
REGISTRATIEDOCUMENT

RIJNVAST ZORGFONDSEN N.V.

(een naamloze vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Arnhem, Nederland)

Dit registratiedocument ("**Registratiedocument**") wordt gepubliceerd in verband met het voornemen van RijnVast Zorgfondsen N.V. ("**RijnVast Zorgfondsen NV**") om van tijd tot tijd schuldtitels op naam, die niet worden genoteerd aan een gereguleerde markt ("**Obligaties**") aan te bieden en uit te geven aan het publiek in Nederland. Elke referentie in dit Registratiedocument naar "Obligatie" moet, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders volgt, worden gelezen als een referentie naar "Obligaties zoals van tijd tot tijd uitgegeven door RijnVast Zorgfondsen NV ongeacht aanduiding."

Dit Registratiedocument wordt aangemerkt als een registratiedocument als bedoeld in artikel 7 Verordening (EG) 809/2004 (Prospectusverordening) en is opgesteld in overeenstemming met hoofdstuk 5.1 van de Wet op het financieel toezicht ("**Wft**").

Dit Registratiedocument is goedgekeurd door de Stichting Autoriteit Financiële Markten ("**AFM**") op **12-10-2012**.

Dit registratiedocument mag alleen worden gebruikt in verband met een aanbieding aan het publiek in Nederland van Obligaties door RijnVast Zorgfondsen NV en vormt een prospectus in de zin van de Richtlijn 2003/71/EG (Prospectusrichtlijn) indien aangevuld door een verrichtingsnota voor het doel van artikel 8 van de Verordening (EG) 809/2004 ("**Verrichtingsnota**") alsmede een samenvatting ("**Samenvatting**") die beiden zijn goedgekeurd door AFM.

De datum van dit Registratiedocument is **12-10-2012**.

INHOUDSOPGAVE

- I. RISICOFACTOREN**
- II. BELANGERIJKE INFORMATIE**
- III. OBLIGATIE-EMISSIES**
- IV. BEDRIJFSACTIVITEITEN VAN RIJNVAST ZORGFONDSEN NV**
- V. VOORNAAMSTE FINANCIËLE INFORMATIE**
- VI. ORGANISATIESTRUCTUUR**
- VII. BESTUUR EN TOEZICHT**
- VIII. FINANCIËLE GEGEVENS**
- IX. BESCHIKBARE INFORMATIE**
- X. BETROKKEN PARTIJEN**
- XI. BEGRIPPENKADER**

BIJLAGEN:

- BIJLAGE A CURRICULA VITAE BESTUURSLEDEN RIJNVAST ZORGFONDENS NV**
- BIJLAGE B CURRICULA VITAE BESTUURSLEDEN STICHTING**

- I. RISICOFACTOREN**

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk XI "Begrippenkader" van dit Registratiedocument gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk I. "Risicofactoren".

Beleggen brengt altijd risico's met zich mee. Er kunnen zich immer onverwachte ontwikkelingen voordoen, die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor beleggingen in de Obligaties die van tijd tot tijd worden aangeboden en uitgegeven door RijnVast Zorgfondsen NV.

Onderstaande risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. RijnVast Zorgfondsen NV kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van deze risico's kan de financiële positie van RijnVast Zorgfondsen NV, de met haar verbonden Project-KG's en daarmee de waarde van de Obligaties negatief beïnvloeden.

De in dit hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend en andere factoren, die thans niet bekend zijn bij RijnVast Zorgfondsen NV of die RijnVast Zorgfondsen NV thans niet materieel acht, kunnen mogelijk de financiële positie van RijnVast Zorgfondsen NV en daarmee de waarde van de Obligaties negatief beïnvloeden.

De risico's verbonden aan de (aard van de) Obligaties binnen een bepaalde Obligatierekening, en risico's verbonden aan een specifieke Project-KG zullen worden beschreven in de Verrichtingsnota die in verband met de aanbieding van de betreffende Obligaties ter goedkeuring wordt ingediend aan de AFM en, na goedkeuring algemeen verkrijgbaar wordt gesteld. De in dit hoofdstuk I "Risicofactoren" opgenomen risicofactoren gelden ten aanzien van alle Obligaties zoals van tijd tot tijd aangeboden door de Uitgevende Instelling en ten aanzien van alle Project-KG's.

Risico's verbonden aan de aard van de Obligaties

Beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties

De Obligaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal geen markt in de Obligaties worden onderhouden door RijnVast Zorgfondsen NV. De eigendom van de Obligaties kan enkel worden overgedragen door een daartoe bestemde akte en mededeling aan RijnVast Zorgfondsen NV. Van de mededeling aan RijnVast Zorgfondsen NV wordt melding gemaakt in het Register van Obligatiehouders.

Het risico bestaat dat de Obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet op het gewenste moment verhandelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder die zijn Obligaties wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen. Daarmee bestaat het risico dat de Obligatie(s) illiquide zijn.

