.374
kasstroom uit bedrijfsoperaties	141.590
kasstroom uit beleggingsactiviteiten	141.590
investeringen in materiële vaste activa	-19.980.705
mutatie Initiatiekosten	-250.961
kasstroom uit investeringsactiviteiten	-20.231.666
ontvangsten uitgifte Participaties	5.000.000
mutatie langlopende bankschulden	15.760.000
aflossing langlopende bankschulden	-
mutatie Financieringskosten	-78.800
mutatie waarborgsommen	2.043
betaalde uitkeringen	-
kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.683.243
mutatie geldmiddelen	593.167
liquide middelen begin periode	-
nettokasstroom	593.167
liquide middelen einde periode	593.167

6.1 Investing en kosten

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal met ingang van de Aanvangsdatum naar verwachting zeven jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van zeven jaar met als waarschijnlijke Aanvangsdatum 30 november 2018.

De Fondsinvestering die het Fonds doet (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 21.443.141 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van de Objecten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in figuur 15.

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties (Initiatiekosten) bedragen naar verwachting € 1.207.520. De netto-opbrengst van de uitgifte bedraagt naar verwachting € 8.042.480 (inclusief liquiditeitsreserve).

6.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs van de Objecten (€ 19.600.000) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

De Objecten zijn kosten koper gekocht. Dit betekent dat over de koopprijs van de woningen 2% overdrachtsbelasting verschuldigd is en over de commerciële units 6%. De overdrachtsbelasting bedraagt € 405.000.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van de Objecten zijn geen makelaarskosten verschuldigd.

FIGUUR 15 FONDSINVESTERING

alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs	
aankoopprijs	19.600.000
Aankoopkosten	
overdrachtsbelasting	405.000
makelaarskosten	-
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	9.019
taxatiekosten	9.850
notariskosten	49.000
kosten financiering Voorperiode	89.000
niet-verrekenbare btw	14.252
totaal Aankoopkosten	576.121
totaal	20.176.121
Initiatiekosten	
adviseurskosten	56.000
Selectie- en structureringsvergoeding	588.000
marketing- en informatiememorandumkosten	75.000
Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	277.500
oprichtingskosten	1.450
niet-verrekenbare btw	209.570
totaal	1.207.520
Financieringskosten	
Financieringskosten	61.500
Fondsinvestering	21.445.141

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence NV trad op als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van de Objecten. K3H Advies BV heeft een controle uitgevoerd op het technische due diligence rapport, opgesteld door Hofstede & Milieuadviseurs, welke in opdracht van de verkoper van de Objecten is opgesteld. De adviseurskosten bedragen € 9.019 te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Capital Value Taxaties BV heeft de Objecten getaxeerd en brengt hiervoor € 9.850 in rekening te vermeerderen met BTW.

Notariskosten

Voor de levering van de Objecten trad Houthoff NV op als notaris. De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakten en de hypotheekakten. Deze kosten bedragen € 49.000, te vermeerderen met BTW.

Kosten en baten Voorperiode

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten heeft de verkoper verlangd dat de overdracht van de Objecten vóór 1 juli 2018 zou plaatsvinden. De Objecten zijn op 28 juni 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Het bleek onhaalbaar om op die datum het Fonds bij de AFM te hebben geregistreerd en het Prospectus door de AFM te hebben goedgekeurd. Om deze reden is het Fonds op 28 juni 2018 aangegaan met behulp van een voorfinanciering. De totale (voor)financiering bestaat, naast de hypothecaire financiering van € 12.300.000 (zie hoofdstuk 6.2.2), uit een tijdelijke additionele financiering van € 3.460.000 en één interim belegger die als enige Participant is toegetreden tot het Fonds. Deze voorfinanciering dient ter overbrugging van de Voorperiode.

De kosten en baten over de Voorperiode zijn als volgt opgebouwd:

FIGUUR 16 OVERZICHT KOSTEN EN BATEN VOORPERIODE

	geprognostiseerd	pessimistisch
looptijd		
begin Voorperiode	28-jun-18	28-jun-18
eind Voorperiode	31-okt-18	15-jan-19
kosten Voorperiode		
financiering:		
rente obligaties Mackinac BV	-104.167	-167.500
rente additionele lening hypothecair financier	-60.069	-96.592
overig:		
afsluitprovisie obligaties Mackinac BV	-50.000	-50.000
afsluitprovisie overbruggingsfinanciering hypothecair financier	-17.300	-17.300
vergoeding borgstelling Initiatiefnemers	-50.805	-50.805
subtotaal	-282.341	-382.197
opbrengsten Voorperiode		
17 dagen huurvergoeding verkoper	50.805	50.805
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen	142.550	229.221
subtotaal	193.355	280.026
totaal kosten Voorperiode	-88.986	-102.171

De financiering gedurende de Voorperiode bestaat uit het vreemd vermogen zoals uiteengezet is in hoofdstuk 6.2.2 hierna, aangevuld met de navolgende tijdelijke financieringen die op de Aanvangsdatum worden beëindigd:

Participaties Mackinac BV	€ 5.000.000
Additionele lening	€ 3.460.000
Rentepercentage	3 maands Euribor plus een opslag van 5%
Afsluitprovisie	0,5%
Einde looptijd	31 oktober 2018 (met de mogelijkheid van een eenmalige verlenging tot 15 januari 2019)

Voor de financiering van de Voorperiode zijn de volgende kosten gemaakt:

- voor de financiering van de Participaties die Mackinac gedurende de Voorperiode houdt, heeft Mackinac obligaties uitgegeven ter waarde van € 5.000.000. De looptijd eindigt op 31 oktober 2018, met de mogelijkheid van een eenmalige verlenging tot 15 januari 2019. Over het bedrag van de obligaties betaalt Mackinac een rente van 6% op jaarbasis (zie figuur 16). Daarnaast heeft Mackinac aan de obligatiehouders 1% provisie moeten betalen van € 50.000
- voor de additionele lening betaalt het Fonds rente (zie figuur 16) en is een afsluitprovisie betaald van € 17.300
- ieder van de Initiatiefnemers staat hoofdelijk borg voor de additionele lening alsook voor de gehele hypothecaire financiering, tot een maximum van € 2.000.000, zolang als de additionele lening niet is afgelost.

Hiervoor ontvangen de Initiatiefnemers een vergoeding van in totaal € 50.805.

Gedurende de Voorperiode komt het volgende ten gunste van het Fonds:

- (d) van de verkoper ontvangt het Fonds zeventien extra dagen huur ten bedrage van € 50.805 (gelijk aan de vergoeding die de Initiatiefnemers ontvangen voor hun risico dat voortvloeit uit hun borgstelling, zie onder (c) hierboven)
- (e) het Exploitatieresultaat en resultaat Verkoop Individuele Woningen van € 142.550.

De opbrengsten (€ 193.355) minus de kosten (€ 282.341) gedurende de Voorperiode leveren per saldo een kostenpost op van € 88.986, afgerond op € 89.000 (€ 241 per Participatie). Met deze kosten is rekening gehouden in de rendementsprognose. Indien de Aanvangsdatum wordt uitgesteld tot 15 januari 2019, stijgt het verschil tussen de opbrengsten en de kosten gedurende de Voorperiode tot € 102.171 (€ 276 per Participatie). Daardoor zou voor het eerste jaar het Exploitatierendement dalen (van 4,5%) naar 4,4% en in dat jaar de uitkering dalen (van € 1.110) tot € 1.007. Met deze extra kosten in de (verlengde) Voorperiode is geen rekening gehouden in de rendementsprognose.

Niet-verrekenbare BTW

Over de Aankoopkosten, met uitzondering van de overdrachtsbelasting, is in totaal € 14.252 aan BTW aan het Fonds in rekening gebracht. Omdat de inkomsten van het Fonds uit de in hoofdstuk 5 beschreven Objecten niet met BTW zijn belast, kan de BTW over de kosten van het Fonds, waaronder de bovenstaande kosten, niet worden verrekend met of worden teruggevraagd van de belastingdienst.

6.1.2 Initiatiekosten

Bij aanvang van het Fonds worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Tenzij hierna anders is vermeld zijn deze kosten gebaseerd op een schatting daarvan door de genoemde partijen in combinatie met de ervaringen van de Beheerder uit eerdere vastgoedfondsen. Eventuele besparingen en overschrijdingen van de kosten komen voor rekening van het vermogen van het Fonds. De Initiatiekosten bestaan uit de volgende posten:

Adviseurskosten

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs adviseert op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt Brands Advocaten als adviseur op. Deloitte Accountants BV heeft de rendementsprognoses onderzocht. De totale adviseurskosten bedragen circa € 56.000, te vermeerderen met BTW.

Selectie- en structureringsvergoeding

De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemers ontvangen deze vergoeding voor hun werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij lopen met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van de Objecten. De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt € 588.000, te vermeerderen met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM, alsmede alle marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en het Prospectus

bedragen in totaal € 75.000, te vermeerderen met BTW. Hiervan wordt maximaal € 60.000 exclusief BTW vergoed aan Connect Invest BV ter dekking van uitgaven voor door haar verrichte marketingactiviteiten.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Connect Invest BV ontvangt van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) over het Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 277.500 te vermeerderen met BTW. Hiervan heeft Connect Invest BV reeds € 167.434 inclusief BTW als voorschot ontvangen.

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten zijn juridische en notariële kosten voor het structureren en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster. Voorts behoren tot deze kosten de administratieve kosten die in verband met de oprichting in rekening worden gebracht door de bestuurder(s) van de Houdster. De verwachte oprichtingskosten bedragen € 1.450, te vermeerderen met BTW.

Niet-verrekenbare BTW

Over de initiatiekosten is in totaal € 209.570 aan BTW aan het Fonds in rekening gebracht. Omdat de inkomsten van het Fonds uit de in hoofdstuk 5 beschreven Objecten niet met BTW zijn belast kan de BTW over de kosten van het Fonds, waaronder de bovenstaande kosten, niet worden verrekend met of worden teruggevraagd van de belastingdienst.

6.1.3 Financieringskosten

De Financieringskosten betreft de afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier in rekening is gebracht. De Financieringskosten bedragen € 61.500.

6.2 Vermogensstructuur

De vermogensstructuur van het Fonds voorziet in een deel Beleggerskapitaal (eigen vermogen) en een deel vreemd vermogen (hypothecaire financiering), waaruit bij aanvang van het Fonds een liquiditeitsreserve wordt aangehouden.

FIGUUR 17 VERMogensSTRUCTUUR

alle bedragen in €		
Verkrijgingsprijs	20.176.121	
Initiatiekosten	1.207.520	
kostprijs	21.383.641	
Financieringskosten	61.500	
liquiditeitsreserve	104.859	
Financieringsbehoefte	21.550.000	
hypothecaire lening	12.300.000	57,1%
Beleggerskapitaal	9.250.000	42,9%

6.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in NL Woningfonds 1 leggen voor hun deelname in totaal € 9.250.000 (exclusief Emissievergoeding) in, verdeeld over 370 Participaties van € 25.000 elk.

6.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal wordt een 'non-recourse' hypothecaire financiering verschaft door een hypothecair financier ter hoogte van in totaal € 12.300.000¹⁰. Dit is 57,1% van de Financieringsbehoefte en 62,7% van de waarde van de Objecten (k.k.) zoals getaxeerd door Capital Value Taxaties BV.

¹⁰ 'Non-recourse' houdt in dat de hypothecaire financier geen verhaal kan nemen op andere vermogensbestanddelen dan de Objecten, de huurinkomsten en de vorderingen van het Fonds op de huurders.

De voorwaarden van de hypothecaire financiering zijn als volgt:

Hypothecaire lening	Totaal € 12.300.000.000, verdeeld over vier leningen
Lening I	€ 2.300.000
Rentepercentage	3-maands Euribor met een opslag van 1,80% tot aan het einde van de looptijd (1 juni 2023)
Lening II	€ 7.000.000
Rentepercentage	Een gefixeerde rente van 2,29% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 juli 2025)
Lening III	€ 2.000.000
Rentepercentage	een gefixeerde rente van 1,97% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 juli 2023)
Lening IV	€ 1.000.000
Rentepercentage	een gefixeerde rente van 1,70% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 juli 2021)

(de onderstaande voorwaarden zijn op alle vier de deelleningen van toepassing)

Waardering

- Gehanteerde leegwaarde	110 appartementen inclusief 18 garageboxen en 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage
- Gehanteerde beleggingswaarde	drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes
Totaal	€ 21.143.290 (Capital Value Taxaties BV)
Loan to value (LTV) bij aanvang	62,7%
Debiteur	Stichting NL Woningfonds 1
Renteberekening	2,25% per jaar, gemiddeld gewogen gedurende de looptijd
Aflossing per deelroyement	Bij verkoop van de woningen zal 120% van het oorspronkelijk gefinancierde bedrag per woning worden afgelost (ofwel 69% van de oorspronkelijke kostprijs), het resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten en de Beheerder
Periodieke aflossing (verplicht)	1,0% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom waarbij geen rekening wordt gehouden met de aflossing bij een Verkoop Individuele Woning
Extra aflossing/convenanten	Met de financier zijn drie convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cash sweep, opeising of verhoogde aflossing over kan gaan: • een cash sweep covenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 70% mag bedragen • een opeisingscovenant waarbij geldt dat de DSCR gedurende de looptijd van de financiering minimaal 1,40 bedraagt. DSCR staat voor <i>debt service coverage ratio</i> en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypothecaire financiering (rente en aflossing). De met de hypothecaire financier overeengekomen DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus 35% daarvan - welk percentage door de hypothecaire financier is vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten - te delen door de jaarlijkse rentelasten plus de minimale aflossingsverplichting van 1,0% van de hoofdsom¹¹ • een mutatie covenant waarbij geldt dat in de eerste drie jaar van het Fonds (tot en met 27 juni 2021) een gemiddelde mutatiesnelheid van de verkoop van de Objecten van 2,00% per jaar dient te worden behaald. Indien dit gemiddelde lager is geweest dan 2,00%, dan zal de aflossingsverplichting worden verhoogd naar 2,50% per jaar. De aflossingsverplichting wordt weer teruggebracht naar 1,00% per jaar wanneer de mutatiesnelheid van de verkoop van de Objecten hoger is dan 2,00% per jaar. De toetsing aan de cash sweep – en opeisingscovenant vindt jaarlijks plaats. De toetsing aan de mutatiecovenant vindt plaats na de eerste drie jaar van het Fonds en daarna jaarlijks. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de hypothecaire financier waaraan dient te worden voldaan. De LTV wordt jaarlijks door de financier getoetst, waarbij om een externe taxatie gevraagd kan worden (de financier beslist of zij zelf intern een taxatie verricht of dat aan een externe taxateur opdracht wordt gegeven)

¹¹Toelichting op de exploitatiekosten van 35%: deze heeft de hypothecair financier vastgesteld op basis van de prognose in het Prospectus. Dit bedrag is ingeschat op basis van de lange ervaring van de Beheerder en is door de hypothecair financier getoetst. De hypothecair financier behoudt zich het recht voor een ander percentage te hanteren indien dit in de praktijk afwijkt. Dit zal dan te zijner tijd uit de jaarrekeningen van het Fonds blijken. Bij de start van het Fonds bedraagt het percentage 35%.

Boete(vrije) aflossing

Aflossing bij een Verkoop Individuele Woning vindt eerst plaats op lening I, waarbij maximaal de rente over de resterende looptijd van het kwartaal verschuldigd is. Verdere vervroegde aflossingen dan op leningdeel I in geval van een Verkoop Individuele Woningen leiden tot de verplichting om over het aflosbedrag (a) de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en het IRS-tarief (Interest Rate Swap) voor vergelijkbare resterende rentevastperioden op het moment van de vervroegde aflossing alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van 1% tot 2,5% aan de hypotheccair financier te betalen (hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is).

Zekerheden

Eerste hypotheccaire inschrijving en verpanding van de huurinkomsten en -vorderingen.

In de rendementsprognose is het uitgangspunt dat gedurende de looptijd van het Fonds uitsluitend vervroegd wordt afgelost op lening I en niet op de andere leningen. Dit uitgangspunt past in de mutatiesnelheid waar de prognose van uitgaat.

Na het verstrijken van de looptijd van de hypotheccaire financieringen dient telkens een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. In de prognose is evenwel uitgegaan van herfinanciering bij dezelfde bank (zie ook de toelichting op de post kosten voor adviseurs in hoofdstuk 6.3.1). De rente op de hypotheccaire financiering bedraagt gemiddeld gewogen 2,25% per jaar. Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel circa 81% van het rentetarief bij Aanvang is gefixeerd, heeft de bank zich het recht voorbehouden om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden. In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld gewogen rentetarief van 2,25% per jaar.

6.2.3 Liquiditeitsreserve

Bij aanvang van het Fonds zal een liquiditeitsreserve worden gevormd van naar verwachting € 104.859.

6.3 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds wordt een onderscheid gemaakt tussen het (Gemiddeld) Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen en het (Gemiddeld) Rendement uit Verkoop Restant Portefeuille. Het totaal van deze beide gemiddelde rendementen geeft het Gemiddeld totaalrendement. Bovendien wordt het Exploitatierendement gepresenteerd.

Daarnaast wordt een Internal Rate of Return (IRR) gehanteerd. Dit is een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en opbrengsten van de belegging (tijds waarde van geld), uitgaande van de veronderstelling dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Bij een vergelijking tussen verschillende projecten op basis van het te behalen rendement is het derhalve beter dat te doen op basis van het IRR-rendement. Bij vastgoedbeleggingen is het IRR-rendement in beginsel lager dan het enkelvoudig rendement.

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Prospectus opgenomen prognoses gemaakt op basis van geschatte cijfers, gebaseerd op contracten, due diligenceonderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Alle vergoedingen en kosten worden jaarlijks geïndexeerd conform figuur 19. Afwijkingen tussen de werkelijke opbrengsten en werkelijke kosten (realisatie) en de prognose zijn voor rekening van het Fonds en komen daarmee ten gunste of ten laste van het rendement voor de Participanten.

In de rendementsprognoses is rekening gehouden met Compensatie voor niet-afrekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht.

6.3.1 Prognose Exploitatierendement en Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen

Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van zeven jaar bedraagt 4,8% per jaar. Zie figuur 18.

Het geprognosticeerde Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen over een beleggingsperiode van zeven jaar bedraagt 6,0% per jaar. Zie figuur 18.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek eventueel verhoogd met een contractafhankelijke opslag dan wel volgens de daarvoor geldende wettelijke regels voor niet-geliberaliseerde woningen. In 2015 was de inflatie 0,6% (op jaarbasis). In 2016 bedroeg de inflatie gemiddeld 0,3%. In februari 2017 steeg de inflatie naar 1,4% en in januari 2018 bedroeg de inflatie 1,5%. In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in figuur 19. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Gekozen is voor een benadering van de inflatieontwikkeling in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank (ECB) en de Consensus Forecast van de IPD/ROZ van 2,0% per jaar voor de periode 2013 tot en met 2027. Voor de ECB is de hoogte van de inflatie in de eurozone een belangrijk richtsnoer bij het bepalen van het rentepeerl. Volgens de ECB heerst er prijsstabiliteit als de inflatie in de eurozone in de buurt van 2% ligt.

In het eerste beleggingsjaar wordt een indexatie toegepast van 0,0%. In de jaren daarna wordt met 2,0% per jaar gerekend.

Rentebaten

In verband met de zeer lage rentestand, wordt in de prognoses geen rekening gehouden met eventuele rentebaten vanuit de cashposities in het Fonds.

Beheervergoeding

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een beheervergoeding van 6,6% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten. Dit is de per jaar aan huurders gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

Het beheer bestaat uit alle handelingen om het Fonds naar behoren te laten functioneren zoals het factureren en incasseren van de huursommen, het voeren van de dagelijkse administratie en het doen van aangiften, het opstellen van de conceptjaarrekening, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer, het dagelijks commercieel beheer en

FIGUUR 18 GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT, DIRECT RENDEMENT EN VERLOOP LIQUIDITEITSRESERVE

alle bedragen in € incl. BTW

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
huuropbrengsten woningen	1.105.068	1.106.763	1.098.656	1.078.403	1.027.114	942.891	866.090
huuropbrengsten commercieel	33.553	34.224	34.908	35.607	36.319	37.045	37.786
leegstandscorrectie	22.101-	24.473-	26.983-	27.016-	35.892-	32.949-	29.874-
totale opbrengsten	1.116.520	1.116.514	1.106.581	1.086.993	1.027.541	946.987	874.002
Exploitatiekosten:							
beheervergoeding	95.820-	94.719-	92.148-	90.659-	82.059-	75.626-	69.798-
eigenaarslasten	77.197-	78.000-	77.372-	75.942-	72.151-	66.235-	60.843-
onderhoud	197.247-	199.567-	196.505-	193.672-	185.474-	170.265-	156.168-
adviseurs	50.028-	49.435-	47.997-	48.748-	44.602-	44.989-	45.429-
overig	10.066-	10.267-	13.973-	10.682-	16.896-	11.114-	11.336-
rente	275.617-	270.328-	258.976-	244.433-	221.790-	190.924-	163.004-
Exploitatieresultaat	410.545	414.198	419.610	422.857	404.568	387.834	367.425
Exploitatierendement	4,5%	4,6%	4,7%	4,9%	4,9%	5,1%	5,1%
Gemiddeld exploitatierendement	4,8%						
Verkoop Individuele Woningen							
opbrengst Verkoop Individuele Woningen	-	399.999	827.920	848.557	2.163.820	1.986.387	1.800.991
kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen	-	383.112-	766.224-	766.224-	1.915.560-	1.724.004-	1.532.448-
Verkoopkosten	-	8.280-	17.138-	17.565-	44.791-	41.118-	37.281-
royementskosten	-	250-	500-	500-	1.250-	1.125-	1.000-
Verkoopresultaat	-	8.357	44.058	64.268	202.220	220.140	230.263
Winstdeling (Beheerder)	-	2.420-	7.997-	11.665-	36.703-	39.955-	41.793-
verkoopresultaat na Winstdeling	-	5.937	36.062	52.603	165.517	180.185	188.470
rendement uit Verkoop Individuele Woningen	0,0%	0,1%	0,4%	0,6%	2,0%	2,3%	2,6%
gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	1,2%						
Afschrijvingen:							
afschrijvingen Objecten	-	-	-	-	-	-	-
afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	-	-	-	-	-	-	-
afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	241.504-	241.504-	241.504-	241.504-	241.504-	-	-
afschrijving geactiveerde Financieringskosten	12.300-	12.300-	12.300-	12.300-	12.300-	-	-
Totale Exploitatiekosten	959.779-	956.120-	940.775-	917.941-	876.777-	559.153-	506.577-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	156.741	166.331	201.868	221.656	316.281	568.019	555.895
correctie afschrijvingen Objecten	-	-	-	-	-	-	-
correctie afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	-	-	-	-	-	-	-
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	241.504	241.504	241.504	241.504	241.504	-	-
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	12.300	12.300	12.300	12.300	12.300	-	-
correctie kostprijs woningen	-	-	-	-	-	-	-
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen	410.545	420.135	455.672	475.460	570.085	568.019	555.895
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen per participatie	1.110	1.135	1.232	1.285	1.541	1.535	1.502
Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	4,5%	4,6%	5,1%	5,5%	6,9%	7,4%	7,8%
Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	6,0%						
aflossing op Hypothecaire lening	92.250-	123.000-	123.000-	123.000-	123.000-	123.000-	123.000-
uitkering uit Liquiditeitsreserve	92.250	-	-	-	-	-	-
terugbetaling kapitaal uit individuele verkopen		120.711	241.423	241.423	603.557	543.201	482.845
Voor uitkering beschikbaar	410.545	417.846	574.095	593.883	1.050.642	988.220	915.741
uitkering per Participatie	1.110	1.129	1.552	1.605	2.840	2.671	2.475
uitkeringspercentage	4,5%	4,6%	6,4%	6,8%	12,7%	12,9%	12,8%
gemiddeld uitkeringspercentage	8,7%						
liquiditeitsreserve bij aanvang periode	104.859	12.609	12.609	12.609	12.609	12.609	12.609
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	92.250-	-	-	-	-	-	12.609-
onttrekking ten behoeve van investeringen in Objecten	-	-	-	-	-	-	-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	12.609	12.609	12.609	12.609	12.609	12.609	-

FIGUUR 19 INDEXERING HUROPBRENGSTEN

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

de communicatie met Participanten, de Houdster, de Bewaarder en de huurders.

De Beheerder heeft het propertymanagement (het verzorgen van het dagelijks technisch beheer, het dagelijks commercieel beheer en de communicatie met huurders) uitbesteed aan Hoen Vastgoedbeheer BV. Hiervoor ontvangt Hoen Vastgoedbeheer BV (van de Beheerder, uit de beheervergoeding die de Beheerder van het Fonds ontvangt) een vergoeding van 2,6% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten. Verder wordt de Beheerder voor het assetmanagement (opnieuw verhuren of verkopen van woningen, onderhoud van en investeringen in het vastgoed) bijgestaan door NL Woningfondsen BV, die de Beheerder over deze onderwerpen adviseert. Hiervoor ontvangt NL Woningfondsen BV (van de Beheerder, uit de beheervergoeding die de Beheerder van het Fonds ontvangt) een vergoeding van 2,0% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten.

Voor de wederverhuur of huurverlenging van woningen ontvangt de Beheerder verder een vergoeding van € 500 exclusief BTW per woning. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftekbare BTW. In verband met de advisering van de Beheerder door NL Woningfondsen BV inzake het assetmanagement, ontvangt NL Woningfondsen BV (van de Beheerder, uit de vergoeding voor wederverhuur of huurverlenging die de Beheerder van het Fonds ontvangt) hiervan de helft.

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard beheeractiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreft onder andere werkzaamheden met betrekking tot grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, afhandeling van juridische geschillen en (her)financieringstrajecten. Hiervoor worden additionele vergoedingen gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden (artikel 13.3). In figuur 18 is een schatting van deze kosten opgenomen onder de beheervergoeding.

Voorts kunnen zich mogelijkheden voordoen waarbij de Beheerder door extra inspanningen substantiële (rendements)verbeteringen kan realiseren die niet zijn geprognoseerd, zoals herontwikkeling en uitbreiding van de Objecten. Bedoelde werkzaamheden worden per geval, met de bijkomende extra vergoedingen voor de Beheerder, vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering van Participanten. De extra vergoedingen voor de Beheerder worden verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftekbare BTW.

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals onroerendezaakbelasting, precario, bijdragen aan verenigingen van eigenaren, waterschaplasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Naast de kosten voor het verzekeren van de Objecten betreft dit een bijdrage van 0,25% van de huuropbrengsten per jaar in de kosten voor een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering van de Beheerder. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maakt de Beheerder een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognoseerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het

Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in figuur 18 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 € 197.247. De feitelijke kosten voor het onderhoud zullen jaarlijks voldaan worden uit deze voorziening.

Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs in verband met (weder-)verhuuractiviteiten, de controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied. Daarnaast vallen hieronder de jaarlijkse vergoedingen voor de Houdster (€ 6.050 inclusief BTW) en voor de Bewaarder (€ 11.495 inclusief BTW) en een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. De jaarlijkse bijdrage in de kosten van het toezicht van de AFM en DNB bedragen circa € 1.442. De jaarlijkse compliance kosten bedragen circa € 6.500 exclusief BTW.

Onder deze post vallen tevens de kosten voor de waardering van de Objecten. Eens in de drie jaar zal een volledige taxatie plaatsvinden en in de overige jaren een desktoptaxatie.

Overig

Overige kosten hebben betrekking op het verhuur- of verkoopgereedmaken van een woning indien deze is leeggekomen en de kosten voor exploitatie van de commerciële units. Onder het verhuur- en verkoopgereedmaken wordt verstaan alle opknapkosten die gemaakt worden om de leegstaande woning marktconform te kunnen verhuren of verkopen. Voor het verhuur gereed maken is een bedrag van € 2.000 inclusief BTW per leegkomende woning opgenomen. De Exploitatiekosten van de commerciële units zijn op 30% van de betreffende huren begroot. De totale overige kosten bedragen circa € 10.066 in jaar 1.

Rente

Over hypothecaire financiering is rente verschuldigd. In de prognose is gerekend met een gemiddeld gewogen hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,25% per jaar gedurende de looptijd van het Fonds. Zoals uiteengezet is in hoofdstuk 6.2.2 is bij het aangaan van de hypothecaire financiering een rentemix overeengekomen waarbij circa 81% rentevast bedraagt. De grootste lening heeft een rentevastperiode van zeven jaar en bedraagt circa 57% van de totale financiering. Daarnaast is er een variabele lening op basis van 3-maands Euribor en hebben de overige rentevast leningen een looptijd van drie respectievelijk vijf jaar. Bij herfinanciering of verlenging van deze leningen is het mogelijk dat er een hogere rente dient te worden vergoed dan in de rendementsprognoses gehanteerd.

Naast voornoemde factoren zijn de navolgende factoren van invloed op het Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen:

Opbrengst uit Verkoop Individuele Woningen

Een Verkoop Individuele Woningen kan plaatsvinden na het leegkomen van een appartement en/of rechtstreekse verkoop aan de zittende huurder. De geprognosticeerde opbrengsten uit een Verkoop Individuele Woningen is afhankelijk van het aantal verkochte appartementen per jaar en de verkoopopbrengst (leegwaarde). De prognose van het aantal verkopen en de hoogte van de verkoopopbrengst is een inschatting van de Initiatiefnemers. De ingeschatte verkoopopbrengsten die zijn gehanteerd voor de rendementsprognose van het Fonds, zijn gebaseerd op een iets conservatievere (lagere) waardering van de leegwaardes dan volgt uit de taxaties door Capital Value Taxaties BV. De inschatting van de leegwaardes is opgenomen in de hoofdstukken 5.1.1 en 5.2.1 tot en met 5.2.5.

Bij aanvang van het Fonds bedraagt de gemiddelde leegwaarde per woning circa € 185.214. In de resultaatsprognose is rekening gehouden met een stijging van de leegwaarde voor jaar 1 van 5,0%, jaar 2 van 4,0% en in jaar 3 van 3,0%. Vanaf jaar 4 is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van 2,0%, welke in lijn ligt met de verwachte lange termijn inflatieontwikkeling van 2,0% per jaar.

Kostprijs

De kostprijs bestaat uit de aankoopprijs per woning vermeerderd met de daar aan toe te rekenen Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten alsmede de investeringen per woning die zijn geactiveerd.

Verkoopkosten

Voor een Verkoop Individuele Woningen wordt een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Alle kosten verbonden aan de verkoop van vastgoed zijn voor rekening van het Fonds. De courtage en de overige verkoopkosten voor een Verkoop Individuele Woningen bedragen naar verwachting gemiddeld 2,07% (inclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs (exclusief BTW).

Royementskosten

Bij verkoop van de appartementen zal 120% van het oorspronkelijk hypothecair gefinancierde bedrag per woning worden afgelost (ofwel 69% van de oorspronkelijke kostprijs) en wordt het hypotheekrecht op het betreffende appartement geroyeerd. De hypothecaire financier brengt € 125 per royement in rekening.

Winstdeling Beheerder

De Beheerder ontvangt bij iedere verkoop van een woning of commerciële unit 15% exclusief BTW van het Verkoopresultaat. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW en bedraagt minimaal € 1.000 exclusief BTW per woning of commerciële unit. In verband met de advisering van de Beheerder door NL Woningfondsen BV inzake het assetmanagement, ontvangt NL Woningfondsen BV (van de Beheerder, uit de Winstdeling die de Beheerder van het Fonds ontvangt) de helft van de Winstdeling.

Aflossingen

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van het Fonds jaarlijks 1,0% van de (oorspronkelijke) hoofdsom wordt afgelost op de hypothecaire financiering. Deze veronderstelling is in de prognose verwerkt.

Daarnaast dient in de eerste drie jaar van het Fonds een gemiddelde mutatiesnelheid van de verkoop van de Objecten van 2,00% per jaar te worden behaald. Indien dit gemiddelde lager is geweest dan 2,00%, dan zal de aflossingsverplichting worden verhoogd naar 2,50% per jaar. De aflossingsverplichting wordt weer teruggebracht naar 1,00% per jaar wanneer de mutatiesnelheid van de verkoop van de Objecten hoger is dan 2,00% per jaar. Met deze eventuele extra aflossingen wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden.

Indien de loan to value-clausule van maximaal 70% LTV zou worden geschonden (omdat de waarde van de Objecten onvoldoende is om aan de overeengekomen verhoudingen te voldoen), zal een cash sweep worden ingesteld. Bij een cash sweep ontvangen de Participanten geen uitkering meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder de loan to value-clausule wordt voldaan. Met deze eventuele extra aflossingen wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden.

Indien de DSCR gedurende de looptijd van de financiering minder dan 1,40 bedraagt, kan de hypothecaire financier de hypothecaire financiering ineens opeisen en zal die volledig dienen te worden afgelost. Met deze situatie wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden. De huidige DSCR, zoals door de hypothecaire financier is vastgesteld, bedraagt 1,80.

Uitkeringen

Het Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen wordt zo veel als mogelijk, na de verplichte periodieke aflossing op de hypothecaire financiering en vermeerderd met het liquiditeitsoverschot welke ontstaat bij een Verkoop Individuele Woningen, ieder kwartaal uitgekeerd. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen.

Een deel van de uitkering kan bestaan uit het terugbetalen van een deel van het Beleggerskapitaal. Terugbetaling van Beleggerskapitaal vindt plaats bij een Verkoop Individuele Woningen. De hoogte betreft het verschil tussen de post 'kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen' (zie figuur 18) en het bedrag dat moet worden afgelost aan de hypothecaire financier bij een Verkoop Individuele Woningen. Gemiddeld bedraagt die aflossing 68,5% van de kostprijs van de verkochte woning.

FIGUUR 20 GEPROGNOSTICEERD RESULTAAT UIT VERKOOP RESTANT PORTEFEUILLE

alle bedragen in €

opbrengst Verkoop Restant Portefeuille	14.771.412
kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen	14.356.226-
Verkoopkosten	178.734-
Verkoopresultaat	236.452
Winstdeling Beheerder	
Winstdeling 15% (ex BTW) van Verkoopresultaat	42.916-
verkoopresultaat na Winstdeling Beheerder	193.536

6.3.2 Prognose Verkoopresultaat uit de Verkoop Restant Portefeuille

De beleggingsperiode (de looptijd van het Fonds) zal naar verwachting zeven jaar bedragen, afhankelijk van het optimale moment van de Verkoop Restant Portefeuille.

Het geprognosticeerde Rendement uit Verkoop Restant Portefeuille over een veronderstelde beleggingsperiode van zeven jaar bedraagt 2,3%, oftewel 0,3% (enkelvoudig) per jaar (zie ook figuur 21 in hoofdstuk 6.3.3 hierna).

De volgende factoren bepalen het Verkoopresultaat:

Verkoopprijs

De verkoopprijs van de Objecten is afhankelijk van diverse op het toekomstige moment van verkoop zich voordoende omstandigheden, zoals de economische situatie, de rente, de huurontwikkelingen, de inflatie, de situatie op de onroerendgoedmarkt en de ontwikkeling van de locatie van de Objecten.

Rekening houdend met een verkoop mutatiegraad van gemiddeld 5,7% per jaar, bestaat het restant van de portefeuille zeven jaar na de Aanvangsdatum uit 73 appartementen. In de prognose is rekening gehouden met een opbrengst van die appartementen die gelijk is aan de geprognosticeerde huur na zeven jaar, tegen dezelfde BAR als waartegen het vastgoed is aangekocht.

Verkoopkosten

De Verkoopvergoeding Restant Portefeuille wordt geprognosticeerd op 1,0% van de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW) en bestaat uit het volgende:

De Beheerder brengt bij verkoop en levering een begeleidingsfee van 1,0% over de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien de Objecten worden vervreemd door middel van de overdracht van de Participaties. Ook is de begeleidingsfee verschuldigd in geval van de verkoop en levering van een deel van de Objecten. Uit de begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,0% van de verkoopprijs van de Objecten

(exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW. In verband met de advisering van de Beheerder door NL Woningfondsen BV inzake het assetmanagement, ontvangt NL Woningfondsen BV (van de Beheerder, uit de begeleidingsfee die de Beheerder van het Fonds ontvangt) hiervan de helft.

Eventuele additionele boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering komen ten laste van het vermogen van het Fonds.

Winstdeling

Bij verkoop van de Objecten, of delen daarvan, ontvangt de Beheerder een Winstdeling van 15% exclusief BTW over het Verkoopresultaat. De minimale Winstdeling bedraagt € 1.000 exclusief BTW per woning of commerciële unit. De Winstdeling wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW. In verband met de advisering van de Beheerder door NL Woningfondsen BV inzake het assetmanagement, ontvangt NL Woningfondsen BV (van de Beheerder, uit de Winstdeling die de Beheerder van het Fonds ontvangt) de helft van de Winstdeling.

6.3.3 Prognose Gemiddeld totaalrendement

Over een beleggingsperiode van zeven jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 6,3% (enkelvoudig) per jaar. Zie figuur 21.

6.3.4 Uitkeringen

Periodieke uitkeringen

Het streven is dat het Fonds eens per kwartaal overtollige liquiditeiten uitkeert. Naar verwachting bedraagt deze uitkering in het eerste jaar 4,5%. Het is de verwachting dat de uitkering zal groeien naar 6,8% in jaar vier en vervolgens oploopt, tot 12,8% in jaar zeven.

Einduitkering

De einduitkering vindt plaats nadat alle Objecten en/of Participaties zijn verkocht en het Fonds is vereffend. Voor verdere informatie omtrent de einduitkering wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 20). Zie figuur 22.

FIGUUR 21 GEPROGNOSTICEERD GEMIDDELD TOTAALRENDEMENT

alle bedragen in €

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
Beleggerskapitaal per Participatie	25.000						
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen per Participatie	1.110	1.136	1.232	1.285	1.541	1.536	1.503
aflossing op Hypothecaire lening per participatie	249-	332-	332-	332-	332-	332-	332-
terugbetaling Beleggerskapitaal per Participatie	249	326	652	652	1.631	1.468	1.305
einduitkering per Participatie (resterend Beleggerskapitaal)							20.960
einduitkering per Participatie (exclusief resterend Beleggerskapitaal)							523
uitkeringspercentage per Participatie	4,5%	4,6%	6,4%	6,8%	12,7%	12,9%	12,8%
Rendement uit Verkoop Restant Portefeuille (gebaseerd op gemiddeld Beleggerskapitaal)	22.776						2,3%
Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	6,0%						
Gemiddeld rendement uit Verkoop Restant Portefeuille	0,3%						
Gemiddeld totaalrendement	6,3%						
IRR	5,7%						

FIGUUR 22 GEPROGNOSTICEERDE EINDUITKERING

alle bedragen in €

verkoopprijs	14.771.412
Winstdeling	42.672-
Verkoopkosten	178.734-
restschuld hypothecaire financiering	6.615.340-
nettokasstroom uit Verkoop Restant Portefeuille	7.934.666
saldo liquiditeitsreserve	12.609
beschikbaar voor einduitkering	7.947.275
einduitkering per Participatie (inclusief Beleggerskapitaal)	
	21.479
terugbetaling Beleggerskapitaal per Participatie	20.959
resultaat uit Verkoop Restant Portefeuille per Participatie	520
einduitkering per Participatie (inclusief Beleggerskapitaal)	21.479
Gemiddeld rendement uit Verkoop Restant Portefeuille	
	0,3%

6.3.5 Geprognosticeerde IRR

Over een beleggingsperiode van zeven jaar wordt een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 5,7%.

6.3.6 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In figuur 23 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

6.4 Scenarioanalyse

De rendementsprognoses zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld en zijn gebaseerd op de aannames zoals die hiervoor zijn toegelicht en die bij het schrijven van het Prospectus reëel werden verondersteld. Deze aannames zijn gebaseerd op de huidige economische kennis en een inschatting van de woningmarkt en van de Objecten in het bijzonder.

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de aankoopprijs, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, taxatiekosten, Selectie- en structureringvergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en de oprichtingskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de huurprijzen, de kosten van leegstand, de beheervergoeding, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan een vereniging van eigenaren en verzekeringspremies), kosten

van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten en, tot slot met betrekking tot de verkoop van de Objecten, de verkoopprijs, de Verkoopkosten en de Winstdeling.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed kunnen uitoefenen. Dat betreffen de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder of zijn bestuurders liggen, zoals wijzigingen in de wet- en regelgeving, de solvabiliteit van huurders (die tot huurderving of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de hypothecaire rente en/of de commerciële opslag en/of de liquiditeitsopslag die de hypothecaire financier bovenop de hypothecaire rente in rekening kan brengen), economische ontwikkelingen, inflatie (waarop de indexering van de huurprijzen is gebaseerd en derhalve in belangrijke mate bepalend is voor de huur- en verkoopopbrengsten van de Objecten en waarvan tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken van afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de niet-verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

Om inzage te geven in de wijze waarop het Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen en het Gemiddeld rendement uit Verkoop Restant Portefeuille afhankelijk zijn van enkele belangrijke aannames, wordt de invloed van veranderende omstandigheden in onderstaande figuren weergegeven. In de matrix wordt een drietal scenario's beschreven waarin per scenario voor meerdere factoren andere uitgangswaarden zijn gehanteerd die tegelijkertijd optreden. Gekozen is om de rendementseffecten, zowel op het enkelvoudig rendement als op de IRR, te tonen van veranderingen in mutatiegraad van de woningen, prijsstijgingen of dalingen van verkoopprijzen van individuele woningen en de BAR waartegen Verkoop Restant Portefeuille wordt verkocht. Hoewel deze factoren in belangrijke mate bepalend zijn voor de hoogte van het rendement is het rendement uiteraard afhankelijk van meerdere factoren en betreft dit dus een niet limitatieve opsomming van factoren.

Gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad

In de rendementsprognose wordt uitgegaan van een mutatiegraad van 10% per jaar. De mutatiegraad is het percentage van de woningen waarvan het huurcontract door de huurder is beëindigd ten opzichte van het totaal aantal woningen in de Objecten. De mutatiegraad wordt gebruikt om te bepalen hoeveel leegstaande woningen jaarlijks (opnieuw) worden verhuurd of worden verkocht (Verkoop Individuele Woningen, uitponden). Indien een woning opnieuw wordt verhuurd is er sprake van verhuur mutatiegraad. Indien een woning wordt verkocht is er sprake van verkoop mutatiegraad. In figuur 24 staat een overzicht van de gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad. Hierin is opgenomen het percentage mutatiegraad en welke impact dit heeft op het percentage verkoop mutatiegraad. In figuur 25 is het individueel effect van de verschillende scenario's op het Gemiddeld totaalrendement en IRR weergegeven.

FIGUUR 23 SAMENVATTING GEPROGNOSTICEERDE RENDEMENTEN

verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	4,8%
verwacht jaarlijks Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen*	6,0%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	6,3%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	5,7%
uitkeringsniveau jaar 1	4,5%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van zeven jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het prospectus van NL Woningfonds 1. De emissiekosten zijn niet in de berekening van bovenstaande prognoses betrokken. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

FIGUUR 24 GEMIDDELTE JAARLIJKSE MUTATIEGRAAD

	mutatiegraad	verkoop mutatiegraad
pessimistisch	5,0%	3,6%
geprognostiseerd	10,0%	5,7%
optimistisch	15,0%	7,9%

FIGUUR 25 IMPACT SCENARIO'S GEMIDDELTE JAARLIJKSE MUTATIEGRAAD

	Gemiddeld totaalrendement	IRR
pessimistisch	6,2%	5,7%
geprognostiseerd	6,3%	5,7%
optimistisch	6,4%	5,6%

FIGUUR 26 GEMIDDELTE JAARLIJKSE WAARDESTIJGING VERKOOP INDIVIDUELE WONINGEN

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4 t/m jaar 7
pessimistisch	0,0%	-1,5%	-2,0%	-2,0%
geprognostiseerd	5,0%	4,0%	3,0%	2,0%
optimistisch	5,0%	5,0%	4,0%	3,0%

FIGUUR 27 IMPACT SCENARIO'S GEMIDDELTE JAARLIJKSE WAARDESTIJGING VERKOOP INDIVIDUELE WONINGEN

	Gemiddeld totaalrendement	IRR
pessimistisch	3,6%	3,6%
geprognostiseerd	6,3%	5,7%
optimistisch	6,7%	6,0%

Gemiddelde jaarlijkse waardeinstijging Verkoop Individuele Woningen

In de rendementsprognose wordt bij een Verkoop Individuele Woningen uitgegaan van een leegwaarde. De hoogte van de leegwaarden is bepalend voor het Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen. In figuur 26 staat een overzicht van de gemiddelde jaarlijkse waardeinstijging van de leegwaarden van de woningen die met een Verkoop Individuele Woningen worden verkocht. In het geprognostiseerde scenario gaat de Beheerder ervan uit dat de prijzen van individuele woningen in de jaren 1 tot en met 7 stijgen met respectievelijk 5%;4%;3%;2%; 2%;2%;2% ten opzichte van het voorgaande jaar. In figuur 27 is het individueel effect van de verschillende scenario's op het Gemiddeld totaalrendement en IRR weergegeven.

BAR en kapitalisatiefactor Verkoop Restant Portefeuille

In figuur 28 staat een overzicht van de BAR van de Verkoop Restant Portefeuille. In de rendementsprognose wordt bij een Verkoop Restant Portefeuille uitgegaan van een verkoopprijs op basis van een Bruto Aanvangs Rendement oftewel BAR. De kapitalisatiefactor is de reciproke van de BAR. In het geprognostiseerde scenario gaat de Beheerder ervan uit dat de Verkoop Restant Portefeuille geschiedt tegen een BAR van 5,73% ofwel een kapitalisatiefactor van 17,45. Deze factor is gelijk aan de aankoopfactor. In figuur 28 zijn de verschillende BAR scenario's weergegeven. In figuur 29 is het individueel effect van de verschillende scenario's op het Gemiddeld totaalrendement en IRR weergegeven.

Figuur 28: BAR en kapitalisatiefactor Verkoop Restant Portefeuille (alternatieve aannames voor de rendementsprognose)

FIGUUR 28 BAR EN KAPITALISATIEFACTOR VERKOOP RESTANT PORTEFEUILLE

	BAR	Kapitalisatiefactor
pessimistisch	6,53%	15,31x
geprognostiseerd	5,73%	17,45x
optimistisch	4,93%	20,28x

Figuur 29: impact individuele scenario's BAR Verkoop Restant Portefeuille op Gemiddeld totaalrendement en IRR (individueel effect)

FIGUUR 29 IMPACT SCENARIO'S BAR VERKOOP RESTANT PORTEFEUILLE

	Gemiddeld totaalrendement	IRR
pessimistisch	3,4%	3,3%
geprognostiseerd	6,3%	5,7%
optimistisch	9,5%	8,0%

FIGUUR 29 GEMIDDELD TOTAALRENDEMENT

	mutatiegraad 5%	mutatiegraad 10%	mutatiegraad 15%
pessimistisch (waardedaling bij verkoop individuele woningen, BAR restportefeuille 6,53%	1,3%	0,8%	0,1%
geprognostiseerd (gematigde waardestijging bij verkoop individuele woningen, gematigde BAR restportefeuille 5,73%	6,2%	6,3%	6,4%
optimistisch (hogere waardestijging bij verkoop individuele woningen, lage BAR restportefeuille 4,93%	10,1%	9,9%	9,8%

FIGUUR 30 INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)

	mutatiegraad 5%	mutatiegraad 10%	mutatiegraad 15%
pessimistisch (waardedaling bij verkoop individuele woningen, BAR restportefeuille 6,53%	1,4%	0,9%	0,3%
geprognostiseerd (gematigde waardestijging bij verkoop individuele woningen, gematigde BAR restportefeuille 5,73%	5,7%	5,7%	5,6%
optimistisch (hogere waardestijging bij verkoop individuele woningen, lage BAR restportefeuille 4,93%	8,6%	8,3%	8,0%

Gecombineerd effect gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad, gemiddelde jaarlijkse waardestijging Verkoop Individuele Woningen en BAR Verkoop Restant Portefeuille

Indien zich de combinatie voordoet van de hierboven geschetste scenario's voor de de Gemiddelde jaarlijkse waardestijging Verkoop Individuele Woningen en de BAR Verkoop Restant Portefeuille, dan bedraagt het gemiddelde totaalrendement en de Internal Rate of Return (IRR) bij de verschillende mutatiegradenscenario's zoals in figuur 29 en 30 is weergegeven

Hetgeen hiervoor is gemeld over de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren met betrekking tot de aannames van de rendementsprognose, geldt evenzeer voor de bovenstaande alternatieve aannames met betrekking tot de Gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad, Gemiddelde jaarlijkse waardestijging Verkoop Individuele Woningen en BAR Verkoop Restant Portefeuille.

Hoofdstuk 7 ■ Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse fiscale praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in dit hoofdstuk is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 1 september 2018 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in NL Woningfonds 1. Als uitgangspunt wordt gehanteerd deelname door een vennootschap dan wel een natuurlijk persoon. Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant.

De informatie in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten.

Dit hoofdstuk is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs.

7.1 Belastingpositie van NL Woningfonds 1

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat Participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. Vanwege de beperkte overdraagbaarheid van Participaties kwalificeert het Fonds als 'besloten' en daarmee als 'fiscaal transparant' voor toepassing van de vennootschaps- en inkomstenbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is, maar in plaats daarvan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden (en resultaten) van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid. Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van Participatie, voor fiscale doeleinden eigenlijk moet worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds.

Aan de belastingdienst is gevraagd de fiscale transparantie van het Fonds te bevestigen. Toetsing van de fiscale transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de Fondsvoorwaarden, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan, indien bijvoorbeeld verkoop van Participaties, hoewel contractueel niet geoorloofd, toch zou plaatsvinden aan anderen dan het Fonds.

7.2 Fiscale behandeling van de Participanten

7.2.1 Participanten / natuurlijke personen

In de inkomstenbelasting vindt belastingheffing van natuurlijke personen plaats door toepassing van het zogeheten 'boxensysteem'. Box 1 bevat het Inkomen uit werk en woning, Box 2 bevat het Inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 bevat het Inkomen uit sparen en beleggen.

In beginsel valt de Participatie voor beleggende natuurlijke personen in Box 3. Neemt de Participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de Participatie mogelijk tot Box 1. In dat geval raden wij u aan contact op te nemen met uw adviseur.

7.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement over de waarde in het economische verkeer van het pro rata toegerekende vastgoed en de overige activa aan het begin van het betreffende kalenderjaar. Op deze waarde mogen de met de Participatie samenhangende schulden (financieringsschuld Participant) en binnen het Fonds, met de activiteiten van de exploitatie van het vastgoed (o.a. hypotheekschuld), in mindering worden gebracht

op basis van de omvang van dergelijke schulden aan het begin van het kalenderjaar.

het forfaitair rendement wordt bepaald aan de hand van drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Het tarief per schijf is gebaseerd op het veronderstelde werkelijke rendement over een periode van vijf jaar. Voor 2018 zijn de schijven met bijbehorende percentages als volgt vastgesteld:

Schijf	Grondslag sparen/beleggen	%	Effectieve belastingdruk
1	t/m € 70.800	2,02%	0,61%
2	vanaf 70.801 t/m € 978.000	4,33%	1,30%
3	vanaf € 978.001	5,38%	1,61%

Over het forfaitaire rendement wordt 30% inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 30.000 per belastingplichtige ofwel voor partners € 60.000 (2018). Per saldo bedraagt de belastingdruk tussen de 0,61% en 1,61%.

Eventuele verkoopwinsten zijn net als de daadwerkelijke (huur)inkomsten als zodanig niet belast en eventuele verkoopverliezen zijn net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar.

Nu het Fonds in de loop van 2018 zal worden opgezet, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting 2019 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

7.2.1.2 Box 1 inkomen

Theoretisch gezien, kan de Participatie op een tweetal gronden behoren tot het Box 1-vermogen:

- 1) de Participatie dient te worden toegerekend aan een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid, namelijk in het geval de Participatie een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Deze toerekening vindt uitsluitend plaats in het geval de activiteiten van de reeds bestaande onderneming/werkzaamheid van de Participant in dezelfde lijn liggen als de activiteiten in het Fonds.
- 2) de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1-vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen of herontwikkelen, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake hetgeen de belastingdienst gevraagd is te bevestigen.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 52%). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen

van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties door de participerende ondernemer/resultaatgenieter.

7.2.2 Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) zijn naar huidig recht in 2018 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 20% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere. In het regeerakkoord is voorgesteld om het tarief stapsgewijs te verlagen van 25% naar uiteindelijk 21% in 2021. Het lage tarief voor het tariefopstapje (van € 200.000 in 2018) gaat eveneens stapsgewijs omlaag van 20% naar uiteindelijk 16% in 2021).

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve kan worden gevormd. Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het vastgoed, is aftrekbaar van de belastbare winst van de Participant, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs, inclusief Emissievergoeding, van de gehouden Participaties door de participerende rechtspersoon.

7.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

In de hiervóór beschreven gevallen waarin de Participatie wordt gehouden door een ondernemer, resultaatgenieter of rechtspersoon die vennootschapsbelastingplichtig is, geldt de volgende methode van winstberekening (eenvoudshalve wordt hierna gesproken van ‘ondernemers/rechtspersonen’).

Alle opbrengsten en alle kosten worden in de heffing betrokken op basis van het winstregime, een en ander volgens de regels van ‘goed koopmansgebruik’. De wettelijke regeling omvat echter enige meer specifieke voorschriften en faciliteiten welke in acht genomen dienen te worden bij het bepalen van het belastbare resultaat. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Fiscale afschrijving

Voor participerende ondernemers/rechtspersonen bestaat de mogelijkheid om af te schrijven op de fiscale verkrijgingsprijs van de Objecten en de direct met de verkrijging daarvan samenhangende kosten, zoals notariskosten en kosten due diligence. Na afboeking van een herinvesteringsreserve geldt een lagere afschrijvingsbasis en lagere fiscale boekwaarde.

Op vastgoed kan niet verder worden afgeschreven dan tot de zogeheten ‘bodemwaarde’. Bij beleggingsvastgoed wordt de bodemwaarde gesteld op 100% van de WOZ-waarde van het gebouw. Aldus zal fiscale afschrijving in casu zeer beperkt of niet aan de orde zijn. In het Prospectus (de rendementsprognoses en de scenarioanalyses) is daarom geen rekening gehouden met fiscale afschrijving.

Renteaftrekbeperkingen

Indien de Participatie gefinancierd wordt met geleend geld, is de rente op deze lening in beginsel fiscaal aftrekbaar. Echter, in specifieke gevallen kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn.

Herinvesteringsreserve

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden doteren aan een herinvesteringsreserve en daarmee de heffing uitstellen. Hiermee wordt een liquiditeits- en dus rentevoordeel behaald. Participanten wordt

geadviseerd contact op te nemen met hun fiscaal adviseur om te bepalen of aanwending van de herinvesteringsreserve met betrekking tot de Participaties mogelijk is.

7.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

Gelet op de fiscale transparantie van het Fonds wordt voor fiscale doeleinden het vastgoed direct toegerekend aan de Participant. Aangezien een Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet direct mag beleggen in binnenlands vastgoed, kan een Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet participeren in het Fonds.

7.3 Handleiding voor doen van aangifte

Na afloop van ieder kalenderjaar zullen de Participanten van de Beheerder een handleiding ontvangen voor het doen van de aangifte inkomstenbelasting resp. vennootschapsbelasting.

7.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2018.

7.5 Omzetbelasting

Het Fonds kwalificeert als BTW-ondernemer. De verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van BTW. Verhuurder en huurder kunnen echter onder bepaalde voorwaarden opteren voor belaste verhuur. Verhuur van woningen is altijd vrijgesteld van BTW. Een BTW belaste verhuur heeft als voordeel dat de BTW op investeringen alsmede kosten welke relateren aan de verhuur aftrekbaar is.

De woningen worden BTW vrijgesteld verhuurd. Enkele commerciële Objecten worden BTW belast verhuurd. De BTW die ter zake van de woningen in rekening is gebracht, zoals de BTW op de exploitatie is niet aftrekbaar. De BTW daarentegen die ter zake van de commerciële Objecten aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zoals de BTW op de exploitatie, kan voor zover deze ziet op de belaste verhuur wel in aftrek worden gebracht. BTW op niet direct toerekenbare kosten komt in vooraftrek op basis van de verhouding tussen de BTW-belaste en BTW-vrijgestelde exploitatie.

Over de aan- en verkoop van Participaties in het Fonds is geen BTW verschuldigd.

7.6 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed onderworpen aan 6% overdrachtsbelasting, waarbij voor woningen een tarief van 2% geldt. Bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardestijging.

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van het Fonds overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is. Ook een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast. Iedere verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts) personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen in een fonds en het fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen ons inziens bij het Fonds het geval is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt

eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds 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. De huidige Fondsvoorwaarden zijn er op ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

7.7 Dividendbelasting

Het Fonds is fiscaal transparant en belegt niet in effecten of andere financiële instrumenten die zijn onderworpen aan dividendbelasting. Er zal zodoende geen sprake zijn van inhouden dan wel verrekening van dividendbelasting.

Amsterdam, 18 september 2018

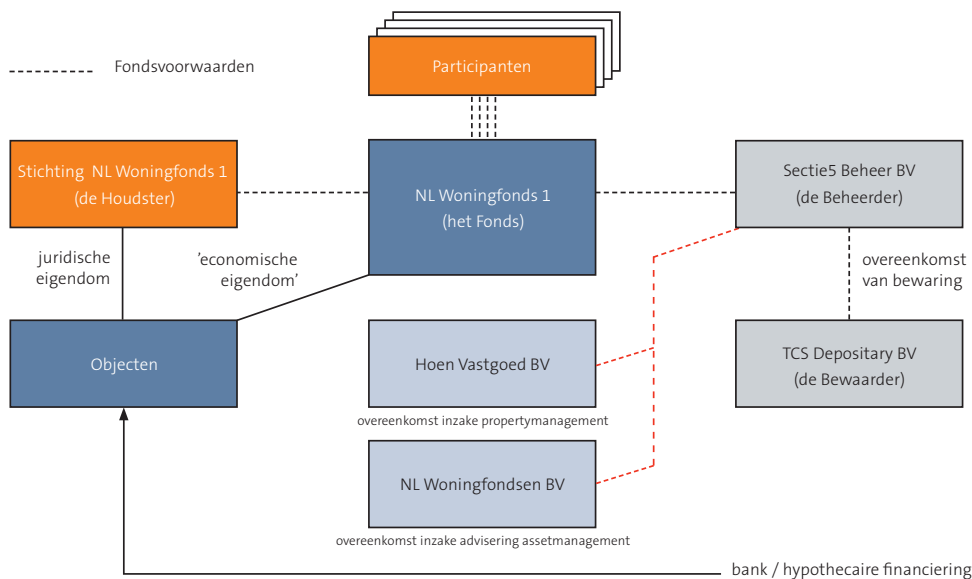
RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr Luc van Dijk
mr Léon Borkes MRE

Hoofdstuk 8 ■ Structuur Fonds en rechten van Participanten

8.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



8.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht, met een onbepaalde looptijd. De verwachte looptijd van het Fonds is zeven jaar, wat door (markt)omstandigheden langer of korter kan zijn.

De rechten en plichten van de bij het Fonds betrokken partijen, waaronder de Participanten, zijn vastgelegd in de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten, zie bijlage 1 bij het Prospectus).

De Participaties in het Fonds kunnen worden gehouden door natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. De Participaties vertegenwoordigen een (niet nominale) vordering op de Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds, gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties. Deze (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. Aan de Participaties zijn voorts de rechten op tussentijdse uitkeringen alsmede de zeggenschapsrechten verbonden als bepaald in de Fondsvoorwaarden.

Met ingang van de Aanvangsdatum, met terugwerkende kracht vanaf 28 juni 2018 (de datum waarop het Fonds is aangegaan met de interim belegger), worden de Objecten geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. Op de Aanvangsdatum komt derhalve het resultaat over de Voorperiode voor rekening en risico van de Participanten (geprognosticeerd op een verlies van € 89.000 als de Aanvangsdatum 15 oktober 2018 is, dan wel een verlies van € 102.000 als de Aanvangsdatum 15 januari 2019 is).

De Participanten hebben geen actieve rol in het beheer of de exploitatie van de Objecten. De Beheerder zal deze taak op basis van de Fondsvoorwaarden vervullen.

8.3 Participaties

8.3.1 Gelijke rechten

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Een Participatie (tegen een uitgifteprijs van € 25.000

op de Aanvangsdatum, exclusief Emissievergoeding) vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

8.3.2 Register van Participaties

De Beheerder houdt een register aan van Participaties waarin onder meer de naam, het adres en de bankrekening van iedere Participant, met vermelding van het aantal Participaties dat een Participant houdt, wordt aangetekend. Iedere Participant is gerechtigd tot inzage in dit register met betrekking tot zijn Participatie(s). Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat nalaat, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Zodra het Fonds is aangegaan, ontvangt elke Participant kosteloos een bevestiging van zijn inschrijving in het register van Participanten. Op verzoek kan de Participant nadien een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

8.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

De Participaties worden niet genoteerd aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt worden onderhouden in de Participaties. Er zullen geen bewijzen van deelname worden verstrekt.

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds', hetgeen meebrengt dat de overdracht van Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, kan plaatsvinden (zie ook hoofdstuk 7.1 - Belastingpositie van NL Woningfonds 1).

Bovendien vindt inkoop door het Fonds van Participaties uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander en (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte. Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end.

Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties is uitsluitend mogelijk indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven, of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een dergelijk verzoek wordt schriftelijk gedaan aan

de Beheerder onder opgave van de identiteit van de betrokken partijen, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de prijs waartegen de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden; die prijs wordt in onderling overleg tussen bedoelde betrokken partijen overeengekomen. De Beheerder zal het verzoek tot inkoop en uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

- de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten;
- de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen;
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden; of
- (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

De Beheerder beslist binnen 4 weken na ontvangst over het verzoek tot inkoop en uitgifte van Participaties en deelt dat besluit schriftelijk mee. Indien toestemming (geheel of gedeeltelijk) wordt verleend, deelt de Beheerder tevens de datum mee waarop de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden.

Participaties kunnen, met inachtneming van voormelde beperkingen, alleen worden overgedragen bij onderhandse of authentieke (notariële) akte, waarbij (tevens) de Houdster partij is. Tenzij de Beheerder bij die akte partij is, heeft zowel de inkoop als de uitgifte van de Participaties ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die zijn medegedeeld aan de Beheerder. Van het besloten karakter van het Fonds kan niet worden afgeweken.

Zowel de Participant die Participaties door het Fonds laat inkopen als de (aspirant) Participant waaraan gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven, is hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met deze inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fonds mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden.

De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 exclusief BTW in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte, ongeacht het aantal Participaties dat de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte betreft. Dit bedrag wordt in rekening gebracht aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

Voor de volledige beschrijving van de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 14).

8.3.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participaties niet verpanden of anderszins bezwaren.

8.4 (Jaar)vergadering van Participanten

De vergaderingen van Participanten worden gehouden zo vaak als de Beheerder dat wenselijk vindt, en ook als de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties houden, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder de verzochte vergadering niet bijeenroep, zodanig, dat die vergadering binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder

of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Fondsvoorwaarden.

De Participanten komen in ieder geval eenmaal per jaar bij elkaar (de jaarvergadering van het Fonds), waarin de voortgang binnen het Fonds en de definitieve resultaten aan de orde komen. In de jaarvergadering legt de Beheerder financiële en technische verantwoording af over het voorgaande jaar. Tevens worden de ontwikkelingen van de portefeuille besproken en geeft de Beheerder adviezen over de korte- en langetermijnstrategie van het Fonds.

De oproeping voor een vergadering van Participanten geschiedt schriftelijk, waaronder mede wordt verstaan de oproeping per e-mail, niet later dan op de 15e dag voor de dag van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, de datum en tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering wordt gehouden. Van de oproeping wordt tevens op de website van de Beheerder melding gedaan. Over niet of niet tijdig aangekondigde onderwerpen kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Tijdens de jaarvergadering van Participanten worden onder andere de begroting en de jaarrekening besproken, die bestaat uit:

- de balans;
- de winst- en verliesrekening; en
- de toelichting.

Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, tenzij (a) de vergadering niet is opgeroepen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden of het voorstel van het desbetreffende besluit niet tijdig op de agenda van die vergadering is geplaatst (zie artikel 16 van de Fondsvoorwaarden), (b) het een voorstel betreft tot het doen van extra betalingen door de Participanten om verliezen van het Fonds te delgen (zie de artikelen 4 lid 5 en 12 lid 5 van de Fondsvoorwaarden), in welke gevallen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen (unanimiteit) in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of (c) het een besluit betreft tot opzegging van de Beheerder of de Houdster waarvoor een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen is vereist (naast het quorumvereiste dat voor dit besluit geldt).

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- de Verkoop Restant Portefeuille;
- ontbinding van het Fonds;
- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- aangaan van een andere financiering dan de hypothecaire financiering waarmee de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd; en
- het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

Besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, tot de Verkoop Restant Portefeuille, besluiten tot ontbinding van het Fonds, besluiten tot het aangaan van andere financieringen dan de hypothecaire (her)financiering waarmee de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd en besluiten tot het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden waarmee substantiële (rendements-)verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd, kunnen slechts worden genomen op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster.

Indien echter de Fondsvoorwaarden moeten worden gewijzigd om te (blijven) voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, kan een dergelijke wijziging van de Fondsvoorwaarden worden doorgevoerd zonder besluit van de vergadering van Participanten indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In dat geval is de Beheerder gehouden om die wijzigingen binnen een maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen door de vergadering van Participanten slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een dergelijke vergadering van Participanten niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als hiervoor bedoeld, dan zal een tweede vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier weken na de eerste vergadering waarin, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering wordt vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

Met uitzondering van de besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen alle besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits het besluit schriftelijk (waaronder per e-mail) plaatsvindt. Tenzij een besluit buiten de vergadering van Participanten (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daarover advies uit te brengen.

Alle Participanten hebben toegang tot de vergadering van Participanten en het recht daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder alsmede degenen die door de voorzitter van de vergadering van Participanten daartoe wordt aangewezen. Elke Participatie geeft recht op één stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, laten vertegenwoordigen door een andere Participant of door de Beheerder.

Geen van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder heeft stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.

8.5 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat en opbrengst Verkoop Individuele Woningen

Vanaf de Aanvangsdatum, met terugwerkende kracht vanaf 28 juni 2018, komt het jaarlijkse Exploitatieresultaat en het resultaat uit Verkoop Individuele Woningen - indien positief - verminderd met de verplichte periodieke aflossingen op de hypothecaire financiering en de Winstdeling (voor de Beheerder) en vermeerderd met het liquiditeitsoverschot welke ontstaat bij een Verkoop Individuele Woningen toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Een deel van deze uitkeringen bestaat uit het terugbetalen van een deel van het Beleggerskapitaal. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat en/of de opbrengsten uit een Verkoop Individuele Woningen geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat en/of de opbrengsten uit een Verkoop Individuele Woningen aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen.

De opbrengsten bij de Verkoop Restant Portefeuille, na aftrek van de aflossing van de (hypothecaire) financiering, de Winstdeling (voor de Beheerder) en de Verkoopkosten, worden uitgekeerd aan de Participanten.

De betaalbaarstelling, de samenstelling en de wijze van betaling van uitkeringen worden schriftelijk (waaronder mede begrepen per e-mail) aan de adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het register van Participanten, bekendgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder. Het voorgaande geldt ook voor een uitkering uit het liquiditeitsoverschot als bedoeld in hoofdstuk 8.6.

8.6 Ontbinding en vereffening van het Fonds

Het Fonds is ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn verkocht en vervreemd. Voorts kan het Fonds worden ontbonden door een besluit van de vergadering van Participanten, op gezamenlijk voorstel hiertoe van de Beheerder en de Houdster.

Een voorstel tot ontbinding van het Fonds zal kenbaar worden gemaakt aan de vergadering van Participanten bij de oproeping tot die vergadering. Bij ontbinding dient een besluit genomen te worden over het vermogen van het Fonds, in het bijzonder omtrent de Objecten indien die nog niet zijn vervreemd. Na het besluit tot ontbinding van het Fonds vindt zo spoedig mogelijk de vereffening plaats. Een eventueel resterend liquidatieoverschot komt aan de Participanten ten goede naar evenredigheid van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt. De vereffening geschiedt door de Beheerder die in deze rekening en verantwoording aflegt aan de Participanten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Fondsvoorwaarden (artikel 20).

8.7 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden of in beleggingsbeleid of -strategie

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden komen tot stand op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster en nadat de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten. Echter, wijzigingen in de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft kunnen zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om deze wijzigingen binnen één maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de AFM. Elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt eveneens op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst, vergezeld van een toelichting van de Beheerder, en toegezonden aan de AFM.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd of waarbij het beleggingsbeleid of de beleggingsstrategie wordt gewijzigd, worden niet ingeroepen alvorens één maand is verstreken na bekendmaking van de wijziging. Binnen die periode van één maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden. De belangrijkste beperking in het uittreden uit het Fonds zal in de praktijk zijn dat de Participant die wenst uit te treden zelf de verantwoordelijkheid heeft een of meerdere partijen aan te wijzen waaraan zijn of haar Participaties kunnen worden uitgegeven (zie hoofdstuk 8.3.3). Omdat het Fonds closed-end is kunnen geen Participaties worden ingekocht indien ze niet tegelijkertijd of volgtijdelijk kunnen worden uitgegeven aan een ander.

8.8 Klachtenregeling

De Beheerder heeft een klachtenregeling met betrekking tot klachten over het Fonds opgesteld. De Beheerder hanteert daarvoor de Richtlijnen Interne Klachtenprocedure van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). De Beheerder is aangesloten bij het KiFiD (KiFiD nummer 400.000338). Een kopie van deze regeling is kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Klachten kunt u telefonisch, schriftelijk of via e-mail indienen bij de Beheerder. Voor het telefoonnummer, postadres en e-mailadres wordt verwezen naar bijlage 7 bij het Prospectus.

8.9 Billijke behandeling van de Participanten

De Beheerder waarborgt de billijke behandeling van de Participanten, onder meer door te hebben zorggedragen voor het volgende:

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd;
- in de Fondsvoorwaarden is vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de activa van het Fonds wordt gehouden door de Houdster en dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van - en het vestigen van een beperkt recht op - de Objecten kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdster.
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdster, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed hoofdstuk 8.4). Ook in het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook hoofdstuk 13.18 van het Prospectus).

8.10 Beschikbare informatie

Van de volgende documenten zijn tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus afschriften in te zien bij de Beheerder:

- de Fondsvoorwaarden;
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Houdster;
- klachtenregeling van de Beheerder; en
- alle verslagen, briefwisseling en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van het Fonds opgestelde taxaties en verklaringen waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst.

De Beheerder heeft het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl):

- de gegevens omtrent het Fonds, de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen;
- de Fondsvoorwaarden;
- de vergunning van de Beheerder, op grond waarvan het de Beheerder is toegestaan op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen; en
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot het Fonds, de Beheerder en de Bewaarder.

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven bedoelde documenten verstrekt aan eenieder tegen ten hoogste de kostprijs, met uitzondering van de Fondsvoorwaarden waarvan een afschrift kosteloos wordt verstrekt.

Voorts heeft de Beheerder voor de Participant het volgende beschikbaar voor raadpleging op zijn website (www.sectie5.nl):

- maandelijks een opgave met toelichting, ondertekend door de Beheerder en de Bewaarder, van de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, een overzicht van de samenstelling van de beleggingen, het aantal uitstaande Participaties en de meest recent bepaalde intrinsieke waarde van de Participaties onder vermelding van het moment waarop de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond;
- de jaarrekening, het jaarverslag en - voor zover wettelijk vereist - de accountantsverklaring van zowel de Beheerder, de Houdster, de Bewaarder als het Fonds; en
- de halfjaarcijfers van het Fonds.

Op verzoek wordt een afschrift hiervan kosteloos verstrekt aan de Participanten. De Beheerder houdt bedoelde jaarrekeningen, jaarverslagen, accountantsverklaringen en halfjaarcijfers gedurende ten minste drie jaar beschikbaar op zijn website.

Tegen ten hoogste de kostprijs kunnen de Participanten bij de Beheerder een afschrift van de overeenkomst van bewaring verkrijgen.

In aanvulling op het voorgaande ontvangen de Participanten elk halfjaar schriftelijke informatie over de financiële en operationele voortgang van het Fonds.

Hoofdstuk 9 ■ Initiatiefnemers

9.1 Initiatiefnemers

NL Woningfondsen is specialist op het gebied van woningbeleggingen en heeft als doelstelling het bijstaan (van beheerders) van woningfondsen en vermogende particuliere beleggers die (wensen te) beleggen in woningen. De leden van de directie van NL Woningfondsen hebben, als oud-werknemers van Staalbankiers N.V., onder de vlag van Staalbankiers 41 woningfondsen geïnitieerd met een totale omvang van ruim 994 miljoen en beschikken over 43 jaar ervaring in Fund- en Assetmanagement. Nadat Staalbankiers zijn activiteiten staakte, zijn Hans Hage en Gerdjan van Zanten NL Woningfondsen gestart. In combinatie met het in 25 jaar zorgvuldig opgebouwde netwerk is NL Woningfondsen specialist op het gebied van assetmanagement met betrekking tot woningbeleggingen.

NL Woningfondsen werkt samen met Sectie5 Investments NV. Sectie5 is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen met een sterke focus op supermarkten en wijkwinkelcentra voor particuliere en institutionele beleggers. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 negenentwintig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 740 miljoen. Sectie5 heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 19 professionals.

9.2 Beheerder

Sectie5 Beheer BV, een 100% dochter van Sectie5 Investments, treedt op als beheerder van de mede door NL Woningfondsen geïnitieerde fondsen. Sectie5 Beheer heeft een AFM vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

Voor eerdere door de Initiatiefnemers geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 6 bij het Prospectus.

9.3 Beleggers

Bij de Initiatiefnemers is persoonlijke aandacht voor de beleggers een groot goed. Alleen dan kan werkelijk ingespeeld worden op de wensen van de klant. Zo ontvangt de belegger regelmatig een update over de actuele ontwikkelingen rond het onroerend goed, de huurders, marktontwikkelingen en overige zaken.

9.4 Waarde

Voor optimale waardeontwikkeling benadert de Beheerder de vermogensbestanddelen van de beleggingsportefeuille niet statisch, maar dynamisch:

- de gebouwen worden effectief technisch onderhouden door intensief samen te werken met professionele vastgoedpartijen. Door de kritische allocatie van middelen wordt een goede staat van de gebouwen en technische installaties nagestreefd; en
- de Beheerder streeft naar waardemaximalisatie door in te spelen op de actuele marktsituatie. Op woning- en complexniveau wordt een afweging gemaakt of een leeggekomen woning wordt verhuurd of verkocht.

9.3 Directie

NL Woningfondsen BV

De directie over NL Woningfondsen BV wordt middellijk gevoerd door de heer H. Hage en de heer G. van Zanten. Zij hebben de volledige zeggenschap over NL Woningfondsen BV.

Hans Hage

De heer Hage heeft vanaf 1989 aan de wieg gestaan van de oprichting van het beleggingsproduct woningmaatschappen in Nederland. Hij was tot eind 2016 medeverantwoordelijk als Fund Manager voor de woningfondsen van Staalbankiers. Hage studeerde in 1983 af als bedrijfseconoom aan de HEAO Den Haag.

Gerdjan van Zanten

De heer Van Zanten was sinds 2002 verantwoordelijk voor het Assetmanagement van de woningfondsen van Staalbankiers. Van Zanten heeft een uitgebreide verkoopkennis van woningen en beschikt over een groot netwerk met (lokale) makelaars. Van Zanten studeerde in 1983 af als bedrijfseconoom aan de HEAO Den Haag.

Sectie5 Investments NV

De directie over Sectie5 Investments NV wordt middellijk gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen en de heer drs. B.U. Bearda Bakker. Zij hebben de volledige zeggenschap over Sectie5 Investments NV.

drs. Jeroen H. van Valen

Na zijn studie Bedrijfskunde aan de Vrije Universiteit in Amsterdam was de heer Van Valen als directeur-eigenaar van Bleijenburg Vastgoed Management betrokken bij de oprichting en het management van diverse closed-end funds.

In de periode oktober 2002 tot en met juni 2007 was hij betrokken bij de Akron Group. Vanaf juli 2005 trad hij voor de Akron Group op als Managing Director van fondsenaanbieder Akron Vastgoed Nederland. In deze hoedanigheid initieerde, exploiteerde en verkocht hij diverse AKRONned-fondsen.

De heer Van Valen is bestuurder en enig aandeelhouder van Palladian Bridge Investment & Management BV. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Oirstede Vastgoed BV, Floorstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV, Elzenstede Vastgoed BV, Poortstede Vastgoed BV en Beekstede Vastgoed BV, allen gevestigd te Amsterdam.

drs. Bart U. Bearda Bakker

De heer Bearda Bakker studeerde aan de Hanzehogeschool Groningen en aan de Universiteit Nyenrode. Hij is verder opgeleid als trainee bij de Fortis Bank.

Bij Westland Utrecht Hypotheekbank werkte hij voor het eerst met commercieel onroerend goed, alwaar hij complexe vastgoedtransacties structureerde en nieuwe producten ontwikkelde. Na de fusie met ING Real Estate financierde hij internationale vastgoedprojecten. Van 2004 tot en met oktober 2007 werkte hij voor Akron Management Nederland, eerst als Investment Manager en vanaf 2006 tot aan zijn vertrek als Managing Director.

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV gevestigd te Amsterdam. Daarnaast is hij middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV), de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV en Mackinac BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Oirstede Vastgoed BV, Floorstede Vastgoed BV, Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV, Zilverstede Vastgoed BV, Elzenstede Vastgoed BV, Poortstede Vastgoed BV, Beekstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Amsterdam.

Sectie5 Beheer BV

De directie over de Beheerder wordt gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Sectie5 Beheer is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

De heer Van Ommeren studeerde bedrijfseconomie en postdoctoraal accountancy aan de Universiteit Tilburg en behaalde een executive MBA aan de Warwick University (UK). Hij werkte als registeraccountant bij Arthur Andersen en Deloitte in Rotterdam, Parijs en Amsterdam, waar hij in 2011 partner werd en verantwoordelijk was voor de afdeling audit - investment management en real estate. Vanaf 2014 vervulde hij (interim) CFO functies bij de vastgoedorganisaties Geneva, Meijer Realty Partners en CBRE Global Investors Nordics in Stockholm. Daarnaast is hij docent externe verslaggeving aan de Amsterdam School of Real Estate en penningmeester en bestuurder van de Stichting A One Huisvesting. Sinds mei 2017 is Wibo bestuurder (CFRO) bij Sectie5 Beheer BV en Sectie5 Management BV.

Hoofdstuk 10 ■ Deelname

10.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in NL Woningfonds 1' aanmelden voor deelname in NL Woningfonds 1. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in appartementen of woningen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Er zijn in totaal 370 Participaties beschikbaar.

Deelname in NL Woningfonds 1 is mogelijk met een of meerdere Participaties van € 25.000 (te vermeerderen met Emissievergoeding). De Emissievergoeding wordt berekend volgens de volgende staffel:

- bij deelname tot € 50.000 wordt 3,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht;
- bij deelname van € 50.000 of meer doch minder dan € 100.000 wordt 2,0% over het bedrag van deelname aan Emissievergoeding in rekening gebracht;
- bij deelname van € 100.000 of meer wordt geen Emissievergoeding in rekening gebracht.

De Emissievergoeding wordt rechtstreeks aan Connect Invest BV betaald. Voor de bepaling van de hoogte van de deelname geldt ieder individueel inschrijvingsformulier. Combinaties van inschrijvingsformulieren worden niet in de berekening betrokken.

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl).

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 30 november 2018 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 30 november 2018 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 15 januari 2019.

Door ondertekening van het inschrijvingsformulier verleent u als belegger onherroepelijk - behoudens het zich voordoen van de situatie als beschreven in hoofdstuk 10.3 - volmacht aan de Beheerder om namens u de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan. Voorts verplicht u zich tot betaling van het bedrag dat op grond van het aantal Participaties waarop is ingeschreven, verschuldigd is. Er geldt een volledige inleg, hetgeen inhoudt dat de inschrijver alvorens hij/zij toetreedt tot het Fonds het volledig verschuldigde bedrag ineens, onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet hebben voldaan op de hierna vermelde wijze.

U kunt deelnemen door het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met aanvullende stukken in te sturen naar het kantooradres van de Beheerder. Natuurlijke personen dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te sluiten. In het geval van deelname door middel van een rechtspersoon dient, naast een geldig legitimatiebewijs van de tot vertegenwoordiging bevoegde persoon of personen, een recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd.

10.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk

dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 15 januari 2019 (in het geval de beoogde Aanvangsdatum van 30 november 2018 wordt uitgesteld).

De Beheerder houdt zicht het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. Voorts zal de Beheerder, uiterlijk op 15 januari 2019, besluiten het aanbod tot het nemen van Participaties in te trekken indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) worden alsdan - en niet eerder - onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

10.3 Het herroepelijk worden van een inschrijving

Reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de Aanvangsdatum te herroepen indien:

- in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Aanvangsdatum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen over een veronderstelde looptijd van het Fonds van zeven jaar minder dan 4,5% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Aanvangsdatum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen als bedoeld onder b dan minder dan 4,5% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen minder dan 4,5% blijkt te bedragen zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.

Bij het herroepen van een inschrijving worden eventuele ontvangen bedragen (inclusief Emissievergoeding) onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

NL Woningfondsen BV

Dellaertweg 7C
2316 WZ Leiden
Telefoon: 071 - 30 31 275
E-mail: info@nlwoningfondsen.nl
Website: www.nlwoningfondsen.nl

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 12 65
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Connect Invest BV
Straatweg 90
3621 BS Breukelen
Telefoon: 0850- 47 75 53
E-mail: info@connectinvest.nl
Website: www.connectinvest.nl

Hoofdstuk 11 ■ Definities

Tenzij uit de context anders blijkt hebben de in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de hierna volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis als in het meervoud en vice versa).

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van de Objecten worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten, notariskosten, het negatieve resultaat over de Voorperiode en niet-verrekenbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in hoofdstuk 6.1.1.

Aanvangsdatum

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds, naar verwachting op 30 november 2018 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

BAR

Het bruto-aanvangsrendement, dat wordt uitgedrukt in procenten en bij aankoop van de Objecten wordt berekend als: (initiële huur / aankoopprijs van de Objecten) x 100; en bij verkoop van de Objecten wordt berekend als: (huuropbrengst jaar van verkoop / verkoopprijs van de Objecten) x 100.

Beheerder

Section 5 Beheer BV, de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 oktober 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal

Het totaal van het door de Participanten op de Aanvangsdatum bijeengebrachte vermogen (exclusief Emissievergoeding), verminderd met terugbetaald Beleggerskapitaal.

Bewaarder

TCS Depositary BV, de bewaarder van het Fonds in de zin van artikel 4:62m Wft. De Bewaarder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen. De Bewaarder is in Nederland opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546.

Compensatie voor niet-afrekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW-schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW niet of slechts gedeeltelijk in vooraftekening kunnen brengen. Deze BTW-schade wordt gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Initiatiefnemers (Selectie- en transactievergoeding) of de Beheerder (beheervergoeding, vergoeding voor wederverhuur en huurverlening van woningen, begeleidingsfee bij de Verkoop Restant Portefeuille (onderdeel van de Verkoopkosten bij een Verkoop Restant Portefeuille), vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13.3 van de Fondsvoorwaarden) en de Winstdeling.

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Emissievergoeding

De vergoeding voor het bijeen brengen van het Beleggerskapitaal op de Aanvangsdatum. De Emissievergoeding maakt geen onderdeel uit van de prognoses en komt derhalve niet ten laste van het Beleggerskapitaal of vermogen van het Fonds. De in het Prospectus opgenomen deelnamebedragen zijn exclusief Emissievergoeding. De Emissievergoeding is verschuldigd aan Connect Invest BV voor haar activiteiten in het bijeenbrengen van het Beleggerskapitaal, en bedraagt een percentage van dat bijeen gebrachte Beleggerskapitaal. Voor de bepaling van de hoogte van de deelname geldt ieder individueel inschrijvingsformulier. Combinaties van inschrijvingsformulieren worden niet in de berekening betrokken.

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding, eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaakbelasting, bijdragen aan vereniging van eigenaren), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de AFM, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente. Deze kosten zijn nader beschreven in hoofdstuk 6.3.1.

Exploitatierendement

Het enkelvoudige rendement dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten over een bepaalde periode, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten, gedeeld door het gemiddelde Beleggerskapitaal over de betreffende periode, uitgedrukt in een percentage.

Exploitatieresultaat

Het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten.

Financieringsbehoefte

Het totaal bijeen te brengen vermogen van het Fonds bestaande uit de som van de Fondsinvestering en de liquiditeitsreserve.

Financieringskosten

De afsluitprovisie van 0,5% over de hoofdsom van de hypothecaire financiering die door de hypothecaire financier in rekening is gebracht.

Fonds

NL Woningfonds 1, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, aangegaan te Amsterdam (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster en dat kantoor houdt aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

Het totale bedrag van de investering door het Fonds op de Aanvangsdatum, opgebouwd uit de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten en Financieringskosten.

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 1, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten (bijlage 1 bij het Prospectus).

Gemiddeld exploitatierendement

Het Exploitatierendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Exploitatierendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen

Het Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld rendement uit Verkoop Restant Portefeuille

Het Rendement uit Verkoop Restant Portefeuille over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Rendement uit Verkoop Restant Portefeuille over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld totaalrendement

Het gemiddeld totaal enkelvoudig rendement dat wordt berekend als de som van het Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen over meerdere jaarperiodes en het Gemiddeld rendement uit Verkoop Restant Portefeuille over dezelfde meerdere jaarperiodes.

Houdster

Stichting NL Woningfonds 1, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan Woudenbergsseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen. Stichting NL Woningfonds 1 is in Nederland opgericht op 3 april 2017 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68474725. Stichting NL Woningfonds 1 treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft.

Initiatiefnemers

De initiatiefnemers van het Fonds. Dat zijn (a) NL Woningfondsen BV, een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leiden en kantoorhoudend aan Dellaertweg 7C, (2316 WZ) Leiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67033253 en (b) Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten

De eenmalige kosten die ten behoeve van het Fonds voor en bij aanvang zijn of worden gemaakt, zijnde: adviseurskosten, Selectie- en structureringsvergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de AFM van het Prospectus alsmede marketingkosten, Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding, oprichtingskosten en niet-verrekenbare BTW. Deze kosten zijn nader beschreven in hoofdstuk 6.1.2.

Objecten

De door de Houdster op de Aanvangsdatum - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom gehouden registergoederen die zijn beschreven in dit Prospectus.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

De vergoeding waartoe Connect Invest ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 3,0% (exclusief BTW) van het Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structureringsvergoeding van het Fonds.

Participant

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die deelneemt in het Fonds met een of meer Participaties.

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op de Aanvangsdatum tegen een uitgifteprijs van € 25.000 elk, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Prospectus

Dit Prospectus met bijlagen.

Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen

Het enkelvoudige rendement over een bepaalde periode uit (a) exploitatie van het Fonds en de Objecten en (b) Verkopen Individuele Woningen, berekend door het Exploitatiresultaat over die periode te vermeerderen met het Verkoopresultaat Individuele Woningen over dezelfde periode, en de som daarvan te delen door het gemiddelde Beleggerskapitaal over de betreffende periode, uitgedrukt in een percentage.

Rendement uit Verkoop Restant Portefeuille

Het enkelvoudige rendement over een bepaalde periode dat wordt berekend door de verkoopprijs van de in die periode verkochte Objecten te verminderen met de (aan die Objecten toe te rekenen) Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Verkoopkosten en Winstdeling, gedeeld door het gemiddelde Beleggerskapitaal over de betreffende periode, uitgedrukt in een percentage.

Selectie- en structureringsvergoeding

De vergoeding waartoe de Initiatiefnemers gezamenlijk zijn gerechtigd voor hun werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het begeleiden van de structureringsvergoeding en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW, en komt voor de helft aan ieder van de Initiatiefnemers ten goede.

Verkoop Individuele Woningen

Gedurende de looptijd van het Fonds, de tussentijdse verkoop en vervreemding van een of meer individuele appartementen, garages, parkeerplaatsen en/of commerciële units die onderdeel vormen van de Objecten.

Verkoop Restant Portefeuille

Verkoop en vervreemding, in één of een beperkt aantal transacties, van alle (resterende) Objecten tegen het einde van de looptijd van het Fonds.

Verkoopkosten

De Verkoopkosten Individuele Woningen of de Verkoopvergoeding Restant Portefeuille.

Verkoopkosten Individuele Woningen

De kosten ten laste van het vermogen van het Fonds bij een Verkoop Individuele Woningen. Dit betreffen kosten voor aan de ingeschakelde lokale makelaar te betalen courtage en overige verkoopkosten. De kosten bedragen naar verwachting gemiddeld 2,07% inclusief BTW over de verkoopprijs.

Verkoopresultaat

Het resultaat dat wordt behaald met een Verkoop Individuele Woningen of de Verkoop Restant Portefeuille, berekend door op de verkoopopbrengst

van de betreffende appartement(en), garagebox(en), parkeerplaats(en) en/of commerciële unit(s), (a) de kostprijs daarvan vermeerderd met de daaraan toe te rekenen geactiveerde investeringen, (b) de verkoopkosten en (c) de royementskosten daarvan in mindering te brengen.

Verkoopvergoeding Restant Portefeuille

De vergoedingen voor de verkoop en vervreemding van (een deel van) een Object bij de Verkoop restant Portefeuille. De Beheerder brengt bij verkoop en levering van (een deel van) een Object een begeleidingsfee van 1,0% over de verkoopprijs (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien een Object wordt vervreemd door middel van de overdracht van de Participaties. Uit de begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,0% van de verkoopprijs (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. Naast de begeleidingsfee komen eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van een Object en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering voor rekening van het Fonds.

Verkrijgingsprijs

De aankoopprijs voor de Objecten verhoogd met de Aankoopkosten in verband met de koop en verwerving van de Objecten.

Voorperiode

De periode vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan (28 juni 2018) tot de Aanvangsdatum.

Wft

Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze op enig moment luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

Winstdeling

De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop en vervreemding van Objecten (zowel bij een Verkoop Individuele Woningen als bij een Verkoop Restant Portefeuille) ter hoogte van 15% exclusief BTW van het Verkoopresultaat. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW en bedraagt minimaal € 1.000 exclusief BTW per woning of commerciële unit.

Hoofdstuk 12 ■ Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inleiding van hoofdstuk 7 en bijlage 4 van het Prospectus bepaald, Deloitte Accountants BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Rotterdam) heeft de inhoud en inleiding van bijlage 2 van het Prospectus bepaald en Capital Value Taxaties BV (met hoofdvesting te Utrecht) heeft de inhoud en inleiding van het in bijlage 5 bij het Prospectus opgenomen taxatierapport bepaald. Respectievelijk RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Deloitte Accountants BV en Capital Value Taxaties BV hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van respectievelijk hoofdstuk 7 en bijlage 4, bijlage 2 en bijlage 5 bij het Prospectus, in welk hoofdstuk en welke bijlagen hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Deloitte Accountants BV of Capital Value Taxaties BV houden enig wezenlijk belang - of zullen voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover de Beheerder bekend is, verklaart zij dat de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder verleent toestemming aan Connect Invest BV voor het gebruik van het Prospectus bij haar activiteiten in het onder de aandacht brengen van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt uiterlijk op 15 januari 2019 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen dan wel op het moment waarop de Beheerder op zijn website (www.sectie5.nl) kenbaar heeft gemaakt af te zien het Fonds tot stand te brengen. Gedurende de voormelde periode kan Connect Invest BV de Participaties onder de aandacht brengen van potentiële beleggers. **Connect Invest BV is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.**

Indien nieuwe, bij de goedkeuring van het Prospectus onbekende informatie met betrekking tot Connect Invest BV (of eventuele andere financiële intermediairs) bekend wordt zal dat worden gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Amsterdam, 6 november 2018

Hoofdstuk 13 ■ Juridische aspecten

13.1 Prospectus

Dit Prospectus is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar vanaf de datum van dit Prospectus via Connect Invest en wordt gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Op het Prospectus is slechts het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen 1 tot en met 7 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontlelen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

13.2 Rechtsvorm en totstandkoming Fonds

Het Fonds is een contractuele regeling naar Nederlands recht tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster. Participanten treden toe tot het Fonds door het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten, zie bijlage 1 bij het Prospectus) door of namens elk van de Participanten individueel. Het Fonds is geen gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard.

De Participanten treden toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten zijn op 28 juni 2018 aangekocht en komen met ingang van de Aanvangsdatum met terugwerkende kracht vanaf 28 juni 2018 voor rekening en risico van de Participanten. De geprognosticeerde opbrengsten en kosten gedurende deze Voorperiode leveren naar verwachting per saldo een kostenpost op van (afgerond) € 89.000 (€ 241 per Participatie). Met deze kosten is rekening gehouden in de rendementsprognose. Indien de Aanvangsdatum wordt uitgesteld tot 15 januari 2019 stijgt het verschil tussen de opbrengsten en de kosten gedurende de Voorperiode tot (afgerond) € 102.000 (€ 276 per Participatie). Met deze extra kosten in de (verlengde) Voorperiode is geen rekening gehouden in de rendementsprognose.

13.3 Toepasselijk recht en geschillen

De Fondsvoorwaarden - en daarmee het Fonds - worden beheerst door Nederlands recht.

Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden of overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (KiFiD) of, indien het KiFiD niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

Op de huurovereenkomsten voor de Objecten en de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder is het Nederlands recht van toepassing, en geschillen in verband met die overeenkomsten worden voorgelegd aan de Nederlandse bevoegde rechter.

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd¹².

13.4 Aansprakelijkheid Participanten

De Participanten zijn niet aansprakelijk voor de verplichtingen van het Fonds. De Participanten kunnen niet meer verliezen dan het bedrag dat zij bij de uitgifte van hun Participaties daarvoor moeten betalen (inclusief Emissievergoeding).

13.5 Looptijd Fonds

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd, en zal eindigen indien en zodra alle (belangen in de) Objecten zijn vervreemd en voor het Fonds aan alle verplichtingen volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk is voldaan, waaronder het doen van de einduitkering aan de Participanten. De verwachte looptijd van het Fonds is zeven jaar.

13.6 Doel van het Fonds

Het doel van het Fonds is het beleggen van gelden van de Participanten in de Objecten om hen in de opbrengst daarvan te laten delen (zie artikel 2 van de Fondsvoorwaarden).

13.7 Adres van het Fonds

Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder (Amsterdam).

13.8 Participaties en deelname

De Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en de Participaties kennen geen nominale waarde. Uitgifte van Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Aanvangsdatum, krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 van de Fondsvoorwaarden.

Een Participant kan op de Aanvangsdatum in het Fonds participeren door in te schrijven op een of meerdere Participaties tegen een uitgifteprijs van € 25.000 elk (exclusief Emissievergoeding). Het aantal beschikbare Participaties bedraagt 370 en er zullen nooit meer dan 370 Participaties ontstaan.

13.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd. De deelgenoten zijn verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het register van Participanten.

13.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2018. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd (Deloitte Accountants BV), tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en de accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

¹² Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke - of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. Na de Aanvangsdatum wordt telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond. Voor de taxatiebeginselen en -methode aan de hand waarvan de intrinsieke waarde van het Fonds - en daarmee van de Participaties - zal worden bepaald, wordt verwezen naar de taxatiebeginselen en -methode die in het taxatierapport zijn beschreven (bijlage 5 bij het Prospectus).

Er worden ook halfjaarcijfers van het Fonds opgemaakt. Deze stukken worden binnen negen weken na de eerste helft van het boekjaar gepubliceerd op de website van de Beheerder.

13.11 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de toelichting van het tussentijds financieel verslag in bijlage 3.

13.12 De Houdster

Aangezien het Fonds geen rechtspersoon is, kan zij geen goederen in eigendom hebben of verplichtingen aangaan. Om die reden worden de Objecten in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit, te weten de Houdster. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 van de Wft). De vermogensbestanddelen van het Fonds behoren hierdoor in juridische zin niet tot het vermogen van de Beheerder en/of de Participanten. De Houdster zal de eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch rechthebbende zijn tot de rechten die onderdeel vormen van de vermogensbestanddelen van het Fonds en alle verplichtingen ter zake het vermogen van het Fonds worden op naam van de Houdster aangegaan, een en ander voor rekening en risico van de Participanten en zoals is bepaald in de Fondsvoorwaarden. De Participanten, naar rato van het aantal Participaties dat zij houden, hebben een (niet nominale) vordering op de Houdster ter grootte van het vermogen van het Fonds. Die (niet nominale) vordering is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds.

Alle kosten en baten die de Houdster als juridisch eigenaar in rekening brengt of worden gebracht dan wel ontvangt ter zake van de verwerving en financiering van de Objecten, het beheer en exploitatie van het Fonds en van de Objecten alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder uitdrukkelijk begrepen de rente op bedoelde hypothecaire financiering) in verband met de Objecten komen ten laste dan wel ten gunste van het vermogen van het Fonds.

In de Fondsvoorwaarden wordt onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de Objecten wordt gehouden door de Houdster, dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten en dat beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van - en het vestigen van een beperkt recht op - de Objecten slechts kunnen worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. (zie ook hierna hoofdstuk 13.13). Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van het Fonds via de Houdster.

De Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting NL Woningfonds 1. De Houdster is op 20 april 2018 bij notariële akte opgericht. De statuten van de Houdster zijn vanaf de datum van dit Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder. Het bestuur van de Houdster wordt gevormd door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw B.H.W.M. van den Broek van TCS Governance BV. TCS Governance BV is gevestigd aan de Woudenbergseweg 11 te (3953 ME) Maarsbergen en verzorgt voor ondernemende investeerders met uiteenlopende investeringen en groepen investeerders die een gezamenlijke investering doen, de financiële administratie, jaarrekeningen en andere rapportages, fiscaliteit, secretariaat en overige administratie. TCS Governance BV is gelieerd aan de Bewaarder.

De Houdster zal overeenkomstig haar doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden zorg dragen voor onder andere het volgende:

- het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve (van het vermogen) van het Fonds waarop alle ten gunste (van het vermogen) van het Fonds (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
- het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten, voor rekening en risico van de Participanten;
- het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
- het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden van (delen van) de vermogensbestanddelen van het Fonds, waaronder (delen van) de Objecten.

De Houdster zal jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht uitsluitend aansprakelijk zijn voor de door hen geleden schade, voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.

13.13 De Beheerder

Sectie5 Beheer BV treedt op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Objecten zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdster en - maar wel onder toezicht van - de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de Houdster te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van - en het vestigen van een beperkt recht op - de Objecten.

Alle aandelen in de Beheerder worden gehouden door Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer). Alle aandelen in de Initiatiefnemer worden voor gelijke delen gehouden door:

- Palladian Bridge Management & Investment BV, gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen; en

- Stone Bakery BV, gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker.

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren. Hun curricula vitae zijn opgenomen in hoofdstuk 9 - Initiatiefnemers.

De Beheerder voert tevens het beheer over S5 Vitae Fonds, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV en Zilverstede Vastgoed BV. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Elzenstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

De Beheerder heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering maar die voldoet niet aan de specifieke eisen van de AIFMD. De Beheerder houdt ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder, bijkomend eigen vermogen aan. De Beheerder, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde regels en het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels.

13.14 De Bewaarder

TCS Depositary BV treedt op als Bewaarder van het Fonds. TCS Depositary BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).

De Beheerder en de Bewaarder zijn een overeenkomst inzake bewaring aangegaan. Op basis van deze overeenkomst draagt de Bewaarder zorg voor onder andere het volgende:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Houdster;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Houdster;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Houdster;
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen;

en meer in het algemeen:

- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure op waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten informeert.

Daarnaast is in de overeenkomst inzake bewaring - ten behoeve van het Fonds en de Participanten - een bepaling opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds eindigt, draagt de Beheerder zorg voor de aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet er in dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

13.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdster

Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie te willen neerleggen (waarvoor een opzegtermijn van drie maanden in acht dient te worden genomen), niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn/haar functie als beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt en wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van Participanten bijeen geroepen en gehouden om in de benoeming van een vervanger te voorzien.

Met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kunnen de Beheerder en/of de Houdster in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten. Voor dat besluit is een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen vereist en dient er aan een quorumvereiste te worden voldaan, zie ook hoofdstuk 8.4. Dit besluit kan alleen worden genomen indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen. Daarnaast kan de Houdster, in het geval dat deze toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder de bestuurder(s) van de Houdster ontslaan. Ook hiervoor geldt een opzegtermijn van drie maanden.

Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.

13.16 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

De verjaringstermijn van uitkeringen ten laste van het vermogen van het Fonds bedraagt vijf jaar, gerekend vanaf de dag, volgende op die waarop de desbetreffende uitkering betaalbaar is gesteld. Verjaarde uitkeringen vervallen aan het Fonds.

13.17 Wft

Vergunningplicht (2:65 Wft)

De AFM heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65 sub a van de Wft. Het Fonds en de Beheerder staan onder toezicht van de AFM en DNB.

Prospectusplicht (5:2 Wft)

Op grond van artikel 5:2 Wft is ter zake van de aanbieding van de Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist.

Het Prospectus is op 6 november 2018 goedgekeurd door de AFM.

13.18 Belangenconflicten en gelieerde ondernemingen

De interim belegger (Mackinac BV) houdt sinds 28 juni 2018 alle Participaties in het Fonds. De interim belegger is gelieerd aan de Beheerder en Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV. De interim belegger wordt uitgekocht op de Aanvangsdatum. De interim belegger heeft, en de gelieerde Beheerder en Sectie5 Investments NV hebben dan ook belang

bij de aanbieding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus, omdat de interim belegger met de opbrengst van de aanbieding haar in het Fonds belegde gelden terug ontvangt.

Verder hebben de Initiatiefnemers belang bij de aanbieding als beschreven in het Prospectus, omdat zij gezamenlijk een Selectie- en structureringsvergoeding ontvangen van 3% (exclusief BTW) van de aankoop prijs van het Object (€ 588.000). De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Omdat de Initiatiefnemer NL Woningfondsen BV voor haar advisering op het vlak van assetmanagement en Hoen Vastgoedbeheer BV voor het propertymanagement een deel van de vergoedingen van de Beheerder ontvangen, hebben ook zij een verder belang bij de aanbieding. De Selectie- en structureringsvergoeding en de vergoedingen voor de Beheerder zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Voor zover bekend bestaan er voor het overige geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster, de taxateur of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds. In het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een dergelijk tegenstrijdig belang voordoet is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist.

De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds (de Objecten) geen onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de Beheerder of van aan haar gelieerde partijen. Mocht zich een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat een transactie in onroerend goed, waarbij de Beheerder of een aan de Beheerder gelieerde partij wederpartij is van het Fonds, in het belang is van het Fonds en de Participanten, dan zal die transactie te allen tijde tegen marktconforme condities worden aangegaan. Aan een dergelijke transactie met betrekking tot de Objecten zal altijd een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur ten grondslag liggen.

13.19 Corporate Governance Code

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Het Fonds past de Nederlands corporate governance code dan ook niet toe.

13.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening intrinsieke waarde

In het geval de intrinsieke waarde onjuist berekend blijkt worden de Participanten daarvoor niet gecompenseerd, behoudens de situatie waarin de onjuiste berekening is te wijten aan de opzet of grove schuld van de Beheerder.

13.21 Belangrijke mededelingen

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er met betrekking tot het Fonds geen sprake van betrokkenheid bij een overheidsingrijpen, een rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds.

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan noch worden die aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van het Fonds zouden komen.

Voor zover het Fonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Fonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld.

Met betrekking tot ieder lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van het Fonds of de Beheerder (d.i. de heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren) is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren en daarbij handelden in het kader van één van de hiervoor bedoelde, door hen vervulde functies, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Hoofdstuk 14 ■ Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal

14.1 Risicobeheer

In hoofdstuk 2 van het Prospectus zijn de materiële risico's weergegeven van het beleggen in het Fonds. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn - of waarschijnlijk zullen - worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving daarvan en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

14.2 Hefboomfinanciering

De Objecten waarin het Fonds gaat beleggen, zijn voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor 57,1% van de Financieringsbehoefte. Naar verwachting zullen gedurende de looptijd van het Fonds geen (additionele) leningen worden aangegaan. De Beheerder kan evenwel besluiten tot het herfinancieren van de Objecten, bij het eindigen van de looptijd van bedoelde hypothecaire financieringen of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Op het herfinancieren van de Objecten gelden geen limieten of beperkingen op de hoogte van het te lenen bedrag.

Het eventueel aangaan van andere leningen dan de hypothecaire financiering kan uitsluitend plaatsvinden op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, en uitsluitend na de goedkeuring door de vergadering van Participanten met volstrekte meerderheid van de stemmen. Voor wat betreft maximaal te lenen bedragen geldt er voor dergelijke leningen geen beperking (anders dan een beperking waartoe de vergadering van Participanten kan besluiten).

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van het totaal aan door het Fonds geleende of te lenen bedragen wenselijk is, zal de Beheerder op zijn website (www.sectie5.nl) informatie verstrekken over:

- de oorspronkelijke en de herziene maximale financiering;
- de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden;
- de aard van alle eventueel verleende garanties;
- de eventuele hiermee verband houdende wijzigingen in dienstverleners aan het Fonds, de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder; en
- in of tegelijkertijd met de jaarrekening, informatie verstrekken over het bedrag van de totale financiering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

14.3 Liquiditeitsbeheer

De omvang van de liquiditeitsreserve (zie ook hoofdstuk 6.2.3 van het Prospectus) is bepaald voor de beoogde looptijd van het Fonds (7 jaar), mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligenceonderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een zekere marge.

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van de Objecten en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds voorspelbaar.

De liquiditeitspositie van het Fonds wordt per week gemonitord. Indien wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 60% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of zal gaan bedragen, bepaalt de Beheerder of en welke maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Die maatregelen kunnen onder meer zijn het raadplegen van de hypothecair financier over de mogelijkheden tot het opschorten van aflossingsverplichtingen, het aangaan van een (tijdelijke) aanvullende financiering of het al dan niet tijdelijk verlagen of stopzetten van uitkeringen aan de Participanten.

Indien:

- bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van het Fonds vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waardering-methode die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat op zijn website alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

Indien de Beheerder het noodzakelijk acht, zal de liquiditeitsreserve gedurende de looptijd worden aangevuld.

14.4 Werkkapitaal

De Beheerder verklaart dat het werkkapitaal van het Fonds naar haar oordeel voor ten minste de eerste 12 maanden, vanaf de datum van het Prospectus, toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen.

Bijlage 1 ■ Fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 1

tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten

DEFINITIES

1. Tenzij nadrukkelijk anders is bepaald, hebben de navolgende begrippen de betekenis als hierna is bepaald:

Aankoopkosten:

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van de Objecten worden gemaakt (als bedoeld in hoofdstuk 6.1.1 van het Prospectus), zijnde: de overdrachtsbelasting, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten, notariskosten, het negatieve resultaat over de Voorperiode en niet-verrekenbare BTW.

Aanvangsdatum:

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds, naar verwachting op 30 november 2018.

Begroting:

De jaarlijkse begroting voor de exploitatie van het Fonds en de Objecten met een toelichting.

Beheerder:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sectie5 Beheer BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal:

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen (exclusief Emissievergoeding).

Bewaarder:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid TCS Depositary BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59654546.

Compensatie voor niet-afrekbare BTW:

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. Indien zulks bepaald is in de Fondsvoorwaarden wordt deze BTW-schade gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de dienstverlener.

Emissievergoeding:

De 'Emissievergoeding' zoals gedefinieerd in hoofdstuk 11 van het Prospectus.

Exploitatiekosten:

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten (als bedoeld in hoofdstuk 6.3 van het Prospectus zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding (als bedoeld in artikel 13 lid 1), de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting kosten van een externe VVE beheerder), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten, de kosten van de Bewaarder en de Houdster) en hypotheekrente).

Exploitatieresultaat:

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald uit de exploitatie van het Fonds en van de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten.

Financieringskosten:

De afsluitprovisie (een percentage over de hoofdsom van de hypotheaire financiering van de Objecten) die door de hypotheaire financier van de Objecten in rekening zal worden gebracht.

Fonds:

Het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 1, dat het Fondsvermogen vormt.

Fondsactiva:

De goederen waarvan de Houdster de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten.

Fondspassiva:

De verplichtingen die de Houdster op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, voor rekening en risico van de Participanten is aangegaan.

Fondsvermogen:

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.

Fondsvoorwaarden:

Deze fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 1, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en de eigendom van de Objecten.

Houdster:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen), gevestigde stichting Stichting NL Woningfonds 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63166208.

Initiatiefnemers:

De initiatiefnemers van het Fonds: (a) NL Woningfondsen BV, een besloten

vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leiden en kantoorhoudend aan Dellaertweg 7C, (2316 WZ) Leiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67033253 en (b) Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten:

De eenmalige kosten die ten behoeve van het Fonds voor en op de Aanvangsdatum zijn of worden gemaakt (als bedoeld in hoofdstuk 6.1.2 van het Prospectus), zijnde adviseurskosten, de selectie- en structureringsvergoeding, kosten voor het opstellen en goedkeuren door de Autoriteit Financiële Markten van het Prospectus alsmede marketingkosten, de onderzoeks- en begeleidingsvergoeding, oprichtingskosten en niet-verrekenbare BTW.

Objecten:

De door de Houdster op de Aanvangsdatum - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom gehouden registergoederen die zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het Prospectus.

Participant:

De natuurlijke persoon, rechtspersoon, fiscaal niet-transparante personenvennootschap of een fiscaal niet-transparant fonds voor gemene rekening, die deelneemt in het Fonds met een of meer Participaties (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen als beschreven in hoofdstuk 10 van het Prospectus).

Participatie:

Het recht van deelname in het Fonds, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totaal aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 20 lid 2.

Prospectus:

Het prospectus van het Fonds dat is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in de Wft.

Verkoop Individuele Woningen:

Gedurende de looptijd van het Fonds, de tussentijdse verkoop en vervreemding van een of meer individuele appartementen, garages, parkeerplaatsen en/of commerciële units die onderdeel vormen van de Objecten.

Verkoop Restant Portefeuille:

Verkoop en vervreemding, in één of een beperkt aantal transacties, van alle (resterende) Objecten tegen het einde van de looptijd van het Fonds.

Verkoopkosten:

De Verkoopkosten Individuele Woningen of de Verkoopvergoeding Restant Portefeuille.

Verkoopkosten Individuele Woningen:

De kosten ten laste van het Fondsvermogen bij een Verkoop Individuele Woningen. Dit betreffen kosten voor aan de ingeschakelde lokale makelaar te betalen courtage en overige verkoopkosten. De kosten bedragen naar verwachting gemiddeld 2,07% inclusief BTW over de verkoopprijs.

Verkoopresultaat:

Het resultaat dat wordt behaald met een Verkoop Individuele Woningen of de Verkoop Restant Portefeuille, berekend door op de verkoopprijs van de betreffende appartement(en), garagebox(en), parkeerplaats(en) en/of commerciële unit(s), (a) de kostprijs daarvan vermeerderd met de daaraan toe te rekenen geactiveerde investeringen, (b) de Verkoopkosten en (c) de royaumentkosten daarvan in mindering te brengen.

Verkoopvergoeding Restant Portefeuille:

De vergoedingen voor de verkoop en vervreemding van (een deel van) een Object bij de Verkoop Restant Portefeuille. De Beheerder brengt bij verkoop en levering van (een deel van) een Object een begeleidingsfee van 1,0% over de verkoopprijs (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het Fondsvermogen. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien een Object wordt vervreemd door middel van de overdracht van Participaties. Uit deze begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,0% van de verkoopprijs (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW. Naast de begeleidingsfee komen eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van een Object en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypotheaire financiering ten laste van het Fondsvermogen.

Verkoopprijs:

De aankoopprijs van het desbetreffende Object vermeerderd met de Aankoopkosten van het desbetreffende Object.

Voorperiode:

De periode vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan (28 juni 2018) tot de Aanvangsdatum.

Wft:

De Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze op enig moment luidt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

Winstdeling:

1. De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop en vervreemding van Objecten (zowel bij een Verkoop Individuele Woningen als bij een Verkoop Restant Portefeuille) ter hoogte van 15% exclusief BTW van het Verkoopresultaat. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftekbare BTW en bedraagt minimaal € 1.000,00 (duizend euro) exclusief BTW per woning of commerciële unit.
2. In de Fondsvoorwaarden worden verwijzingen naar het betreffende begrip in meervoud, tevens geacht verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te omvatten en vice versa.
3. De opschriften boven de verschillende bepalingen in de Fondsvoorwaarden dienen uitsluitend voor het gemak en hebben geen zelfstandige betekenis bij de uitleg van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden.

NAAM, ZETEL EN RECHTSVORM

ARTIKEL 1

1. Het Fonds draagt de naam: **NL Woningfonds 1**.
2. Het Fonds houdt kantoor op het adres van de Beheerder, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.
3. Het is uitdrukkelijk de intentie van ieder van de Participanten, de Beheerder en de Houdster dat het Fonds kwalificeert en zal kwalificeren als een (a) volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting, en (b) overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden.
4. Onverminderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering van Participanten, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.

DOEL

ARTIKEL 2

Het Fonds heeft ten doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het Fondsvermogen in de Objecten teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin.

DUUR

ARTIKEL 3

1. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. Het Fonds zal eindigen indien en zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd, en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 20. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel is het de verwachting van de Beheerder dat (de belangen in) alle Objecten zeven jaar na Aanvangsdatum zijn vervreemd.
3. Het Fonds zal voorts eindigen indien en zodra de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 20.

FONDSVERMOGEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES OP AANVANGSDATUM, REGISTER VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 4

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Houdster zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten, inkomsten uit de Verkoop van Individuele Woningen en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren en verkopen van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.
2. Op de Aanvangsdatum worden driehonderdzeventig (370) Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 25.000 (vijfentwintigduizend euro) per Participatie (exclusief Emissievergoeding).
3. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
4. Onder de voorwaarden dat (a) de (aspirant) Participant een inschrijvingsformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus heeft

ingediend, (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften, (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard, (d) de totale uitgifteprijs voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan de Houdster en (e) de verschuldigde Emissievergoeding is betaald aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij, wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de Aanvangsdatum uitgegeven.

5. De Participant die Participaties houdt waarvan de uitgifteprijs, als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel, is voldaan kan niet worden gedwongen verder bij te dragen aan het Fondsvermogen.
6. De Beheerder houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging en het bankrekeningnummer, welk register wordt aangelegd na toewijzing en uitgifte van de Participaties. De Beheerder legt het register te zijnen kantore ter inzage van de Participanten. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in zijn gegevens die zijn opgenomen in het register. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties op te geven voor opname in het register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.
7. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het register, als bedoeld in het voorgaande lid, met betrekking tot zijn rechten tot Participaties. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit dit register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
8. Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle aangelegenheden die verband houden met hun Participaties. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde register.

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK

ARTIKEL 5

1. Met uitzondering van de vertegenwoordiging in de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 17 lid 2 is de Beheerder noch de Houdster bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
3. Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 10 is de Beheerder bevoegd om de Houdster te vertegenwoordigen, zulks met het recht van substitutie, bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede bij het verrichten van beschikkings- en rechtshandelingen ter zake, waaronder mede begrepen het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'. De Beheerder zal alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op de Objecten.

BEHEERDER EN BEHEER

ARTIKEL 6

1. De Beheerder treedt op als beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds en is belast met het beheer van het Fondsvermogen, zulks voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, hetgeen de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor het beheer onverlet laat.
2. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Beheerder zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (ii) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster beschikken over de Objecten alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van de Objecten en (zo nodig) het hypothecair herfinancieren van de Objecten;
 - (iii) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (iv) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst alsmede de te verwachten Exploiatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de

- gelduitstroom aan Exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur;
- indien van toepassing, de te verwachten opbrengst uit een Verkoop Individuele Woningen en/of de Verkoop Restant Portefeuille alsmede de te verwachten Verkoopkosten;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en
 - een toe- of afname van de reserves.
- Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;
- (v) het aan de Participanten, de Houdster en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (vi) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (vii) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
 - (viii) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan (toezichthoudende) instanties die al dan niet met het toezicht op beleggingsinstellingen zijn belast; en
 - (ix) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:
- (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen; en
 - (iii) het namens de Houdster sluiten van overeenkomsten tot een Verkoop Individuele Woningen en Verkoop Restant Portefeuille en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen - waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Houdster.
4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot de Objecten betreft, zal een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.
5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
- a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
 - d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
6. De Beheerder zal aan de Bewaarder en de Houdster alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.

- 7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
- 8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
- 9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opzegt of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.
- 10. Onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Houdster af te geven.

HOUDSTER EN EIGENDOM OBJECTEN

ARTIKEL 7

1. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft).
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdster; de Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondssactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Houdster zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
 - (ii) het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - (iii) het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en
 - (iv) het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden (van delen) van het Fondsvermogen, waaronder (delen van) de Objecten.
4. Bij het houden van de activa treedt de Houdster op in het belang van de Participanten.
5. De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op de Objecten. Het beschikken als hiervoor bedoeld geschiedt dientengevolge uitsluitend (a) door de Beheerder onder zijn bevoegdheid de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 5 lid 3 en artikel 10 en waarbij de Beheerder optreedt 'namens de Houdster inzake het Fonds' en (b) nadat de Houdster heeft medegedeeld - onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel onder (iv) - akkoord te zijn met de voorgenomen beschikkingshandeling.
6. De Houdster zal aan de Beheerder alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om de Beheerder in staat te stellen zijn taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Houdster is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover die de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.
8. Indien de Houdster te kennen geeft haar functie neer te willen leggen, niet meer in staat is haar functie te vervullen, haar functie als houdster van het Fondsvermogen opzegt of door de vergadering van Participanten of de Beheerder wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe houdster van de activa van het Fonds te voorzien.
9. De Houdster is verplicht bij het beëindigen van haar functie het Fondsvermogen onverwijd over te dragen aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij alsmede de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Beheerder af te geven.

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

1. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).

2. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
- (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondssactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (iii) monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondssactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - (iv) verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - (vi) verifiëren dat de Fondssactiva op naam staan van de Houdster;
 - (vii) toezien dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt volgens de juiste procedure; en
- meer in het algemeen:
- (viii) verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.
3. Het bepaalde in het voorgaande leden van dit artikel is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten met de Bewaarder is aangegaan. Aan de voorgaande leden van dit artikel kunnen dan ook geen rechten worden ontleend; uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.
4. In de overeenkomst van bewaring is ten behoeve van het Fonds en de Participanten een beding opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER

ARTIKEL 9

1. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat in voor de deskundige vervulling van zijn taken in overeenstemming met de eisen die daaraan bij of krachtens de Wft en de Fondsvoorwaarden zijn gesteld.
2. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat er voor in dat al degenen die voor de vervulling van zijn taken uit hoofde van de Fondsvoorwaarden opdrachten geeft of namens hem in dat verband handelingen verrichten, deze taken zullen uitvoeren in overeenstemming met toepasselijke eisen als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. Voor aangelegenheden die het Fonds(vermogen) betreffen en die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Houdster zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Houdster.
4. Behoudens en voor zover artikel 19.10 of 20.3 van de AIFM-richtlijn (2011/61/EU) vrijwaring niet toestaan en behoudens aansprakelijkheid die te wijten is aan de opzet of grove schuld van de Beheerder, vrijwaart de Houdster de Beheerder tegen alle aanspraken van derden in verband met de Fondsvoorwaarden. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Beheerder in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt.
5. De vrijwaring als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel geldt slechts indien:
 - a. de Beheerder, wanneer hij door een derde in of buiten rechte is aangesproken, dat onverwijld meedeelt aan de Houdster;
 - b. de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Houdster zijn aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en ter zake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
 - c. de Beheerder het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan de Houdster en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voor zover nodig in naam van de Beheerder, te voeren.

VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

1. De Houdster verleent aan de Beheerder een volmacht, met het recht van substitutie, om namens de Houdster alle rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen alsmede het verrichten van - met inachtneming van de beperkingen als bedoeld in artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 - beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de

Fondsvoorwaarden.

2. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in lid 1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Houdster of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.
3. Bij de uitoefening van de in lid 1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'.
4. Van de in lid 1 bedoelde rechtshandelingen zijn uitgezonderd de rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.
5. De in lid 1 van dit artikel bedoelde volmacht eindigt:
 - a. zodra de Beheerder is ontheven uit zijn functie van beheerder van het Fonds; of
 - b. door schriftelijke herroeping door de Houdster in het geval dat de Beheerder ernstig toerekenbaar tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op eenendertig december tweeduizend achttien.
2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
3. De jaarrekening wordt door de vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.
4. De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
6. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder.
7. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
8. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.
11. De Fondssactiva en Fondspassiva worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. De Objecten worden gewaardeerd op aankoop prijs inclusief Aankoopkosten, dan wel op lagere marktwaarde en worden indien van toepassing afgewaardeerd met bijzondere waardeverminderingen.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 12

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar - anders dan aflossingen in verband met een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Portefeuille als bedoeld in lid 2 van dit artikel - en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. De opbrengsten uit Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Portefeuille dat in een boekjaar wordt behaald zal, na aflossing van de (hypothecaire) financiering in verband met een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Portefeuille, verminderd met de Verkoopkosten en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat als volgt ten laste komen van het Fondsvermogen en ten goede komen aan:
 - a. de Beheerder, de Winstdeling;
 - b. de Participanten, voor elke Participatie tot een bedrag gelijk aan de uitgifteprijs ervan die van toepassing was op de Aanvangsdatum; en
 - c. de Participanten voor het daarna resterende saldo,tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit bedoelde opbrengsten geheel of gedeeltelijk te reserveren.

3. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande leden 1 en 2 en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
4. De Beheerder kan besluiten tussentijds een uitkering te doen als bedoeld in de leden 1 en 2, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de verkoopopbrengst van de Objecten als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel of de verkoopopbrengst van de Objecten als bedoeld in lid 2 van dit artikel niet zal worden uitgekeerd door de Houdster indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.
8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

VERGOEDINGEN EN KOSTEN BEHEERDER, HOUDSTER, BEWAARDER EN INITIATIEFNEEMER

ARTIKEL 13

1. Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een beheervergoeding. Als jaarlijkse beheervergoeding ontvangt de Beheerder zes zes/tiende procent (6,6%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief omzetbelasting (BTW), exclusief servicekosten, exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives). De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende beheervergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (vi) en (vii) bedoelde jaarstukken. De beheervergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
 2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een woning of commerciële unit, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding van € 500 (vijfhonderd euro) exclusief BTW per woning. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
 3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (onvoorziene lasten als bedoeld in hoofdstuk 6.3 van het Prospectus):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder - bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel - gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder) verhuur of verlenging; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijftientwintig/honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.
- De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
4. De Exploitatiekosten, anders dan de beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed.
 5. De Verkoopkosten (d.i. de kosten verbonden aan een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Portefeuille zoals nader omschreven in hoofdstuk 6.3 van het Prospectus), vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te vermeerderen met omzetbelasting (BTW)) in verband met bedoelde verkoop en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en) komen ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsfee, onderdeel van de Verkoopvergoeding Restant Portefeuille, wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
 6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de Houdster bedraagt € 5.000 (vijfduizend euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 9.500 (negenduizend vijfhonderd euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
 8. Als vergoeding voor door de Initiatiefnemers te maken of gemaakte kosten en voor hun werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het begeleiden van de structurering en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster, ontvangen de gezamenlijke Initiatiefnemers op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige selectie- en structureringsvergoeding gelijk aan in totaal drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten (zonder eventuele BTW) verminderd met de Aankoopkosten). De selectie- en structureringsvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
 9. De kosten anders dan bedoeld in het voorgaande lid ter zake van de koop, verwerving en financiering van de Objecten (zoals bedoeld in hoofdstuk 6.1 van het Prospectus, de Aankoopkosten, de (overige) Initiatiekosten) en de Financieringskosten komen op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen.
 10. De bij de structurering betrokken begeleidende partij ontvangt op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) over het Beleggerskapitaal als vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor het begeleiden bij de structurering van het Fonds.
 11. De kosten voor door de Beheerder uitbestede werkzaamheden, zoals het

propertymanagement, alsook de kosten voor externe adviseurs die adviseren over onderwerpen die tot de beheertaken van de Beheerder horen, zoals (advisering over) assetmanagement, komen voor rekening van de Beheerder (en niet ten laste van het Fondsvermogen), tenzij en voor zover in de Fondsvoorwaarden of het Prospectus expliciet is bepaald dat dergelijke kosten ten laste van het Fondsvermogen komen.

12. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

INKOOP, UITGIFTE (NA AANVANGSDATUM) EN VERWERVING PARTICIPATIES; AANVAARDING FONDSVOORWAARDEN ARTIKEL 14

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte is uitsluitend mogelijk indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop en aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de inkoop- en uitgifteprijs ervan als bedoeld in lid 6 van dit artikel. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
3. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.
4. Na ontvangst door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en uitgifte als bedoeld in lid 2 van dit artikel, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering als toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering voor zowel de inkoop als de uitgifte van de Participatie(s) die het verzoek betreffen.
5. De levering van een Participatie - zowel bij inkoop als uitgifte ervan - geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Houdster partij is. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de levering ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.
6. De Participant van wie Participaties worden ingekocht en de partij aan wie gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven bepalen in onderling overleg de prijs voor de inkoop en de uitgifte van de desbetreffende Participaties. Bedoelde prijs voor inkoop en voor de uitgifte zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. De betaling daarvan:
 - a. verloopt via het Fonds. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt op de dag van overdracht van de Houdster de inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij waar de desbetreffende Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk aan worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de uitgifteprijs voor bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin; of
 - b. indien bedoelde Participant die ten titel van inkoop Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij(en) waaraan die Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk worden uitgegeven in een familiërelatie of vennootschappelijke

relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling van de uitgifteprijs en ontvangst van de inkoopprijs in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster - in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) - verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster aan bedoelde Participant - ter voldoening van de inkoopprijs voor de in te kopen Participaties - is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de voorgaande volzin bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.

- Zowel de Participant als bedoelde partij(en) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
7. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
 8. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.
 9. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren.
 10. De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 (tweehonderdvijftig euro) exclusief omzetbelasting (BTW) in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN ARTIKEL 15

1. Binnen de termijn als bedoeld in artikel 11 lid 3 wordt de jaarlijkse vergadering van Participanten gehouden tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verlenen van decharge aan de Beheerder ter zake van het gevoerde beheer.
2. Elke vergadering van Participanten wordt in Nederland gehouden. In een elders gehouden vergadering kunnen slechts geldige besluiten worden genomen, indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. Iedere Participant is bevoegd de vergadering van Participanten bij te wonen en daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder alsmede degene die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten.
4. De vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Houdster de vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Houdster wijst de vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur, bestuurder of vennoot daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst een secretaris aan.
5. In de jaarlijkse vergadering van Participanten:
 - a. brengt de Beheerder schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van het Fonds;
 - b. wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
 - c. worden overige agendapunten behandeld.
6. Van het verhandelde in elke vergadering van Participanten worden notulen bijgehouden door de secretaris, tenzij een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt van het ter vergadering verhandelde op verzoek van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder of op verzoek van een of meer van de Participanten. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijk daarvan door hen getekend, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering van Participanten.
7. Overige (anders dan de jaarlijkse) vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, alsook in het geval de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal aantal uitstaande Participaties, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder alsdan de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van een en ander zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden.

OPROEPING, AGENDA ARTIKEL 16

1. De vergadering van Participanten wordt bijengeroepen door de Beheerder, door middel van oproeping van de Participanten, de Houdster en de Bewaarder. De oproeping wordt tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder.

2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) dag vóór die van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld alsmede het tijdstip waarop en de plaats waar de vergadering van Participanten wordt gehouden. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.
3. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet conform het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is aangekondigd, kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
4. In het geval als bedoeld in de laatste volzin van artikel 15 lid 7 waarin de verzoeker(s) zelf overgaat (overgaan) tot bijeenroeping van de vergadering van Participanten, is die (zijn zij) gehouden (ook) de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder op te roepen.

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

1. Elke Participant heeft in de vergadering van Participanten een zodanig aantal stemmen als het totaal aantal door hem gehouden Participaties. Geen van de Beheerder, de Houdster of de Bewaarder heeft stemrecht; zij hebben slechts het recht het woord te voeren in de vergadering van Participanten.
2. Participanten kunnen zich ter vergadering door een andere Participant of door de Beheerder doen vertegenwoordigen, mits bij schriftelijke volmacht.
3. Tenzij expliciet anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden worden alle besluiten van de vergadering van Participanten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. De voorzitter van de vergadering van Participanten bepaalt de wijze van stemming.
4. Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
5. Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
6. Uitgezonderd de besluiten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder d en e kunnen besluiten van de vergadering van Participanten ook buiten vergadering worden genomen, mits deze schriftelijk - hieronder begrepen per telefax, e-mailbericht of elk ander gangbaar communicatiemiddel overgebracht en op schrift ontvangen bericht - plaatsvindt. Tenzij een besluit als bedoeld in dit lid (mede) wordt voorgesteld door de Beheerder, wordt de Beheerder van het voorgenomen besluit op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daaromtrent advies uit te brengen. Degenen die buiten vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder. Van het besluit dat buiten vergadering is genomen maakt de Beheerder in het notulenregister van de vergadering van Participanten melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van Participanten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van het besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van Participanten bewaard en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.
7. Besluiten van de vergadering van Participanten - ook die zijn bedoeld in het voorgaande lid - zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Houdster.

BESLUITEN TOT WIJZIGING VAN DE FONDSVOORWAARDEN, VERKOOP OBJECTEN, OPZEGGING BEHEERDER OF HOUDSTER, ONTBINDING FONDS

ARTIKEL 18

1. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
2. De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:
 - a. wijziging van de Fondsvoorwaarden;
 - b. een Verkoop Restant Portefeuille;
 - c. ontbinding van het Fonds;
 - d. opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - e. opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - f. het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 4 (tegenstrijdig belang);
 - g. het aangaan van andere financieringen dan de hypothecaire (her) financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (ii); en
 - h. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements) verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten)

en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten toekennen van een vergoeding aan de Beheerder.

3. Besluiten als bedoeld onder a tot en met c, g en h van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster worden genomen.
4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel maar in afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, waarbij de Beheerder gehouden is om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
5. Besluiten als bedoeld onder d en e van lid 2 kunnen slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of ontslag van de bestuurders van de Houdster aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.
6. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij:
 - a. de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd; of
 - b. het beleggingsbeleid wordt gewijzigd,worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in lid 1 van dit artikel. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).
7. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Houdster.

BEËINDIGING BEHEERTAAK OF TAAK VAN DE HOUDSTER

ARTIKEL 19

1. Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie neer te willen leggen, neemt de Beheerder respectievelijk de Houdster een opzegtermijn in acht van drie (3) maanden. In een dergelijk geval alsook in het geval dat de Beheerder of de Houdster niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk houdster van het Fondsvermogen wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt.
2. In het geval dat de Houdster ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is de Beheerder bevoegd de Houdster op te zeggen in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of de bestuurders van de Houdster te ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.
3. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Houdster een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Houdster het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten (uitgezonderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent het gezamenlijk door de Beheerder en de Bewaarder beschikken over het Fondsvermogen),wordt de Beheerder respectievelijk de Houdster geacht niet langer in staat te zijn om zijn/haar functie te vervullen en is van rechtswege ontheven uit zijn functie.
4. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster respectievelijk de Beheerder een

-
- tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.
5. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie, ongeacht de reden daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Houdster zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de Houdster in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende) Houdster respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds.
 6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel laat onverlet dat de Beheerder respectievelijk de Houdster gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 9.

EINDE VAN HET FONDS

ARTIKEL 20

1. Naast ontbinding van het Fonds door een besluit van de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 18 lid 2 onder c is het Fonds voorts ontbonden zodra (de belangen in) alle Objecten zijn vervreemd. Zodra het Fonds is ontbonden zal het Fondsvermogen zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.
2. Hetgeen in het kader van de vereffening, derhalve na het voldoen van alle verplichtingen die ten laste komen van het Fondsvermogen, van het Fondsvermogen resteert, nadat de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, wordt uitgekeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.
3. Gedurende de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van toepassing.
4. De boeken en bescheiden van het Fonds worden gedurende zeven (7) jaren nadat het Fondsvermogen is vereffend bewaard door de Beheerder.

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

ARTIKEL 21

1. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen worden per elektronische post of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploit gedaan. Oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen aan Participanten worden gedaan aan de in het register van Participanten opgenomen adressen; aan de Beheerder of de Houdster worden deze gedaan aan hun kantooradres.
2. Als datum van een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van de stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploit.
3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de vergadering van Participanten moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproepingsbrieven.
4. Indien een oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling een Participant niet bereikt vanwege het nalaten van die Participant zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het register van Participanten, wordt die oproeping, bekendmaking, kennisgeving of mededeling geacht te zijn ontvangen door, conform het bepaalde in artikel 4 lid 6, de Beheerder.

TOEPASSELIIK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

1. De Fondsvoorwaarden worden beheerst door uitsluitend het Nederlands recht.
2. Alle geschillen welke mochten rijzen ter zake van de Fondsvoorwaarden, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. Een geschil is aanwezig zodra één (1) Participant, de Beheerder of de Houdster de aanwezigheid hiervan heeft aangenomen.
4. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zal:
 - a. het scheidsgerecht uit drie (3) arbiters bestaan, tenzij alle bij het geschil betrokken partijen na het ontstaan van het geschil het er over eens zijn dat één (1) arbiter toereikend is; en
 - b. het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts.
5. De plaats van arbitrage is Amsterdam.



Deloitte Accountants B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Postbus 58110
1040 HC Amsterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9737
www.deloitte.nl

Onderzoeksrapport

Aan: De beheerder van NL Woningfonds 1

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de rendementsprognoses, zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3 “rendementsprognoses” en de scenarioanalyse zoals opgenomen in hoofdstuk 6.4 “scenarioanalyse” in het bijgevoegde prospectus van NL Woningfonds 1 te Amsterdam, over de periode 31 oktober 2018 tot en met 30 oktober 2025 onderzocht.

Deze rendementsprognoses en scenarioanalyses, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd (zoals opgenomen onder hoofdstuk 6 “Financiële aspecten en rendementsberekeningen” van het Prospectus) zijn opgesteld onder verantwoordelijkheid van de beheerder van de beleggingsinstelling. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de rendementsprognoses en de scenarioanalyses te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3850N, “Assurance- en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen”. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij de beheerder van de beleggingsinstelling, 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 veronderstellingen kan, als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een oordeel dat een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en toelichting van de rendementsprognoses en de scenarioanalyses in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de rendementsprognoses en scenarioanalyses, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de geprognosticeerde rendementscijfers niet objectief meetbaar en niet representatief zijn.

Naar ons oordeel zijn de rendementsprognoses en scenarioanalyses op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 boek 2 van het in Nederland geldende BW, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd (zoals opgenomen onder hoofdstuk 13.11 “Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van het Fonds”) in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

1. Beperking in gebruik en verspreidingskring

Ons onderzoeksrapport bij de rendementsprognoses en de scenarioanalyses is uitsluitend bestemd voor het informeren van potentiële beleggers en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

2. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

Wij benadrukken het feit dat de rendementsprognose, zoals opgenomen in hoofdstuk 6.3 “rendementsprognoses” betrekking heeft op de periode 31 oktober 2018 tot en met 30 oktober 2025.

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de geprognosticeerde rendementscijfers, 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.

Amsterdam, 6 november 2018

Deloitte Accountants BV

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

**Tussentijds
Financieel Verslag**

**28 juni 2018 tot en
met 31 juli 2018**

NL Woningfonds 1

Amsterdam

Inhoudsopgave

Verslag van de Beheerder

Tussentijdse financiële overzichten

Balans per 31 juli 2018

Winst- en verliesrekening over de periode 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018

Kasstroomoverzicht over de periode 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018

Toelichting

Algemeen

Grondslagen

Toelichting op de balans

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Overige informatie

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Gebeurtenissen na balansdatum

Verslag van de beheerder

Algemeen

NL Woningfonds 1 ("het Fonds") is een besloten Fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht dat belegt in woningen in Nederland. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Sectie5 Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting NL Woningfonds 1 in haar hoedanigheid als Houdster en de participant Mackinac BV.

Doelstelling

Het Fonds heeft ten doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het Fondsvermogen in woningen teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit dit beleggen, alles in de ruimste zin. Het Fonds belegt per balansdatum in het volgende vastgoed:

- De appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Didam, sectie L, complexaanduiding 2037-A, appartementsindices 1 tot en met 48, plaatselijk bekend Hooiberg 26 - 1 tot en met 24, 6942 MN Didam, met het recht op het uitsluitend gebruik van woningen met toebehoren en de berging op de begane grond;

hierna te noemen Hooiberg, Didam.

- De appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie C, complexaanduiding 10663-A, appartementindices 1 tot en met 28, plaatselijk bekend als Van Knobelsdorffplein 76 tot en met 130 (even nummers), 9203 DK Drachten, met het recht op uitsluitend gebruik van de woningen met balkon, berging gelegen op de begane grond en verder toebehoren;
- De appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie C, complexaanduiding 10663-A, appartementindices 29 en 30, plaatselijk bekend als Van Knobelsdorffplein 30, 32, 9203 DK Drachten, met het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten op de begane grond;

hierna te noemen Knobelsdorffplein, Drachten.

- De appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie P, complexaanduiding 3190-A, appartementindices 1 tot en met 19, plaatselijk bekend als De Maaier 101 tot en met 135 (oneven nummers), 7908 LN Hoogeveen met het recht op uitsluitend gebruik van woningen met een garage/berging op de begane grond;

hierna te noemen De Maaier, Hoogeveen.

- Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie B, complexnummer 10953-A, appartementsindex 1 tot en met 66, plaatselijk bekend als Tramstraat 15A tot en met 21G (oneven nummers), 7241 CH Lochem, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte en een berging in de kelder, met toebehoren;

hierna te noemen Tramstraat, Lochem.

NL Woningfonds 1, Amsterdam

- Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie B, complexnummer 1107-A, appartementsindex 1 tot en met 66, plaatselijk bekend als Gasthuisstraat 2, 2A, 2B, 4, 4A, 4B, 6 en Steenstraat 25, 7571 CC Oldenzaal, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte met toebehoren;
- Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie B, complexnummer 1107-A, appartementsindex 13 en 14, plaatselijk bekend als Gasthuisstraat 6/ Steenstraat 25, 7571 CC Oldenzaal, met het recht op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond;

hierna te noemen Gasthuisstraat, Oldenzaal.

Houdster en Beheerder

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Sectie5 Beheer BV ("de Beheerder") en Stichting NL Woningfonds 1 ("de Houdster") en elk van de participanten. De Beheerder en de Houdster zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, en schulden aangaan onder eigen naam. Het vastgoed wordt in eigendom gehouden en alle verplichtingen met betrekking tot het Fonds worden aangegaan door de Houdster. Het bestuur van de Houdster is Teslin.

AIFMD

In het ontstaan van de kredietcrisis van 2008 heeft de Europese Commissie aanleiding gezien om een richtlijn te ontwerpen die erop zag om alle niet-aandelenbeleggings-Fondsen te reguleren en onder toezicht te brengen, de zogenaamde Alternative Investment Fund Managers Directive ("AIFMD"). De richtlijn werd in 2011 aangenomen en heeft werking gekregen op 22 juli 2013. Het Fonds valt onder deze AIFM-richtlijn. Uitvloeisel hiervan is onder andere de verplichte aanstelling van een depositary ("de Bewaarder") voor het Fonds.

Tot Bewaarder in de zin van de Wet financieel toezicht ("Wft") werd benoemd: Teslin Depositary Services BV te Maarsbergen, handelend onder de naam: Teslin.

De taken van de Bewaarder zijn geformuleerd vanuit de doelstelling dat het belang van de investeerders bewaakt moet worden:

- toezicht houden op alle relevante kasstromen van het Fonds;
- controleren van de aanwezigheid van eigendomstitels betreffende gedane investeringen door het Fonds;
- toezicht houden op het beheer van het Fonds conform alle afspraken met de investeerders van het Fonds.

Accountant

Het tussentijds financieel verslag is gecontroleerd door een registeraccountant van Deloitte Accountants BV.

Huidige stand van zaken

Economische situatie

De Nederlandse economie zet de periode van sterke groei voort. Volgens het CPB bedroeg de groei van de Nederlandse economie in 2017 circa 3,2%.

De groei van de economie wordt breed gedragen. Zowel de hogere consumptie door gezinnen als de export en investeringen leverden een bijdrage aan de economische groei in 2017 en de verwachting is dat dit in 2018 zal worden voortgezet. De consumptiegroei is in lijn met het aantrekken van de werkgelegenheid en de verdere groei op de woningmarkt. Tevens leidden de lage inflatie, een stabiele salarisontwikkeling en de daling van de werkloosheid tot een groeiende koopkracht. Eind 2017 is het consumentenvertrouwen weer verder gestegen ten opzichte van 2016.

Het CPB voorziet voor 2018 een groei van de economie van 2,9%. De Nederlandse economie zit duidelijk in een hoogconjunctuur. De groei wordt gedragen door zowel de stijging van de consumptie van huishoudens door loonstijgingen en meer werkgelegenheid als door stijging van de overheidsbestedingen.

De inflatie bedroeg in 2017 1,3%. De inflatie blijft volgens het CBP in 2018 gelijk op 1,5%. Dit komt door stijgende vaste lasten, hogere invoerprijzen en hogere arbeidskosten. De toename van de werkgelegenheid zet zich ook in 2018 voort met 2%. Het arbeidsaanbod stijgt beperkt, voornamelijk door demografische ontwikkelingen. Per saldo daalt de werkloosheid hierdoor naar 3,8% in 2018, onder het evenwichtsniveau, waardoor krapte op de arbeidsmarkt gaat ontstaan.

Beleggingsportefeuille

Op 28 juni 2018 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

Complex aan Hooiberg 26 -1 tot en met 24, Didam:

- 24 woningen gelegen in Didam voor een bedrag van EUR 4.026.522 exclusief verwervingskosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond.

Complex aan Van Knobelsdorffplein 76 tot en met 130, 30, en 32, Drachten:

- 28 woningen en 2 commerciële ruimten gelegen in Drachten voor een bedrag van EUR 4.470.684 exclusief verwervingskosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond.

Complex aan De Maaier 101 tot en met 135, Hoogeveen:

- 18 woningen gelegen in Hoogeveen voor een bedrag van EUR 3.657.645 exclusief verwervingskosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond.

Complex aan Tramstraat 15A tot en met 21G, Lochem:

- 34 woningen gelegen in Lochem voor een bedrag van EUR 6.099.484 exclusief verwervingskosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond.

Complex aan Gasthuisstraat 2, 2A, 2B, 4, 4A, 4B, 6 en Steenstraat 25, Oldenzaal:

- 6 woningen en 1 commerciële ruimte gelegen in Oldenzaal voor een bedrag van EUR 1.294.860 exclusief verwervingskosten. De opstallen bevinden zich op eigen grond.

Het aankoopbedrag van de totale portefeuille bedraagt EUR 19.549.195.

NL Woningfonds 1, Amsterdam

De marktwaarde van het vastgoed is per 23 april 2018, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (Capital Value Taxaties BV) en bedraagt:

Complex	Waardering
	EUR
Didam – Hooiberg	4.040.000
Drachten – Van Knobelsdorffplein	4.485.000
Hoogeveen – De Maaier	3.670.000
Lochem – Tramstraat	6.120.000
Oldenzaal – Gasthuisstraat	1.300.000
Totaal	19.615.000

Voor de waardering is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Didam - Hooiberg:		
Theoretische huurwaarde	EUR	220.287
Exploitatielasten		19,60%
Netto-aanvangsrendement		4,30%
Drachten – Van Knobelsdorffplein – woningen:		
Theoretische huurwaarde	EUR	251.160
Exploitatielasten		23,20%
Netto-aanvangsrendement		4,40%
Drachten – Van Knobelsdorffplein – commerciële ruimten		
Theoretische huurwaarde	EUR	10.166
Exploitatielasten		17,00%
Netto-aanvangsrendement		7,25%
Hoogeveen – De Maaier:		
Huurwaarde	EUR	203.656
Exploitatielasten		19,80%
Netto-aanvangsrendement		4,35%
Lochem – Tramstraat:		
Huurwaarde	EUR	337.118
Exploitatielasten		19,10%
Netto-aanvangsrendement		4,36%
Oldenzaal – Gasthuisstraat – woningen:		
Huurwaarde	EUR	58.860
Exploitatielasten		20,40%
Netto-aanvangsrendement		4,30%

Oldenzaal – Gasthuisstraat – commerciële ruimte:

Huurwaarde	EUR	23.262
Exploitatielasten		12,00%
Netto-aanvangsrendement		7,70%

Bij de taxatie is gebruik gemaakt van de comparatieve methode en de inkomstenmethode.

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door koop- en verhuurtransacties van vergelijkbare objecten met het getaxeerde te vergelijken. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, infrastructuur, bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, ontwikkelingen in de omgeving en het algemene voorzieningenniveau. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van onder andere het metrage geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te waarderen object wordt de marktwaarde bepaald.

De inkomensmethode (NAR-methode) is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering van vastgoed. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen de herzieningshuurwaarde en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de aankoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Hierbij wordt de herzieningshuurwaarde afgezet tegen het netto-aanvangsrendement.

De aankoop van het vastgoed is voorgefinancierd met de inleg van een participant voor een totaal van EUR 5.000.000 en een vijftal hypothecaire leningen van een van de grootste banken in Nederland voor een totaal van EUR 15.760.000:

Lening	Looptijd (tot)	Percentage	Periodieke aflossing	Hoofdsom per 31 juli 2018
				EUR
10022108	29 december 2018	3 maands Euribor + 5%	geen	3.460.000
10022138	1 juli 2021	1,70%	1% per jaar	1.000.000
10022105	1 juni 2023	3 maands Euribor + 1,80%	1% per jaar	2.300.000
10022131	1 juli 2023	1,97%	1% per jaar	2.000.000
10022107	1 juli 2025	2,29%	1% per jaar	7.000.000
Totaal				15.760.000

De lening met nummer 10022108 is een overbruggingskrediet en zal worden afgelost met inbreng van participanten.

Duurzaamheid

De Beheerder streeft ernaar de duurzaamheid van de door haar beheerde vastgoedobjecten continu te verbeteren en houdt hiermee ook rekening bij de opstelling van de meerjarenonderhoudsprognose en de investeringsplanning. Dit is niet alleen goed voor het milieu en de omgeving, maar het heeft ook een positieve invloed op de verhuurbaarheid (huurders stellen steeds vaker eisen aan het duurzame karakter van hun woningen en winkels en streven naar lagere energiekosten) en de financiering van het object (financiers offeren steeds vaker lagere rentevoeten bij betere energielabels).

Er wordt in 2018 een zonnepanelenproject opgestart voor een aantal geschikte locaties; totaal zal er ca. 3,4 megawatt aan vermogen worden opgewekt. Op dit moment is er voor 15 locaties reeds subsidie toegekend, maar de objecten in dit fonds zijn voorlopig nog niet geselecteerd.

Financieel

Het exploitatieresultaat betreft de periode 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018.

Het exploitatieresultaat tot en met 31 juli, voor afschrijvingen (EUR 1.313), bedraagt EUR 32.436 positief.

Het totaal van de opbrengsten bedraagt EUR 100.789. De exploitatiekosten bedragen EUR 69.666.

De exploitatiekosten bestaan uit de volgende posten:

	28 juni 2018 - 31 juli 2018
	EUR
Beheervergoeding	2.439
Asset management vergoeding	4.779
Onderhoud	16.437
Eigenaarslasten	3.781
Overig	2.047
Afschrijvingen	1.313
Rente	38.870
	69.666

De intrinsieke waarde per 31 juli 2018 bedraagt:

	31 juli 2018
	EUR
Inleg participanten	5.000.000
Wettelijke reserve	250.961
Overige reserves	<u>-219.838</u>
Totaal vermogen	5.031.123
Aantal geplaatste participaties	5.000
Vermogen (intrinsieke waarde) per participatie	1.006

De solvabiliteit van het Fonds bedraagt per 31 juli 2018 24,1%, de Loan-to-Value ('LTV') 62,7%. Het Fonds voldoet daarmee aan het LTV-convenant van de financier. De liquiditeitspositie is positief en voldoende om de voorgestelde uitkeringen te laten plaatsvinden. In lijn met de doelstelling van het fonds zijn er investeringen in woningen gepland voor het huidige jaar.

Het beleggingsresultaat per participatie is als volgt:

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Inkomsten	100.789
Kosten	<u>69.666</u>
Saldo resultaat	31.123
Aantal geplaatste participaties	5.000
Inkomsten per participatie	20,16
Kosten per participatie	<u>-13,93</u>
Saldo resultaat per participatie	6,22

Kapitalisatie en schuldenoverzicht

Het kapitalisatie en schuldenoverzicht per 31 juli 2018 is als volgt:

	31 juli 2018
	EUR
Totaal kortlopende schulden	3.693.374
Gegarandeerd	-
Met onderpand	3.583.000
Niet gegarandeerd/zonder onderpand	110.374
Totaal langlopende schulden	12.195.480
Gegarandeerd	-
Met onderpand	12.177.000
Niet gegarandeerd/zonder onderpand	18.480
Eigen vermogen van de participanten	5.031.123
Inleg participanten	5.000.000
Wettelijke reserves	250.961
Overige reserves	-219.838
Totaal	20.919.977

Netto schuldenpositie op de korte en lange termijn

	31 juli 2018
	EUR
A. Liquide middelen	593.167
B. Overige liquide equivalenten	-
C. Liquide effecten	-
D. Liquiditeit (A+B+C)	593.167
E. Kortlopende financiële vorderingen	17.657
F. Kortlopende bankschulden	-
G. Kortlopend deel langlopende schulden	3.583.000
H. Overige kortlopende schulden	110.374
I. Kortlopende financiële schulden	3.693.374
J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	3.082.550
K. Langlopende bankleningen	12.177.000
L. Uitgegeven obligaties	-
M. Overige langlopende schulden	18.480
N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	12.195.480
O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	15.278.030

De Beheerder verklaart dat tussen 28 juni 2018 en de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd, zich geen gebeurtenis heeft voorgedaan die zou leiden tot een materiële wijziging in de kapitalisatie of schulden van het Fonds zoals opgenomen in bovenstaand overzicht.

Beloning Beheerder

Conform artikel 13 van de Fondsvoorwaarden is door de Beheerder, Sectie5 Beheer BV, 2,0% exclusief btw van de jaarlijks totaal gefactureerde huursom als beheervergoeding bij het Fonds in rekening gebracht.

Beloning personeel

De informatie inzake beloningen is opgenomen in het verslag van de Beheerder (website: www.sectie5.nl).

Fiscale positie

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen tegen gelijktijdige of volgtijdige uitgifte aan een andere participant, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. Hierdoor wordt het Fonds als transparant aangemerkt. Dat betekent dat het Fonds niet zelf aan de belastingheffing wordt onderworpen. Alle opbrengsten en resultaten worden rechtstreeks toegerekend aan de participanten, naar rato van ieders belang in het Fonds.

Risico's

De activiteiten van het Fonds, beleggen in en verhuren van woningen, brengen diverse risico's met zich mee. Om de risico's voor het Fonds tot een minimum te beperken, heeft de directie van de Beheerder een risicomanagementsysteem ingevoerd. De CFRO, tevens statutair bestuurder van de Beheerder, stelt samen met de controller halfjaarlijks een risicomanagementrapportage op, die in de directievergadering wordt besproken en vastgesteld.

Meer details inzake de risico's zijn opgenomen in noot 3.9 van het tussentijds financieel verslag alsmede in 'Sectie 2 Risicofactoren' van het prospectus NL Woningfonds 1.

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee het Fonds wordt geconfronteerd (op basis van de kans dat het risico zich voordoet en de impact die het heeft op het vermogen van het Fonds), zijn de volgende:

<i>Strategie – Risico op waardedaling</i> Dit is het risico dat waardedaling van het vastgoed zorgt voor het niet na kunnen komen van aflossingsafspraken, het niet kunnen voldoen aan de afgesproken verhouding van lening en waarde van het vastgoed of dat de geprognoseerde exitwaarde bij verkoop niet gehaald wordt.	De Beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels zorgvuldige selectie van het vastgoed, adequaat beheer en onderhoud, regelmatige monitoring van de marktomstandigheden en veelvuldig in contact blijven met de huurders.
<i>Operationeel – Leegstand</i> Dit is het risico dat leegstand leidt tot inkomstenderving, waardedaling van het vastgoed (en daardoor problemen met leningsconvenanten of het niet halen van de geprognoseerde exitwaarde) en mogelijk additionele kosten.	De Beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels afsluiten van langlopende contracten met solvabele huurders, vooraf goed onderzoek naar courantheid en opbouwen en onderhouden van een goede relatie met de huurders en tijdig signaleren of er veranderingen plaatsvinden.
<i>Financiële positie – Renterisico</i> Dit is het risico dat bij een renteherziening of herfinanciering de rente is gestegen met negatieve impact op het geprognoseerde rendement en haalbaarheid van de herfinanciering als de huuropbrengsten minder hard zijn meegestegen. <i>Liquiditeitsrisico</i> Dit is het risico dat bij tegenvallers in de exploitatie niet langer aan de verplichtingen voldaan kan worden.	De Beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels periodieke monitoring van de aflooptkalender van de leningen, zorgvuldige afstemming van de fixatie periode met de verkoop- en liquiditeitsplanning en prudente inschatting van de rentevoet op moment van herziening in prognoses. De Beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels de opstelling ieder kwartaal van een liquiditeitsprognose die ook de basis vormt van de dividenduitkeringen.
<i>Financiële verslaggeving</i> Dit is het risico op fouten of onvolledigheden in de verschillende externe rapportages waardoor beleggers beslissingen o.b.v. verkeerde informatie nemen of de Beheerder of het Fonds in overtreding is. Het voornaamste risico dat hieronder valt, betreft de waardering van het vastgoed.	De Beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels het vier-ogenprincipe bij rapportages en inschakelen van externe accountants bij jaarverslagen en m.b.t. waardering inschakeling van externe deskundige taxateurs die voldoende expertise hebben in het soort vastgoed en locatie en taxeren conform de richtlijnen van de NRVt.
<i>Wet- en regelgeving</i> Dit betreft het risico dat wijzigingen in wet- en regelgeving een negatief effect hebben op de exploitatie van het Fonds. Dit betreft zowel wet- en regelgeving voor financiële instellingen als voor de zorgsector waarin de huurders van de panden mee te maken hebben.	De Beheerder streeft ernaar dit risico zoveel mogelijk te mitigeren middels het zorgvuldig monitoren van veranderingen in wet- en regelgeving en raadpleging van de interne legal officer, deskundige externe juridisch adviseurs, de externe compliance officer, accountants en depositories.

Administratieve organisatie/ interne beheersing

Verklaring omtrent de bedrijfsvoering

De inrichting van de bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de vereisten van de Wft en het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). De inrichting van de bedrijfsvoering kan nooit absolute zekerheid bieden, maar is ontworpen om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de effectiviteit van de maatregelen van interne beheersing met betrekking tot de risico's gerelateerd aan de activiteiten van de beleggingsinstelling.

Uitgevoerde activiteiten

Gedurende de verslagperiode zijn verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Daarbij zijn geen constatering gedaan op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wft en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart het Fonds te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 121 Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo.

Rapportage over de bedrijfsvoering

Bij de beoordelingen is niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Derhalve wordt met een redelijke mate van zekerheid verklaard dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Amsterdam, 6 november 2018

Sectie5 Beheer BV

Was getekend.

drs. B.U. Bearda Bakker

drs. J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA

Tussentijdse financiële overzichten

Balans per 31 juli 2018

(na resultaatbestemming)

		31 juli 2018	
ACTIVA		EUR	EUR
<i>Beleggingen</i>			
Terreinen en gebouwen			
Vastgoed	[3.1]		19.980.705
<i>Vorderingen</i>			
Overige vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende vorderingen	[3.2]		17.657
<i>Overige activa</i>			
Financiële vaste activa			
Geactiveerde financieringskosten	[3.3]	77.487	
Geactiveerde initiatiekosten		<u>250.961</u>	
			328.448
Liquide middelen	[3.4]		<u>593.167</u>
Totaal activa			<u>20.919.977</u>

		31 juli 2018	
PASSIVA		EUR	EUR
Eigen vermogen			
Inleg participanten	[3.5]	5.000.000	
Wettelijke reserve		250.961	
Overige reserves		<u>-219.838</u>	
			5.031.123
Voorzieningen			
Onderhoudsvoorziening	[3.6]		16.437
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstelling	[3.7]	12.177.000	
Waarborgsommen	[3.8]	<u>2.043</u>	
			12.179.043
Kortlopende schulden (< 1 jaar)			
Overige schulden en overlopende passiva	[3.9]		<u>3.693.374</u>
Totaal passiva			<u>20.919.977</u>

Winst- en verliesrekening over de periode 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018

		28 juni 2018 – 31 juli 2018	
		EUR	EUR
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten	[4.1]		100.789
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen	[4.2]	7.218	
Onderhoud	[4.3]	16.437	
Eigenaarslasten	[4.4]	3.781	
Overige bedrijfskosten	[4.5]	2.047	
Afschrijvingen	[4.6]	1.313	
Rente	[4.7]	38.870	
Som der bedrijfslasten			<u>69.666</u>
Bedrijfsresultaat			<u>31.123</u>

Kasstroomoverzicht over de periode 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Bedrijfsresultaat	31.123
Aanpassingen voor:	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen	
- Afschrijvingen financieringskosten	1.313
- Afschrijvingen initiatiekosten	-
- Mutatie voorzieningen	16.437
Veranderingen in werkkapitaal:	
- Mutatie vorderingen	-17.657
- Mutatie kortlopende schulden	110.374
	<u>110.467</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	141.590
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	141.590
Investerings in vastgoed	-19.980.705
Mutatie initiatiekosten	<u>-250.961</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-20.231.666
Ontvangsten uitgifte participaties	5.000.000
Mutatie langlopende bankschulden	15.760.000
Aflossing langlopende bankschulden	-
Mutatie financieringskosten	-78.800
Mutatie waarborgsommen	2.043
Betaalde uitkeringen	<u>-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>20.683.243</u>
Mutatie geldmiddelen	593.167
Liquide middelen begin van het jaar	-
Nettokasstroom	<u>593.167</u>
Liquide middelen einde van het jaar	<u>593.167</u>

Toelichting

1 Algemeen

1.1 Algemeen

NL Woningfonds 1 ("het Fonds") is per 28 juni 2018 tot stand gekomen middels een Overeenkomst tot Aanvaarding Fondsvoorwaarden tussen de participanten, Sectie5 Beheer BV en Stichting NL Woningfonds 1, en is gevestigd in Amsterdam. Het Fonds heeft de vorm van een besloten Fonds voor gemene rekening en is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het Fonds is een contractuele regeling tussen Sectie5 Beheer BV in haar hoedanigheid als Beheerder, Stichting NL Woningfonds 1 in haar hoedanigheid als Houdster en elk van de participanten.

Dit tussentijds financieel verslag over de periode 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018 is opgemaakt om te worden opgenomen in het prospectus ten behoeve van de eerste emissie van het Fonds.

Het eerste (verlengde) statutaire boekjaar van NL Woningfonds 1 loopt van 28 juni 2018 tot en met 31 december 2019.

1.2 Activiteiten

Het Fonds belegt het vermogen voor gemeenschappelijke rekening in goed gesitueerde Nederlandse woningen. Per 28 juni 2018 heeft het Fonds het volgende vastgoed verworven:

- De appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Didam, sectie L, complexaanduiding 2037-A, appartementsindices 1 tot en met 48, plaatselijk bekend Hooiberg 26 - 1 tot en met 24, 6942 MN Didam, met het recht op het uitsluitend gebruik van woningen met toebehoren en de berging op de begane grond;

hierna te noemen Hooiberg, Didam.

- De appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie C, complexaanduiding 10663-A, appartementindices 1 tot en met 30, plaatselijk bekend als Van Knobelsdorffplein 30, 32 en 76 tot en met 130 (even nummers), 9203 DK Drachten, met het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten op de begane grond dan wel woningen met balkon, berging gelegen op de begane grond en verder toebehoren;

hierna te noemen Knobelsdorffplein, Drachten.

- De appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie P, complexaanduiding 3190-A, appartementindices 1 tot en met 19, plaatselijk bekend als De Maaier 101 tot en met 135 (oneven nummers), 7908 LN Hoogeveen met het recht op uitsluitend gebruik van woningen met een garage/berging op de begane grond;

hierna te noemen De Maaier, Hoogeveen.

- Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie B, complexnummer 10953-A, appartementsindex 1 tot en met 66, plaatselijk bekend als Tramstraat 15A tot en met 21G (oneven nummers), 7241 CH Lochem, met het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte en een berging in de kelder, met toebehoren;

hierna te noemen Tramstraat, Lochem.

- Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie B, complexnummer 1107-A, appartementsindex 1 tot en met 66, plaatselijk bekend als Gasthuisstraat 2, 2A, 2B, 4, 4A, 4B, 6 en Steenstraat 25, 7571 CC Oldenzaal, met het recht op het uitsluitend gebruik van woningen met buitenruimte met toebehoren en commerciële ruimte;

hierna te noemen Gasthuisstraat, Oldenzaal.

1.3 *Verbonden partijen*

Het Fonds kent de volgende verbonden partijen:

- Sectie5 Investments NV; Initiatiefnemer;
- Sectie5 Beheer BV; Beheerder;
- Stichting NL Woningfonds 1; Houdster.

De participant, Sectie5 Beheer BV ("de Beheerder") en de Stichting NL Woningfonds 1 ("de Houdster") hebben op 28 juni 2018 de Fondsvoorwaarden, bevattende de voorwaarden van beheer en bewaring van het Fonds, aanvaard. Daarmee zijn de Fondsvoorwaarden van kracht geworden, gelden zij tussen betrokken partijen en is het Fonds tot stand gekomen. In de Fondsvoorwaarden zijn de diverse taken en verantwoordelijkheden van de Beheerder en de Houdster vastgelegd.

Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, of verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder en de Houdster zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, en schulden aangaan onder eigen naam. Het Fondsvermogen is goederenrechtelijk verkregen en ten titel van bewaring gehouden door de Houdster. De Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren, en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles voor rekening en risico van de participanten. De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikken over het Fondsvermogen.

2 Grondslagen

2.1 *Algemene grondslagen voor de opstelling van de tussentijdse financiële overzichten*

De tussentijdse financiële overzichten zijn opgesteld volgens de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. 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 tussentijdse financiële overzichten verslag bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

2.2 *Grondslagen voor de waardering van activa en passiva*

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. De geschatte technische levensduur is langer dan de economische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van de beleggingsinstelling.

Bij de bepaling van de residuwaarde wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van het object indien de geschatte economische levensduur is bereikt; indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de verkrijgingsprijs zal de afschrijving nul bedragen.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Naar verwachting is de restwaarde (opbrengstwaarde) van het vastgoed in eigendom op het einde van de looptijd van de het Fonds minimaal gelijk aan de verkrijgingsprijs van het vastgoed en de geactiveerde transactiekosten. Op basis hiervan zijn de afschrijvingen op het vastgoed in eigendom nihil.

Voor het groot onderhoud is een voorziening gevormd ter gelijkmatige verdeling van de onderhoudslasten op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren.

Geactiveerde transactiekosten

Op het moment van activering wordt een inschatting gemaakt van de verwachte opbrengstwaarde (verkoopwaarde +/- kosten) van het vastgoedobject aan het einde van de economische levensduur. Indien de opbrengstwaarde hoger is dan de verkrijgingprijs van het vastgoedobject en de geactiveerde transactiekosten, wordt er niet afgeschreven. Indien door veranderende marktomstandigheden gedurende de economische levensduur de verwachte opbrengstwaarde aan het einde van de economische levensduur lager is dan de verkrijgingprijs, zullen geactiveerde transactiekosten worden afgeschreven over de resterende levensduur.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Geactiveerde initiatiekosten

De geactiveerde initiatiekosten worden lineair afgeschreven ten laste van het resultaat in vijf jaar.

Geactiveerde financieringskosten

De geactiveerde financieringskosten, die bestaan uit door de financierende bank bij het aangaan van een hypothecaire lening aan het Fonds in rekening gebrachte afsluitvergoeding, worden afgeschreven over de looptijd van de hypothecaire lening.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Voorziening groot onderhoud

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudslasten van de appartementen wordt bepaald op basis van te verwachten kosten over een reeks van jaren. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde groot onderhoud wordt ten laste van de voorziening gebracht.

Langlopende en kortlopende schulden

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

2.3 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengsten en kosten

De opbrengsten en kosten (waaronder verstrekte huurkortingen, huurvrije periode, investeringsbijdrage enzovoort, met uitzondering van ten opzichte van de vastgoedwaarde niet-materiële uitgaven) worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Verhuurcourtages worden verantwoord in de periode dat zij daadwerkelijk zijn verstrekt of verschuldigd zijn.

Belastingen

Het Fonds is fiscaal transparant. Dit heeft tot gevolg dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is, maar dat iedere participant voor zijn deelname in het kapitaal, afhankelijk van zijn eigen status, wordt belast.

2.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. De indirecte methode is een weergave van de kasstroom uit operationele activiteiten door, uitgaande van het bedrijfsresultaat, correcties toe te passen voor resultaatposten die geen operationele kasstroom met zich meebrengen en voor kasstromen die in de betreffende periode geen resultaatpost zijn.

3 Toelichting op de balans

3.1 Beleggingen – Terreinen en gebouwen

Vastgoed

	Complex Didam	Complex Drachten	Complex Hoogeveen
	EUR	EUR	EUR
Aankoop vastgoed per 28 juni 2018	4.026.522	4.470.684	3.657.645
<i>Verwervingskosten:</i>			
Overdrachtsbelasting	80.738	93.372	73.367
Notariskosten	5.517	6.102	5.012
Aankoop- en verwervingskosten	4.112.777	4.570.158	3.736.024
Boekwaarde per 31 juli 2018	4.112.777	4.570.158	3.736.024

De marktwaarde van het vastgoed is per 23 april 2018, conditie kosten koper, bepaald door een externe, onafhankelijke waarderingsspecialist (Capital Value Taxaties) en bedraagt:

Complex	Waardering
	EUR
Didam – Hooiberg	4.040.000
Drachten – Van Knobelsdorffplein	4.485.000
Hoogeveen – De Maaier	3.670.000
Lochem – Tramstraat	6.120.000
Oldenzaal – Gasthuisstraat	1.300.000
Totaal	19.615.000

Voor de waardering is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Didam - Hooiberg:		
Theoretische huurwaarde	EUR	220.287
Exploitatielasten		19,60%
Netto-aanvangsrendement		4,30%
Drachten – Van Knobelsdorffplein – woningen:		
Theoretische huurwaarde	EUR	251.160
Exploitatielasten		23,20%
Netto-aanvangsrendement		4,40%

	Complex Lochem	Complex Oldenzaal	Totaal
	EUR		EUR
Aankoop vastgoed per 28 juni 2018	6.099.484	1.294.860	19.549.195
<i>Verwervingskosten:</i>			
Overdrachtsbelasting	122.345	34.978	404.800
Notariskosten	8.357	1.722	26.710
Aankoop- en verwervingskosten	6.230.186	1.331.560	19.980.705
Boekwaarde per 31 juli 2018	6.230.186	1.331.560	19.980.705

Drachten – Van Knobelsdorffplein – commerciële ruimten

Theoretische huurwaarde	EUR	10.166
Exploitatielasten		17,00%
Netto-aanvangsrendement		7,25%

Hoogeveen – De Maaier:

Huurwaarde	EUR	203.656
Exploitatielasten		19,80%
Netto-aanvangsrendement		4,35%

Lochem – Tramstraat:

Huurwaarde	EUR	337.118
Exploitatielasten		19,10%
Netto-aanvangsrendement		4,36%

Oldenzaal – Gasthuisstraat – woningen:

Huurwaarde	EUR	58.860
Exploitatielasten		20,40%
Netto-aanvangsrendement		4,30%

Oldenzaal – Gasthuisstraat – commerciële ruimte:

Huurwaarde	EUR	23.262
Exploitatielasten		12,00%
Netto-aanvangsrendement		7,70%

Verondersteld is dat er geen materiële waarderingsmutatie heeft plaatsgevonden tussen 23 april 2018 en 31 juli 2018.

Bij de taxatie is gebruikgemaakt van de comparatieve methode en de inkomstenmethode.

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door koop- en verhuurtransacties van vergelijkbare objecten met het getaxeerde te vergelijken.

NL Woningfonds 1, Amsterdam

Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, infrastructuur, bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, ontwikkelingen in de omgeving en het algemene voorzieningenniveau. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van onder andere het metrage geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te waarderen object wordt de marktwaarde bepaald.

De inkomensmethode (NAR-methode) is gebruikelijk in de vastgoedmarkt voor de waardering van vastgoed. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen de herzieningshuurwaarde en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de aankoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. Hierbij wordt de herzieningshuurwaarde afgezet tegen het netto- aanvangsrendement.

3.2 Vorderingen – Overige vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

	2018
	EUR
Vooruitbetaalde kosten	17.002
Te vorderen btw	655
Stand per 31 juli	17.657

3.3 Overige activa – Financiële vaste activa

Geactiveerde financieringskosten

	2018
	EUR
Stand per 31 juli	78.800
Afschrijving over de periode	-1.313
Stand per 31 juli	77.487

De financieringskosten bestaan uit een aan de bank betaalde afsluitvergoeding op de hypothecaire leningen per 28 juni 2018. De financieringskosten worden afgeschreven over de gemiddelde looptijd van de hypothecaire leningen, afgerond op 5 jaar.

Geactiveerde initiatiekosten

	31 juli 2018
	EUR
Adviseurskosten	7.673
Plaatsingskosten	243.288
Totaal geactiveerde initiatiekosten	250.961

De initiatiekosten bestaan uit bij aanvang van het Fonds diverse eenmalige gemaakte kosten. De initiatiekosten zullen worden afgeschreven over een looptijd van vijf jaar.

3.4 Overige activa – Liquide middelen

	31 juli 2018
	EUR
ING rekening-courant	593.167

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

3.5 Eigen vermogen

Het door de participant ingelegde vermogen van EUR 5.000.000 bestaat uit 5.000 participaties van EUR 1.000 elk.

De wettelijke reserve is gelijk aan het bedrag van de geactiveerde initiatiekosten.

Mutaties in het eigen vermogen van 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018.

	Inleg participanten	Wettelijke reserve	Overige reserves	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Inleg Participanten	5.000.000	-	-	5.000.000
Geactiveerde initiatiekosten	-	250.961	-250.961	-
Uit voorstel resultaatbestemming	-	-	31.123	31.123
Stand per 31 juli	5.000.000	250.961	-219.838	5.031.123

Verdeling winst en verlies

Artikel 12 van de Fondsvoorwaarden NL Woningfonds 1 opgenomen in het prospectus bepaalt deze verdeling als volgt:

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar - anders dan aflossingen in verband met een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Portefeuille als bedoeld in lid 2 van dit artikel - en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. De opbrengsten uit Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Portefeuille dat in een boekjaar wordt behaald zal, na aflossing van de (hypothecaire) financiering in verband met een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Portefeuille, verminderd met de Verkoopkosten en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat als volgt ten laste komen van het Fondsvermogen en ten goede komen aan:
 - a. de Beheerder, de Winstdeling;
 - b. de Participanten, voor elke Participatie tot een bedrag gelijk aan de uitgifteprijs ervan die van toepassing was op de Aanvangsdatum; en
 - c. de Participanten voor het daarna resterende saldo, tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit bedoelde opbrengsten geheel of gedeeltelijk te reserveren.
3. Uitkeringen als bedoeld in het voorgaande leden 1 en 2 en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
4. De Beheerder kan besluiten tussentijds een uitkering te doen als bedoeld in de leden 1 en 2, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de verkoopopbrengst van de Objecten als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel of de verkoopopbrengst van de Objecten als bedoeld in lid 2 van dit artikel niet zal worden uitgekeerd door de Houdster indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.
8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan

de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

Het lopend resultaat is in het tussentijds financieel verslag verwerkt in de overige reserves.

3.6 Voorzieningen – Onderhoudsvoorziening

De dotatie aan de onderhoudsvoorziening vindt voor de periode 28 juni 2018 – 31 juli 2018 plaats conform het prospectus, zijnde 1/12^e van EUR 197.247.

	2018
	EUR
Stand per 28 juni	-
Dotatie	16.437
Onttrekking	-
Stand per 31 juli	16.437

3.7 Langlopende schulden – Schulden aan kredietinstelling

De langlopende schuld betreft door een van de grootste banken in Nederland op 28 juni 2018 verstrekte hypothecaire leningen:

Lening	Looptijd (tot)	Percentage	Periodieke aflossing	Hoofdsom per 31 juli 2018
				EUR
10022108	29 december 2018	3 maands Euribor + 5%	geen	3.460.000
10022138	1 juli 2021	1,70%	1% per jaar	1.000.000
10022105	1 juni 2023	3 maands Euribor + 1,80%	1% per jaar	2.300.000
10022131	1 juli 2023	1,97%	1% per jaar	2.000.000
10022107	1 juli 2025	2,29%	1% per jaar	7.000.000
Totaal				15.760.000
Kortlopend deel hypothecaire leningen per 31 juli				3.583.000
Langlopend deel hypothecaire leningen per 31 juli				12.177.000

De lening met nummer 10022108 is een overbruggingskrediet en zal worden afgelost met de opbrengst van de plaatsing van participaties bij derden.

Indien drie jaar na ingangsdatum van de lening blijkt dat de mutatiesnelheid van de verkoop van de onderpanden in de drie jaren ervoor gemiddeld lager is geweest dan 2,00% per jaar, dan zal de reguliere aflossing worden verhoogd naar 2,50% per jaar.

Bij individuele verkopen dient per object te worden afgelost. Het aflosbedrag per object zal eenmalig worden vastgesteld na ontvangst van het definitieve taxatierapport. Deze aflossingen vinden als eerste plaats op Euribor-lening 10022105.

De maximale door de bank vastgestelde Loan-to-Value ("LTV" = openstaande hypothecaire schuld/door de bank getaxeerde waarde van het vastgoed) gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering bedraagt 70%. Indien de LTV hoger is dan overeengekomen, dan zal geldgever dit aan geldnemer melden. Is na drie maanden na deze mededeling de LTV nog steeds hoger dan overeengekomen, dan wordt een "cash sweep" ingevoerd voor tenminste twee kwartalen.

De Debt-service Coverage Ratio (DSCR) dient op ieder moment minimaal 1,40 te bedragen. Bij gebreken hiervan is het aan de geldgever verschuldigde terstond en ineens zonder ingebrekestelling opeisbaar.

De LTV (exclusief het overbruggingskrediet) per 31 juli 2018 bedraagt 62,7%. De DCSR (exclusief de rentelasten over het overbruggingskrediet) zal op 1 mei 2018 voor de eerste maal berekend worden.

3.8 Waarborgsommen

	31 juli 2018
	EUR
Waarborgsommen	2.043
Over de ontvangen bedragen wordt geen rente vergoed.	

3.9 Kortlopende schulden (< 1 jaar)

Overige schulden en overlopende passiva	31 juli 2018
	EUR
Crediteuren	8.253
Vooruitontvangen huur	8.618
Kortlopend deel hypothecaire lening	3.583.000
Rente hypothecaire lening	38.870
Nog af te rekenen servicekosten	44.570
Te betalen kosten	9.265
Overige schulden	798
Stand per 31 juli 2018	3.693.374

3.9 Financiële instrumenten

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht.

Risicomanagement

De activiteiten van het Fonds brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, liquide middelen, crediteuren en opgenomen leningen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven onder "Grondslagen".

Risicomanagement wordt uitgevoerd door de Beheerder en Houdster om de risico's voor het Fonds tot het minimum te beperken.

Markt- en renterisico

Het Fonds financiert de vastgoedbelegging met eigen vermogen en met hypothecaire leningen. Het vaste rentepercentage van de hypothecaire leningen beperkt het renterisico.

Krediet- en liquiditeitsrisico

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij een gerenommeerde bank. Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf screenen van potentiële huurkandidaten en door gestelde zekerheden in de vorm van bankgaranties en waarborgsommen. Het maximale kredietrisico dat het Fonds loopt, betreft de nominale waarde van de financiële activa.

4 Toelichting op de winst- en verliesrekening

4.1 Huuropbrengsten

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Complex Didam	9.231
Complex Drachten	21.641
Complex Hoogeveen	18.919
Complex Lochem	31.504
Complex Oldenzaal	19.494
Totaal	100.789

De totale brutohuuropbrengst bedraagt per 1 augustus 2018 circa EUR 1.116.520 op jaarbasis.

Het Fonds verhuurt het vastgoed in de vorm van opzegbare operationele huurcontracten voor woningen.

Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare huurcontracten inzake de commerciële ruimten in Drachten en Oldenzaal is als volgt:

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Minder dan 1 jaar (aug 2018 – jul 2019)	29.353
Tussen 1 en 5 jaar (aug 2019 – juli 2023)	37.934
Meer dan 5 jaar (vanaf augustus 2023)	1.269
Totaal	68.556

4.2 Lasten in verband met het beheer van de beleggingen

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Beheervergoeding Sectie5 Beheer BV	2.439
Asset management fee NL Woningfondsen BV	4.779
	7.218

Door de Beheerder, Sectie5 Beheer BV, is 6,6% exclusief btw van de jaarlijks totaal gefactureerde huursom als beheervergoeding bij het Fonds in rekening gebracht. De adviseur op het vlak van assetmanagement, NL Woningfondsen BV, brengt 2% exclusief btw in rekening aan Sectie5 Beheer BV, berekend over de jaarlijks totaal gefactureerde huursom.

De property manager Hoen Vastgoed brengt 2,6%, exclusief btw, in rekening aan Sectie5 Beheer BV vanaf 1 augustus 2018. NL Woningfondsen BV heeft in juli de property management werkzaamheden voor haar rekening genomen en heeft derhalve ook de property management fee aan het fonds in rekening gebracht.

4.3 Onderhoud

Zie voor een toelichting op onderhoud 3.7 Voorzieningen – Onderhoudsvoorziening.

4.4 Eigenaarslasten

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Onroerendezaakbelasting	2.915
Waterschapslasten	695
Overige kosten	171
Totaal	3.781

4.5 Overige bedrijfskosten

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Accountantskosten	585
Kosten Stichting Bewaarder	504
Kosten Depositary	958
Totaal	2.047

Het totaal van de ten laste van het resultaat van het boekjaar gebrachte accountantskosten betreft het honorarium voor Deloitte Accountants BV inzake de controle op de jaarrekening per 31 december 2019 en het tussentijds financieel verslag.

4.6 Afschrijvingen

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Afschrijvingen financieringskosten	1.313
Afschrijvingen initiatiekosten	-
Totaal	1.313

De afschrijvingen op de financieringskosten hebben betrekking op de aan de hypothecaire financier betaalde afsluitvergoeding van EUR 78.800 in verband met het aangaan van de hypothecaire leningen per 28 juni 2018. De financieringskosten worden afgeschreven over de gemiddelde looptijd van de hypothecaire leningen, afgerond op 5 jaar.

De initiatiekosten hebben betrekking op eenmalige kosten die bij aanvang van het Fonds worden gemaakt en worden over een periode van 5 jaar lineair afgeschreven.

4.7 Rente

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Rentelasten hypothecaire leningen	38.870

4.8 Transacties met verbonden partijen

Conform artikel 13 van de Fondsvoorwaarden hebben gedurende de periode 28 juni 2018 – 31 juli 2018 de volgende transacties plaatsgevonden:

Sectie5 Beheer BV

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Beheervergoeding	2.439

Mackinac BV

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Provisie	50.000

5 Overige informatie

5.1 Lopende kosten factor

De Lopende Kosten Factor (LKF) op jaarbasis bedraagt 7,37%.
De bepaling van de LKF geschiedt door alle relevante kosten die door het Fonds zijn gemaakt te delen door de gemiddelde intrinsieke waarde.

De betaalde interest op leningen wordt buiten beschouwing gelaten. De gemiddelde intrinsieke waarde is de som van de intrinsieke waarde aan het begin van het boekjaar en de intrinsieke waarde aan het eind van het boekjaar gedeeld door twee.

	28 juni 2018 – 31 juli 2018
	EUR
Lasten in verband met het beheer van de beleggingen	7.218
Onderhoud	16.437
Eigenaarslasten	3.781
Afschrijvingskosten	1.313
Overige bedrijfskosten	2.047
Totaal	30.796
Intrinsieke waarde 28 juni 2018	5.000.000
Intrinsieke waarde 31 juli 2018	5.031.123
Gemiddeld	5.015.562
Lopende Kosten Factor (op jaarbasis)	7,37%

5.2 Werknemers

Gedurende de periode 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018 had het Fonds geen werknemers in dienst.

Amsterdam, 6 november 2018

Sectie5 Beheer BV

Namens deze:

Was getekend

drs. B.U. Bearda Bakker

drs. J.H. van Valen

drs. W.H.E. van Ommeren RA

Overige gegevens

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Hiervoor wordt verwezen naar *3.5 Eigen vermogen, verdeling winst en verlies*.

Gebeurtenissen na balansdatum

Het Fonds is voornemens participaties te plaatsen bij derden.



Deloitte Accountants B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Postbus 58110
1040 HC Amsterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9737
www.deloitte.nl

Aan de beheerder en de participanten van het NL Woningfonds 1

VERKLARING OVER DE IN HET TUSSENTIJDSE FINANCIËEL VERSLAG OPGENOMEN TUSSENTIJDSE FINANCIËLE OVERZICHTEN OVER DE PERIODE 28 JUNI 2018 TOT EN MET 31 JULI 2018

Ons oordeel

Wij hebben de tussentijdse financiële overzichten over de periode 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018 van het NL Woningfonds 1 te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het tussentijds financieel verslag opgenomen tussentijdse financiële overzichten een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van het NL Woningfonds 1 op 31 juli 2018 en van het resultaat over de periode van 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De tussentijdse financiële overzichten bestaat uit:

1. De balans per 31 juli 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over de periode van 28 juni 2018 tot en met 31 juli 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de tussentijdse financiële overzichten".

Wij zijn onafhankelijk van het NL Woningfonds 1 zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET TUSSENTIJDSE FINANCIËEL VERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de tussentijdse financiële overzichten en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Verslag van de beheerder
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de tussentijdse financiële overzichten verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de tussentijdse financiële overzichtencontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de tussentijdse financiële informatie.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder verslag van de beheerder.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE OVERZICHTEN

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de tussentijdse financiële overzichten

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de tussentijdse financiële overzichten in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de tussentijdse financiële overzichten mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de tussentijdse financiële overzichten moet de beheerder afwegen of de entiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de tussentijdse financiële overzichten opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de tussentijdse financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de tussentijdse financiële overzichten

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze tussentijdse financiële overzichten nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de tussentijdse financiële overzichten afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de tussentijdse financiële overzichten staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de tussentijdse financiële overzichten. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de tussentijdse financiële overzichten en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de tussentijdse financiële overzichten een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 6 november 2018

Deloitte Accountants B.V.

Paraaf voor identificatiedoeleinden:
drs. J. van den Akker RA

Bijlage 4 ■ Mededeling belastingadviseur

Wij hebben hoofdstuk 7 “Fiscale aspecten” van het Prospectus opgesteld. Benadrukt wordt, dat wij hiermee niet beogen een oordeel te geven over enig commercieel of enig ander niet-fiscaal risico dat mogelijk verbonden is aan het participeren als Participant in NL Woningfonds 1.

Hoofdstuk 7 “Fiscale aspecten” beoogt een algemeen fiscaal kader te schetsen en is gebaseerd op de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie zoals deze ten tijde van de dagtekening van deze paragraaf redelijkerwijs geacht kan worden ons bekend te zijn en geldt derhalve onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. Wij hebben geen verplichting tot het actualiseren van de inhoud van hoofdstuk 7 wanneer wetgeving of rechtspraak wijzigt, tenzij wij hiertoe expliciet worden verzocht door de Beheerder van NL Woningfonds 1.

Gezien het algemene karakter en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van elke potentiële Participant wordt ten sterkste aanbevolen om de individuele (fiscale) positie door de eigen fiscaal adviseur te laten beoordelen.

Na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover ons bekend, zijn de in hoofdstuk 7 “Fiscale aspecten” opgenomen gegevens in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten, waarvan vermelding de strekking van hoofdstuk 7 zou wijzigen.

Amsterdam, 6 november 2018

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV

Mr Luc van Dijk
Mr Léon Borkes MRE

Bijlage 5 ■ Nadere informatie omtrent taxateur en taxatierapport Objecten

Capital Value Taxaties BV is een Nederlandse niet-beursgenoteerde vastgoed services firma gespecialiseerd in beleggingswoningen en zorgvastgoed. Capital Value Taxaties BV is onderdeel van Capital Value Group BV, welke is opgericht in 2012 en is gevestigd in Utrecht.

Capital Value Taxaties BV telt circa 35 professionals. Capital Value Taxaties BV assisteert cliënten in iedere fase van het vastgoedproces en adviseert bij het kopen, verkopen en taxeren van vastgoed. Daarnaast biedt de onderneming strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en vele andere diensten. Cliënten van Capital Value Taxaties BV zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, woningcorporaties en zorginstellingen.

Capital Value Taxaties BV is gespecialiseerd in het waarderen van woningen. Zij taxeren en adviseren van individuele objecten tot uitgebreide portefeuilles door heel Nederland. Daarnaast geven zij advies over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures. Capital Value Taxaties B.V. is een RICS regulated firm, geregistreerd onder nummer 785293. Capital Value voldoet daarmee aan de RICS Gedragscode voor Bedrijven. Dit houdt onder andere in dat de taxatiewerkzaamheden voldoen aan de RICS standaarden, ongeacht of deze taxaties zijn opgesteld door RICS leden of niet-RICS leden. In het kader van deze gedragscode is tevens een klachtenprocedure opgesteld waarvan een kopie op verzoek beschikbaar is.

Capital Value Taxaties BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, is in Nederland opgericht op 14 oktober 2015, houdt zetel te Utrecht en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64335860. Capital Value Taxaties BV staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

De samenvatting van de door Capital Value Taxaties BV opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de Objecten zijn opgenomen in de hiernavolgende pagina's van deze bijlage 5.

Bij de taxatie is gebruik gemaakt van de comparatieve methode en de inkomstenbenadering. Bij de inkomstenbenadering is gebruik gemaakt van de kapitalisatiemethode en discounted cashflow methode. De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door koop- en verhuurtransacties van vergelijkbare objecten met het getaxeerde te vergelijken. Bij de kapitalisatiemethode worden de bruto markthuur voor niet-woningen en de theoretische huurinkomsten voor woningen gekapitaliseerd met de berekende kapitalisatiefactor. Bij niet-woningen wordt het eventuele verschil tussen de actuele huurinkomsten en de markthuur verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst. Bij de discounted cash flow methode worden de toekomstige cashflows bestaande uit inkomsten en uitgaven die binnen een bepaalde beschouwingsperiode zullen plaatsvinden alsmede de eindwaarde ingeschat¹³.

De Beheerder verklaart dat sinds de datum van de taxaties zich geen materiële wijziging met betrekking tot de Objecten heeft voorgedaan.

¹³ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Capital Value Taxaties BV.

CAPITAL VALUE. TAXATIES

TAXATIERAPPORT

Portefeuille NL Woningfondsen

1 Opdracht

1.1 Benoeming van de opdrachtgever

De taxatie is uitgevoerd voor en in opdracht van **Sectie5 Beheer B.V.** gevestigd aan het John M. Keynesplein 25 te Amsterdam en vertegenwoordigd door de heer B.U. Bearda Bakker.

1.2 Opdrachtdatum

De opdrachtgever heeft de opdracht verstrekt d.d. 30 april 2018.

1.3 Doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van:

- zekerheidstelling voor leningen (financiering), in het kader van de 'Capital Requirements Regulation (art. 208 par. 3 CRR)'

1.4 Benoeming en status van de taxateur

De uitvoerende taxateur heeft de opdracht aanvaard voor en namens Capital Value Taxaties B.V. en verklaart hierbij het volgende:

- De taxateur treedt op als externe taxateur.
- De taxateur bevindt zich in een positie om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verschaffen en verklaart geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de opdracht.
- De taxateur beschikt over voldoende actuele, lokale en nationale kennis van de desbetreffende markt, en de deskundigheid en de kennis om de taxatie op correcte wijze uit te voeren.
- Capital Value verklaart de afgelopen drie jaar niet betrokken te zijn geweest bij een transactie waarin het getaxeerde object een rol speelde.
- Capital Value heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Het met opdrachtgever overeengekomen honorarium betreft een vast bedrag en is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Het door opdrachtgever verschuldigde honorarium vertegenwoordigt een minimaal aandeel van de totale inkomsten uit honoraria van Capital Value.
- Het rapport omvat geen verandering van de initiële opdrachtvoorwaarden waarvan opdrachtgever vooraf niet schriftelijk is geïnformeerd.

2 Onderwerp van de taxatie

De taxatie heeft betrekking op de navolgende complexen.

Nr.	Complexnummer	Plaats	Adres	Type
1	1661	Drachten	Van Knobelsdorffplein 30-32 en 76-130	Meergezinswoningen (incl. BOG)
2	1662	Hoogeveen	De Maaier 101-135	Meergezinswoningen
3	1663	Oldenzaal	Gasthuisstraat 2-6 en Steenstraat 25	Meergezinswoningen (incl. BOG)
4	1664	Lochem	Tramstraat 15A-21G	Meergezinswoningen
5	1668	Didam	Hooiberg 2601-2624	Meergezinswoningen

3 Basis van waarde

In het kader van het doel van de taxatie geldt als basis van waarde de **marktwaaarde** zoals gedefinieerd in de RICS-taxatiestandaarden d.d. 1 juli 2017. Deze basis van waarde geeft het maximale en beste gebruik ('highest and best use') van het object weer.

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

4 Taxatiedatum

De taxatiedatum is de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De met opdrachtgever overeengekomen taxatiedatum is **23 april 2018**.

Indien de opnamedatum en de taxatiedatum van elkaar afwijken of verschillen, waarbij de taxatiedatum na de datum van opname en inspectie is gelegen, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd: Er hebben zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde voorgedaan, die een waardebeïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voorgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

Er heeft zich tussen de taxatiedatum en de datum van het rapport geen wezenlijke verandering in de marktomstandigheden of in de omstandigheden van een object, activa of portefeuille voorgedaan.

Volledigheidshalve dient vermeld dat waarden in de loop van de tijd veranderen en dat de taxatie die op de taxatiedatum is verstrekt mogelijk niet geldig is op een eerdere of latere datum.

5 Omvang van de onderzoeken

De waardering is uitgevoerd door middel van een **volledige taxatie** conform de definitie van het NRVt. Hierbij is de taxatie gebaseerd op een inspectie van de vastgoedobjecten en op gegevens verstrekt door de opdrachtgever en/of verkregen uit eigen onderzoek.

De vastgoedobjecten zijn als volgt bezichtigd:

Complex nummer	Plaats	Adres	Datum	Taxateur
1661	Drachten	Van Knobelsdorffplein 30-32 en 76-130	23 april 2018	de heer A.J. van der Laan MRICS RT
1662	Hoogeveen	De Maaier 101-135	23 april 2018	de heer A.J. van der Laan MRICS RT
1663	Oldenzaal	Gasthuisstraat 2-6 en Steenstraat 25	23 april 2018	de heer D.C. La Rose MSc MRICS RT
1664	Lochem	Tramstraat 15A-21G	23 april 2018	de heer D.C. La Rose MSc MRICS RT
1668	Didam	Hooiberg 2601-2624	23 april 2018	de heer D.C. La Rose MSc MRICS RT

6 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Een **uitgangspunt** is volgens de definitie van de RICS een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

Een **bijzonder uitgangspunt** is volgens de definitie van de RICS een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de taxatiedatum.

6.1 Specificatie uitgangspunten

Titel

In het kader van deze waardering is beperkt titelonderzoek gedaan. Tenzij anders vermeld in de objectrapportage is bij het vaststellen van de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde en dat in geval van wooncomplexen technische en juridische splitsing mogelijk is. Mocht er wel sprake zijn van bezwarende zakelijke rechten, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Vereniging van eigenaren

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar een eventueel van toepassing zijnde vereniging van eigenaren. In deze waardering is ervan uitgegaan dat een eventuele vereniging van eigenaren financieel gezond is, er geen grote kostenposten zijn waarvoor geen reserves aanwezig zijn en de bijdrage van de leden in lijn ligt met de reservering voor marktconforme onderhoudskosten.

Toestand van de gebouwen en voorzieningen

De beoordeling van de onderhoudsstaat van de gebouwen en gebouw gebonden installaties, bedieningssystemen of software betreft een globale inschatting. Deze beoordeling vindt uitsluitend plaats ten

behoefte van de waardering en betreft expliciet geen bouwkundige keuring. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de feitelijke onderhoudsstaat en/of verborgen gebreken en de invloed daarvan op de marktwaarde.

Er is geen onderzoek verricht naar de bouwkundige staat van de complexen. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat de complexen aan zowel de binnen- als buitenzijde in een redelijk tot goede staat van onderhoud verkeren, specifiek aangetekende gebreken uitgezonderd. Daarnaast is aangenomen dat eventueel aanwezige installaties zoals centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektra, liften en overige voorzieningen goed functioneren en conform wettelijke bouwvoorschriften zijn geplaatst.

Bestemming en gebruik

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de huidige bestemming en gebruiksvoorschriften van het complex. Tenzij anders vermeld in de objectrapportage is bij het vaststellen van de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd dat het huidige gebruik of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming en het object over de noodzakelijke wettelijke vergunningen voor de huidige gebouwen en het huidige gebruik beschikt en er geen beleid of beleidsvoornemens zijn bij de bevoegde autoriteiten die de waarde positief of negatief zouden kunnen beïnvloeden. Mocht er wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Kosten koper

Bij de waardering is rekening gehouden met de kosten die een koper moet maken bij de verwerving van een onroerende zaak. Deze kosten omvatten de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting, notariskosten en de inschrijfkosten bij het Kadaster voor de akte van levering. De overdrachtsbelasting is niet verschuldigd bij nieuwbouw.

Milieukwesties

Er is een beperkt onderzoek verricht naar de milieukundige aspecten met betrekking tot het onderhavige object. Tenzij anders vermeld in de objectrapportage is bij het vaststellen van de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd dat de gesteldheid van de grond en/of het grondwater, alsmede de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik. Mocht desondanks wel sprake zijn van enige vorm van verontreiniging kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Duurzaamheid

Hoewel duurzaamheid geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde. Bovengenoemde zaken omvatten onder meer grote omgevingsrisico's, zoals overstromingen, energie-efficiëntie en het klimaat, alsmede zaken betreffende ontwerp, configuratie, toegankelijkheid, wetgeving, management en fiscale overwegingen.

Voor zover van toepassing en bekend is bij de waardering rekening gehouden met de mate waarin het object aan duurzaamheid voldoet.

Oppervlakte

Door opdrachtgever is informatie verstrekt over het vloeroppervlakte van de objecten. Er is vanuit gegaan dat deze metrages zijn gemeten volgens de NEN2580 norm waarbij voor de woningen wordt uitgegaan van de vierkante meters gebruiksoppervlakte (g.o.) en voor niet-woningen, zoals kantoren en bedrijfsruimten, het verhuurbaar vloeroppervlakte (v.v.o.).

6.2 Specificatie bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

7 Taxatiemethoden

Bij deze taxatie is gebruik gemaakt van de **comparatieve methode** en de **inkomstenbenadering**. Bij de inkomstenbenadering is gebruik gemaakt van de kapitalisatiemethode en discounted cashflow methode.

7.1 Comparatieve methode

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door koop- en verhuurtransacties van vergelijkbare objecten met het getaxeerde te vergelijken. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, infrastructuur, bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, ontwikkelingen in de omgeving en het algemene voorzieningenniveau. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van onder andere het metrage geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te waarderen object wordt de marktwaarde bepaald.

7.2 Kapitalisatiemethode

Bij de kapitalisatiemethode worden de bruto markthuur voor niet-woningen en de theoretische huurinkomsten voor woningen gekapitaliseerd met de berekende kapitalisatiefactor. De kapitalisatiefactor en bijbehorend bruto rendement zijn gebaseerd op de beoordeling van de markt, de locatie en het vastgoedobject zelf. Tevens is een inschatting gemaakt van de onroerende zaakgebonden lasten die in mindering worden gebracht op de bruto huur om zo een reëel netto rendement te bepalen.

Bij niet-woningen wordt het eventuele verschil tussen de actuele huurinkomsten en de markthuur verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst.

7.3 Discounted cash flow methode

Bij de discounted cash flow methode worden de toekomstige cashflows bestaande uit inkomsten en uitgaven die binnen een bepaalde beschouwingsperiode zullen plaatsvinden alsmede de eindwaarde ingeschat. De kasstromen van ieder jaar worden tegen een marktconform rendement (disconteringsvoet) contant gemaakt naar heden. De disconteringsvoet betreft het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

In de beschouwingsperiode wordt onder andere rekening gehouden met het gemiddelde huurstijgingspercentage, de gemiddelde leegwaardestijging (bij woningen), de mutatiegraad en het stijgingspercentage van de exploitatiekosten. De marktwaarde wordt bepaald door alle contante waarden te totaliseren.

8 Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en te gebruiken voor het doel van de opdracht en mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Capital Value Taxaties B.V. niet aan derden worden verstrekt, worden gepubliceerd of openbaar worden gemaakt. Capital Value Taxaties B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden anders dan opdrachtgever.

Capital Value Taxaties B.V. beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Iedere aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van deze opdracht is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van Capital Value Taxaties B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 64335860. Capital Value Taxaties B.V. is statutair gevestigd te Utrecht.

9 Informatiebronnen

De taxatie is mede gebaseerd op informatie die van opdrachtgever en/ of derden is ontvangen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om huur-, oppervlakte gegevens, woningtypes en onroerende zaakgebonden lasten. Tevens kan er van de betreffende gemeenten en/ of het kadaster informatie zijn ontvangen. Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en betrokken bij de waardering. De taxateur heeft het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de verstrekte informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

10 Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De International Valuation Standards (IVS), goedgekeurd door de IVSC Standards Board op 15 december 2016, 1 juli 2017;
- European Valuation Standards (EVS) 2016, 8e editie, mei 2016;
- Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT & Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, 1 juli 2017
- De RICS Valuation - Professional Standards 2017, 1 juli 2017

11 Regulering

Capital Value Taxaties B.V. is een RICS regulated firm, geregistreerd onder nummer 785293. Capital Value voldoet daarmee aan de RICS Gedragscode voor Bedrijven. Dit houdt onder andere in dat de taxatiewerkzaamheden voldoen aan de RICS standaarden, ongeacht of deze taxaties zijn opgesteld door RICS leden of niet RICS leden. In het kader van deze gedragscode is tevens een klachtenprocedure opgesteld waarvan een kopie op verzoek beschikbaar is.

Deze taxatie kan worden onderzocht door de RICS op conformiteit met de RICS-taxatiestandaarden.

12 Bedrag van de taxaties

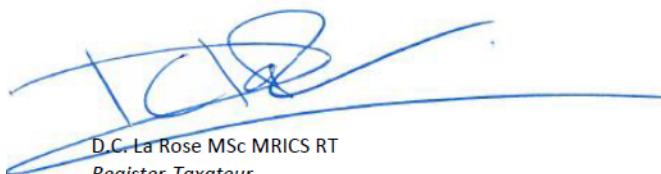
Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Totale marktwaarde: EUR 19.615.000,- k.k.
Zegge: negentien miljoen zeshonderdvijftienduizend euro kosten koper

De totaal getaxeerde waarde is een optelsom van de individuele objectwaarderingen. Voor het overzicht op complexniveau wordt verwezen naar het in de bijlage opgenomen overzicht getaxeerde waarden.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, voor en namens Capital Value Taxaties B.V.

Utrecht, 8 mei 2018



D.C. La Rose MSc MRICS RT
Register-Taxateur
RICS registered valuer en ingeschreven bij het NRVt onder nummer RT627755965



A.J. van der Laan MRICS RT
Register-Taxateur
RICS registered valuer en ingeschreven bij het NRVt onder nummer RT665436096

Overzicht getaxeerde waarden

Opdrachtgever Datum		Sectie5 Beheer B.V. 8 mei 2018			
Opdrachtnummer		CVT1801505			
Status taxatie:		Definitief			
Taxatiedatum		23 april 2018			
Nummer	Complex- nummer	Plaats	Adres	Type taxatie	Marktwaaarde verhuurde staat 23 april 2018
1	1661	Drachten	Van Knobelsdorffplein 30-32, 76-130	Volledige taxatie	€ 4.485.000
2	1662	Hoogeveen	De Maaier 101-135	Volledige taxatie	€ 3.670.000
3	1663	Oldenzaal	Gasthuisstraat 2-6, Steenstraat 25	Volledige taxatie	€ 1.300.000
4	1664	Lochem	Tramstraat 15a-21g	Volledige taxatie	€ 6.120.000
5	1668	Didam	Hooiberg 26-01 tot en met 26-24	Volledige taxatie	€ 4.040.000
Totaal*					€ 19.615.000

* De totaal getaxeerde waarde is een optelsom van de individuele objectwaarderdingen.

Samenvatting

Drachten, '1661', Van Knobelsdorffplein 30-32

Taxatiedatum: 23-4-2018 / Datum definitief: 30-4-2018

CAPITAL VALUE. TAXATIES

Kerngegevens	
Opdrachtgever:	Secties Beheer B.V.
Datum opdracht:	30-4-2018
Dossiernummer Capital Value:	CVT1801505_C004782
Status:	Definitief
Taxatiedatum:	23-4-2018
Datum definitief:	30-4-2018
Bouwjaar / renovatiejaar:	1992
Aantal m² v.v.o.:	79
Aantal parkeerplaatsen:	-
Totale markthuur:	8.674
Totale huurinkomsten:	6.091
Markthuur leegstand:	4.076
Totale theoretische huurinkomsten:	10.166
Totale lasten:	1.502
Percentage lasten t.o.v. markthuur:	17%
Totale lasten per m² v.v.o.:	19,05

Financiële parameters	
NAR	7,25%
BAR v.o.n. (na correcties)	8,44%
Percentage leegstand	47,0%
Kapitalisatiefactor k.k.	10,95
Marktwaaarde per m² v.v.o.	1.205
Waarden	
Marktwaaarde vrij op naam voor correcties	98.911
Correcties	
Contante waarde correcties	6.891
Correcties leegstand	-3.029
Overige	-
Marktwaaarde vrij op naam na correcties	102.773
Diversen	-
Notaris- en kadastrale kosten	-437
Overdrachtsbelasting	-5.700
Marktwaaarde kosten koper	96.636
Marktwaaarde kosten koper (afgerond)	95.000



Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten overeenkomstig BICS Red Book

Bijzondere uitgangspunten:

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Uitgangspunten:

Het gehanteerde metrage is conform gegevens Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG).

In de taxatie is ervan uitgegaan dat de genoemde meters conform in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) gelijk zijn aan het Bruto Vloeroppervlak. Voor de berekening van de verhuurbare meters is een vormfactor van 95% gehanteerd.

Samenvatting

Drachten, '1661', Van Knobelsdorffplein 76-130

Taxatiedatum: 23-4-2018 / Datum definitief: 30-4-2018

Kennisgevingen	
Opdrachtgever:	Secties5 Beheer B.V.
Datum opdracht:	30-4-2018
Dossiernummer capital value:	CVT1801505_C004782
Status:	Definitief
Taxatiedatum:	23-4-2018
Datum definitief:	30-4-2018
Bouwjaar / renovatiejaar:	1992
Aantal woningen:	28
Aantal overige units:	-
Totale theoretische huurinkomsten:	251.160
Gemiddelde woonoppervlak (GO):	90
Gemiddelde leegwaarde per m²:	1.835
Totale leegwaarde:	4.620.000
Totale lasten:	58.287
Percentage lasten t.o.v. theoretische huurinkomsten:	23,2%
Totale lasten per VHE:	2.082

Financiële parameters	
NAR	4,40%
BAR v.o.n. (na correcties)	5,60%
Huur-/ leegwaardeverhouding	5,44%
Leegwaaderatio	95,0%
Kapitalisatiefactor k.k.	17,48
Marktwaaarde per woning	156.786
Waarden	
Marktwaaarde vrij op naam voor correcties	4.385.437
Correcties	
Contante waarde correcties	100.618
Overige	-
Marktwaaarde vrij op naam na correcties	4.486.055
Diversen	-
Notaris- en kadastrale kosten	-5.882
Overdrachtsbelasting	-87.800
Marktwaaarde kosten koper	4.392.373
Marktwaaarde kosten koper (algerond)	4.390.000



Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten overeenkomstig RICS Red Book

Bijzondere uitgangspunten:

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Uitgangspunten:

In de taxatie is ervan uitgegaan dat op taxatiedatum het allonge voor de antenne reeds is ingegaan, waardoor de huur met EUR 3.500 per jaar wordt verhoogd en de eenmalige vergoeding ad EUR 2.500,- nog niet is betaald aan verhuurder.
Er is van uit gegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
Er is van uitgegaan dat de door opdrachtgever opgegeven oppervlakten gebruiksovereenkomsten zijn gemeten conform de NEN 2580.

Samenvatting

Hoogeveen, '1662', De Maaier 101-135
Taxatiedatum: 23-4-2018 / Datum definitief: 30-4-2018

Kengegevens	
Opdrachtgever:	Secties Beheer B.V.
Datum opdracht:	30-4-2018
Dossiernummer capital value:	CVT1801505_C004783
Status:	Definitief
Taxatiedatum:	23-4-2018
Datum definitief:	30-4-2018
Bouwjaar / renovatiejaar:	1996
Aantal woningen:	18
Aantal overige units:	18
Totale theoretische huurinkomsten:	203.656
Gemiddelde woonoppervlakt (GO):	120
Gemiddelde leegwaarde per m²:	1.848
Totale leegwaarde:	3.990.000
Totale lasten:	40.359
Percentage lasten t.o.v. theoretische huurinkomsten:	19,8%
Totale lasten per VHE:	2.242

Financiële parameters	
NAR	4,35%
BAR v.o.n. (na correcties)	5,43%
Huur-/ leegwaardeverhouding	5,10%
Leegwaarderatio	92,0%
Kapitalisatiefactor k.k.	18,02
Marktwaaarde per woning	203.889
Waarden	
Marktwaaarde vrij op naam voor correcties	3.752.459
Correcties	-
Contante waarde correcties	-
Overige	-
Marktwaaarde vrij op naam na correcties	3.752.459
Diversen	-
Notaris- en kadastrale kosten	-5.882
Overdrachtsbelasting	-73.400
Marktwaaarde kosten koper	3.673.177
Marktwaaarde kosten koper (afgerond)	3.670.000



Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten overeenkomstig RICS Red Book

Bijzondere uitgangspunten:

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Uitgangspunten:

Er is van uit gegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
Er is van uitgegaan dat de door opdrachtgever opgegeven oppervlakten gebruiksovervloaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.

Samenvatting

Oldenzaal, '1663', Gasthuisstraat 2-4

Taxatiedatum: 23-4-2018 / Datum definitief: 30-4-2018

Kerngegevens	
Opdrachtgever:	Secties Beheer B.V.
Datum opdracht:	20-4-2018
Dossiernummer capital Value:	CVT1801505_C004784
Status:	Definitief
Taxatiedatum:	23-4-2018
Datum definitief:	30-4-2018
Bouwjaar / renovatiejaar:	1995
Aantal woningen:	6
Aantal overige units:	-
Totale theoretische huurinkomsten:	50.860
Gemiddelde woonoppervlak (GO):	103
Gemiddelde leegwaarde per m²:	1.957
Totale leegwaarde:	1.204.175
Totale lasten:	11.995
Percentage lasten t.o.v. theoretische huurinkomsten:	20,4%
Totale lasten per VHE:	1.999

Financiële parameters	
NAR	4,30%
BAR v.o.n. (na correcties)	5,40%
Huur-/ leegwaardeverhouding	4,89%
Leegwaarderatio	88,9%
Kapitalisatiefactor k.k.	18,18
Marktwaaarde per woning	178.333
Waarden	
Marktwaaarde vrij op naam voor correcties	1.089.943
Correcties	-
Contante waarde correcties	-
Overige	-
Marktwaaarde vrij op naam na correcties	1.089.943
Diversen	-
Notaris- en kadastrale kosten	-2.857
Overdrachtsbelasting	-21.400
Marktwaaarde kosten koper	1.065.686
Marktwaaarde kosten koper (afgerond)	1.070.000



Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten overeenkomstig RICS Red Book

Bijzondere uitgangspunten:

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Uitgangspunten:

Er is van uitgegaan dat de door opdrachtgever opgegeven oppervlakten gebruiksovervloeden zijn gemeten conform de NEN 2580.

Er is van uit gegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.

Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.

Samenvatting

Oldenzaal, '1663', Gasthuisstraat 6, Steenstraat 25

Taxatiedatum: 23-4-2018 / Datum definitief: 30-4-2018

Kerngegevens	
Opdrachtgever:	Secties Beheer B.V.
Datum opdracht:	30-4-2018
Dossiernummer Capital Value:	CVT1801505_C004784
Status:	Definitief
Taxatiedatum:	23-4-2018
Datum definitief:	30-4-2018
Bouwjaar / renovatiejaar:	1995
Aantal m² v.v.o.:	173
Aantal parkeerplaatsen:	-
Totale markthuur:	20.747
Totale huurinkomsten:	23.262
Markthuur leegstand:	-
Totale theoretische huurinkomsten:	23.262
Totale lasten:	2.436
Percentage lasten t.o.v. markthuur:	12%
Totale lasten per m² v.v.o.:	14,09

Financiële parameters	
NAR	7,70%
BAR v.o.n. (na correcties)	8,57%
Percentage leegstand	0,0%
Kapitalisatiefactor k.k.	11,09
Marktwaaarde per m² v.v.o.	1.330
Waarden	
Marktwaaarde vrij op naam voor correcties	237.798
Correcties	
Contante waarde correcties	4.425
Correcties leegstand	-
Overige	-
Marktwaaarde vrij op naam na correcties	242.223
Diversen	-
Notaris- en kadastrale kosten	-740
Overdrachtsbelasting	-13.800
Marktwaaarde kosten koper	227.684
Marktwaaarde kosten koper (afgerond)	230.000



Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten overeenkomstig RICS Red Book

Bijzondere uitgangspunten:

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Uitgangspunten:

Metage conform meetcertificaat d.d. 29 oktober 1999 met kenmerk 5721/99236

Samenvatting

Lochem, '1664', Tramstraat 15A-21G
Taxatiedatum: 23-4-2018 / Datum definitief: 30-4-2018

Kerngegevens	
Opdrachtgever:	Secties Beheer B.V.
Datum opdracht:	30-4-2018
Dossiernummer capital value:	CVT1801505_0004785
Status:	Definitief
Taxatiedatum:	23-4-2018
Datum definitief:	30-4-2018
Bouwjaar / renovatiejaar:	1997
Aantal woningen:	34
Aantal overige units:	32
Totale theoretische huurinkomsten:	337.118
Gemiddelde woonoppervlak (GO):	94
Gemiddelde leegwaarde per m²:	2.088
Totale leegwaarde:	6.700.860
Totale lasten:	64.511
Percentage lasten t.o.v. theoretische huurinkomsten:	19,1%
Totale lasten per VHE:	1.897

Financiële parameters	
NAR	4,36%
BAR v.o.n. (na correcties)	5,39%
Huur-/ leegwaardeverhouding	5,03%
Leegwaaderatio	91,3%
Kapitalisatiefactor k.k.	18,15
Marktwaaarde per woning	180.000
Waarden	
Marktwaaarde vrij op naam voor correcties	6.255.182
Correcties	-
Contante waarde correcties	-
Overige	-
Marktwaaarde vrij op naam na correcties	6.255.182
Diversen	-
Notaris- en kadastrale kosten	-8.907
Overdrachtsbelasting	-122.400
Marktwaaarde kosten koper	6.123.875
Marktwaaarde kosten koper (afgerond)	6.120.000



Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten overeenkomstig RICS Red Book

Bijzondere uitgangspunten:

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Uitgangspunten:

Er is van uitgegaan dat de door opdrachtgever opgegeven oppervlakten gebruiksovervloeden zijn gemeten conform de NEN 2580.

Er is van uit gegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.

Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.

Samenvatting

Didam, '1668', Hooiberg 26-01 tot en met 26-24

Taxatiedatum: 23-4-2018 / Datum definitief: 30-4-2018

Kerngegevens	
Opdrachtgever:	Secties Beheer B.V.
Datum opdracht:	30-4-2018
Dossiernummer capital Value:	CVT1801505_0004786
Status:	Definitief
Taxatiedatum:	23-4-2018
Datum definitief:	30-4-2018
Bouwjaar / renovatiejaar:	2001
Aantal woningen:	24
Aantal overige units:	-
Totale theoretische huurinkomsten:	220.287
Gemiddelde woonoppervlak (GO):	85
Gemiddelde leegwaarde per m²:	2.115
Totale leegwaarde:	4.303.255
Totale lasten:	43.155
Percentage lasten t.o.v. theoretische huurinkomsten:	19,6%
Totale lasten per VHE:	1.798

Financiële parameters	
NAR	4,30%
BAR v.o.n. (na correcties)	5,34%
Huur-/ leegwaardeverhouding	5,12%
Leegwaarderatio	93,9%
Kapitalisatiefactor k.k.	18,34
Marktwaaarde per woning	168.333
Waarden	
Marktwaaarde vrij op naam voor correcties	4.121.766
Correcties	-
Contante waarde correcties	-
Overige	-
Marktwaaarde vrij op naam na correcties	4.121.766
Diversen	-
Notaris- en kadastrale kosten	-5.882
Overdrachtsbelasting	-80.800
Marktwaaarde kosten koper	4.035.084
Marktwaaarde kosten koper (afgerond)	4.040.000



Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten overeenkomstig RICS Red Book

Bijzondere uitgangspunten:

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Uitgangspunten:

Er is van uitgegaan dat de door opdrachtgever opgegeven oppervlakten gebruiksovernamekosten zijn gemeten conform de NEN 2590.

Er is van uit gegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.

Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.

Bijlage 6 ■ Door de Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV geïnitieerde fondsen

NL Woningfonds 1 is het tweeëndertigste fonds dat Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV initieert, in samenwerking met NL Woningfondsen BV. Hiervoor initieerde Sectie5 Investments NV met succes Molenstede Vastgoedfonds, S5 Vitae Fonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

Molenstede Vastgoedfonds werd opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.450.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt als voornaamste huurders.

S5 Vitae Fonds werd opgericht op 1 december 2017 met een fondsomvang van € 14.367.500. Het fonds is een groeifonds met een doelstelling om te groeien naar een fondsomvang van € 200 miljoen. De eerste emissie betreft een belegging in een zorgcomplex in Zwolle met een 15-jarige huurovereenkomst alsmede een zorgcomplex in Gorinchem met een 20-jarige huurovereenkomst.

Gelderstede Vastgoedfonds werd opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.650.000 en een eigen vermogen van € 8.300.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen met onder meer twee supermarkten, beide met 10-jarige huurovereenkomsten, alsmede het vastgoed van een AH-supermarkt en twee winkels in het stadscentrum van Geldrop.

Hovelstede Vastgoedfonds werd opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 4.850.000. Het fonds belegt in het vastgoed van winkelcentrum De Hovel in Goirle, gedomineerd door twee langjarige supermarkthuurovereenkomsten met Albert Heijn en Emte.

Hofstede Vastgoedfonds werd opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.340.000 en een eigen vermogen van € 6.840.000. Het fonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte met drie supermarkthuurovereenkomsten met Jumbo en Dirk.

Heijdestede Vastgoedfonds werd opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.530.000 en een eigen vermogen van € 4.030.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met Mediq-apotheek in Terheijden en een PLUS-supermarkt in Uden.

S5 Armando Vastgoed is recent geïnitieerd en nog niet aangegaan. Het fonds zal indirect beleggen in een onroerendgoedportefeuille met vijftien winkelcomplexen in Nederland.

S5 SPF Retailfonds werd opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op vijf locaties met in totaal zes supermarkten. De fondsomvang bedraagt € 35.600.000 met een eigen vermogen van € 12.900.000.

Vaartstede Vastgoedfonds werd opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.300.000 en een eigen vermogen van € 5.450.000. Het supermarktfonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt en Action als voornaamste huurders.

Emmastede Vastgoedfonds werd opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.300.000 en een eigen vermogen van € 4.150.000. Het supermarktfonds belegt in een Albert Heijn-supermarkt in Zeist en een PLUS-supermarkt met Trekpleister-drogisterij in Borne.

S5 CRE Vastgoedfonds CV werd opgericht op 13 mei 2014 met een eigen vermogen van € 3.500.000. Het fonds belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf en inmiddels tien winkelcomplexen in Nederland.

Willemstede Vastgoedfonds werd opgericht op 5 oktober 2013 met een fondsomvang van € 12.700.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met vier dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle.

Beekstede Vastgoed CV werd opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.450.000 en een eigen vermogen van € 4.650.000. Het supermarktfonds belegt in twee moderne supermarkten, te weten een Jumbo-supermarkt in Meppel en een Supercoop-supermarkt in Groesbeek. Boven beide supermarkten zijn in totaliteit veertien appartementen en maisonnettes verworven.

Poortstede Vastgoed CV werd opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.300.000 en een eigen vermogen van € 3.700.000. Het supermarktfonds belegt in drie winkels, te weten een ruime, moderne, langjarig verhuurde Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gallslijterij op een goede locatie in Sneek alsmede een nieuwe (2010) en langjarig verhuurde Coop-supermarkt in het centrum van Varsseveld. Deze laatste supermarkt is uitgeroepen tot supermarkt van het jaar 2012 binnen de Coop-supermarktketen.

Elzenstede Vastgoed CV werd opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.450.000 en een eigen vermogen van € 3.650.000. Het winkelfonds belegt in wijkwinkelcentrum “De Drossaard” in Uden (Noord-Brabant). Het winkelcentrum heeft naast een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt (negen jaar) van bijna 2.000 m² een mooie mix van dagwinkels, waaronder een drogist, een slager, een viswinkel, een bakker en een bloemist. Hierdoor wordt in een compleet aanbod van dagelijkse behoeften voorzien.

Zilverstede Vastgoed BV werd opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.200.000 en een eigen vermogen van € 5.200.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Zilverkamp, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met veertien huurders in Huissen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Jumbo-supermarkten, Aldi, Etos en Mitra, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Warnsstede Vastgoed CV werd opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.850.000 en een eigen vermogen van € 4.750.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Dreiumme, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in Warnsveld. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Albert Heijn, HEMA, Kruidvat en Blokker, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Roelofstede Vastgoed CV werd opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.700.000 en een eigen vermogen van € 3.000.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Noordplein, dat in 2006 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in het centrum van Roelofarendsveen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals PLUS Supermarkt, Kruidvat en Zeeman, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Bergstede Vastgoed CV werd opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.750.000 en een eigen vermogen van € 5.250.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Vlashoeck uit 2004 met twaalf winkels in het centrum van Bergschenhoek, nabij Rotterdam. Het object huisvest onder andere een grote PLUS Supermarkt, een Kruidvat-drogisterij en een DA-drogisterij aangevuld met winkels voor de dagelijkse boodschappen en modewinkels. Onderdeel van het winkelcentrum is een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen.

Forumstede Vastgoed CV werd opgericht in oktober 2010 met een fondsomvang van € 12.850.000 en een eigen vermogen van € 5.000.000. Het winkelfonds belegt in een viertal moderne winkels, een PLUS Supermarkt en een Kruidvat-drogisterij in het stadshart van Malden en een Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij in Drachten.

Volkerstede Vastgoed CV werd opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.100.000 en een eigen vermogen van € 3.900.000. Het winkelfonds belegt in een binnenstedelijk winkelcentrum met negen winkels in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther met een gemiddelde resterende huurtermijn van 9,6 jaar. De objecten huisvesten vooral bekende landelijke retailketens, zoals: Etos, Super de Boer, Bart Smit, DA Drogisterijen, Eye Wish Groeneveld, HEMA en Landgraaf Mode.

Merwestede Vastgoed CV werd opgericht in april 2010 met een fondsomvang van € 7.620.000 en een eigen vermogen van € 2.900.000. Het winkelfonds belegt in een winkelcomplex aan de Merwedestraat 50-54 te Dordrecht met als gebruikers een Super de Boer, een Aldi, een Mitra en een kringloopwinkel.

Annastede Vastgoed CV werd opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.750.000 en een eigen vermogen van € 1.850.000. Het winkelfonds belegt in een kleinschalig winkelcentrum in IJsselstein en heeft als huurder Ahold Vastgoed. Ahold exploiteert in het winkelcentrum een Albert Heijn, een Gall&Gall en een Etos.

Raadstede Vastgoed CV werd opgericht in december 2009 met een fondsomvang van € 9.900.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000. Het winkelfonds belegt in negen winkels in Alblasterdam en Hengelo. Onder de huurders bevinden zich grote filiaalbedrijven als PLUS (PLUS Vastgoed BV), Kruidvat (A.S. Watson Property Continental Europe BV), Intertoys (Intertoys Holland BV), Zeeman (Zeeman textielSupers BV) en Action (Action Non Food BV).

Meerstede Vastgoed CV werd opgericht in oktober 2009 met een fondsomvang van € 25.825.000 en een eigen vermogen van € 8.800.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het winkelcentrum heeft meer dan 30 huurders, waaronder grote landelijke labels als Albert Heijn, C1000, Gall&Gall, Blokker, Dio en ABN AMRO.

Rijnstede Vastgoed CV werd opgericht in mei 2009 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 5.100.000. Het winkelfonds belegt in acht winkels, een kantoor-unit en een parkeergarage (112 parkeerplaatsen) in het centrum van Bodegraven. Het winkelcentrum heeft grote landelijke labels als C1000, Gall&Gall, ABN AMRO en Trekpleister.

Mauritsstede Vastgoed CV werd in december 2008 door Sectie5 Investments NV geïnitieerd. De fondsomvang bedroeg € 14.400.000 met een eigen vermogen van € 5.600.000. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord.

Laurensstede Vastgoed CV is gestart in juli 2008 en heeft een fondsomvang van circa € 10.100.000 en een eigen vermogen van € 1.885.000 en heeft geïnvesteerd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam.

Floorstede Vastgoed CV is gestart in juni 2008 en heeft een fondsomvang van circa € 11.400.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000 en kocht voor beleggingsdoeleinden een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam.

Oirstede Vastgoed CV is gestart in november 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 12.500.000 en een eigen vermogen van € 3.750.000. Er is geïnvesteerd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren.

Maatschap Schansstede is gestart in juni 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 20.500.000 en een eigen vermogen van € 6.000.000. Er is belegd in zes kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk.

Bijlage 7 ■ Betrokken partijen

Initiatiefnemers

NL Woningfondsen BV
Dellaertweg 7C
2316 WZ Leiden
Telefoon: 071 - 30 31 275
E-mail: info@nlwoningfondsen.nl
Website: www.nlwoningfondsen.nl

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer BV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Propertymanager

Hoen Vastgoedbeheer BV
Cronenburg 154
1081 GN Amsterdam
Telefoon: 020 - 305 4477
E-mail: beheer@hoen.nl
Website: www.hoen.nl

Houdster

Stichting NL Woningfonds 1
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 - 30303
Website: www.teslincs.nl

Bewaarder

TCS Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 - 30303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 - 288 2888
Fax: 088 - 288 9747

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 - 573 03 60
Fax: 020 - 570 96 70
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem
Telefoon: 026 - 445 2085
Website: www.brandsadvocaten.nl

Juridisch Adviseur (vastgoed)

Lexence NV
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 - 5736 736
Website: www.lexence.com

Notaris

Lexence NV
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 - 5736 736
Website: www.lexence.com

Technisch en bouwkundig adviseur

K3H Advies BV
Rollecate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 - 480 860
Fax: 0592 - 482 750

Taxateur

Capital Value Taxaties BV
Maliebaan 85
3581 CG Utrecht
T 030 - 72 71 700
E info@capitalvalue.nl

Begeleiding van de structurering van het Fonds en tevens financieel intermediair die het Prospectus mag gebruiken

Connect Invest BV
Straatweg 90
3621 BS Breukelen
Telefoon: 0850- 47 75 53
E-mail: info@connectinvest.nl

Voor meer informatie kunt u zich wenden tot:

NL Woningfondsen BV

Dellaertweg 7c

2316 WZ Leiden

T 071 30 31 275

E info@nlwoningfondsen.nl

www.nlwoningfondsen.nl



Sectie5 Investments NV

John M. Keynesplein 5

1066 EP Amsterdam

T 020 670 12 65

E info@sectie5.nl

www.sectie5.nl



Connect Invest

Straatweg 90

3621 BS Breukelen

T 0850 477 553

E info@connectinvest.nl