Waardering van de Obligaties

Het risico bestaat dat gedurende de looptijd van de Obligaties de waarde van de Obligaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel moeilijk te bepalen is, omdat er naar verwachting geen openbare koers voor de Obligaties wordt gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Obligaties plaatsvindt. Tevens bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Obligaties, een waarde aan de Obligaties wordt toegekend die niet reëel is.

Het risico bestaat dat (bij verkoop van de Obligaties) de Obligaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar zijn, doordat een Obligatiehouder die zijn Obligaties wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem of haar gehouden Obligatie(s) wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan.

Risico van vervroegde aflossing

RijnVast Zorgfondsen NV heeft het recht om na verloop van een aantal jaar na de Aanvangsdatum Obligaties te eniger tijd geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen, met inachtneming van de ter zake van die Obligaties geldende Obligatievoorwaarden.

RijnVast Zorgfondsen NV heeft tevens het recht om te eniger tijd alle Obligaties geheel (doch niet slechts gedeeltelijk) voortijdig af te lossen in het geval alle Projecten voortijdig worden verkocht en vervreemd dan wel geherfinancierd, mits de Stichting hiermee vooraf schriftelijk instemt.

Bij vervroegde of voortijdige aflossing van Obligaties bestaat voor de Obligatiehouder het risico dat hij/zij voor het vrijgekomen bedrag niet, dan wel niet tijdig een vergelijkbare en passende herbelegging kan vinden en uiteindelijk met een lager rendement genoegen moet nemen dan het rendement dat de Obligatiehouder behaald zou hebben indien de Obligaties niet vervroegd zouden zijn afgelost.

Risico's eigen aan RijnVast Zorgfondsen NV en/of de Project-KG's

RijnVast Zorgfondsen NV is afhankelijk van de directieleden

Het functioneren en opereren van RijnVast Zorgfondsen NV is onder meer afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van RijnVast Beheer BV en Cherville Holding BV als bestuurders van RijnVast Zorgfondsen NV. Feitelijk is het functioneren en opereren van RijnVast Zorgfondsen NV afhankelijk van de specifieke kennis en ervaring van drie (3) natuurlijke personen, die zich ook met de dagelijkse leiding van groepsvennootschappen bezig houden. Het betreft de heren J.H.C. Neef, J.A. van Wijk en P.M.A.M. Tijburg. Het wegvallen van RijnVast Beheer BV en/of Cherville Holding BV dan wel van de natuurlijke personen die RijnVast Beheer BV respectievelijk Cherville Holding BV uiteindelijk vertegenwoordigen, betekent het verloren gaan van die specifieke kennis en ervaring. Dit kan op de lange termijn een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van RijnVast Zorgfondsen NV.

Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief betaling van Couponrente op en/of de Hoofdsom van en/of, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente op de Obligaties) jegens de Obligatiehouders te voldoen.

Het functioneren en opereren van de Project-KG's zal onder meer afhankelijk zijn van de kennis en ervaring van de heren J.H. Beekman, J.H.C. Neef en J.A. van Wijk als (feitelijk) bestuurders van RijnVast Vastgoed Management BV, de (enig) Komplementär van de Project-KG's. Het wegvallen van (een van) deze heren, betekent het verloren gaan van die specifieke kennis en ervaring. Dit zou op de lange termijn een negatief effect kunnen hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de Project-KG's.

Dit kan een beperking tot gevolg hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief betaling van Couponrente op en/of de Hoofdsom en/of, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente op de Obligaties) jegens de Obligatiehouders te

voldoen.

Risico met betrekking tot de betrokkenheid van derden bij participatie in Project-KG's

De mogelijkheid bestaat dat RijnVast Zorgfondsen NV tezamen met andere investeerders vermogen bijeenbrengt ten behoeve van de Project KG's. Dit houdt in dat RijnVast Zorgfondsen NV niet noodzakelijk de enig Kommanditist is in de Project- KG's. Indien er voor wordt gekozen om andere investeerders te laten participeren in de Project-KG's, zijn deze andere investeerders gerechtigd tot het resultaat van de Project KG's naar rato van hun kapitaalbreng. Er zal geen sprake zijn van aandelen met bijzondere winst- en/of zeggenschapsrechten.

Dat betekent concreet dat naast RijnVast Zorgfondsen NV mogelijk ook derde partijen als Kommanditist kunnen participeren in de Project-KG's. Indien RijnVast Zorgfondsen NV samenwerkingsverbanden aangaat met betrekking tot bepaalde participaties en/of gezamenlijk met derde partijen participeert in een Project-KG, kunnen deze participaties risico's met zich mee brengen die niet zouden bestaan indien geen derden of mede-investeerders betrokken zouden zijn. Zo kan een derde op enig moment economische of zakelijke belangen hebben die niet overeenkomen met de belangen van RijnVast Zorgfondsen NV en dat een derde een actie zal ondernemen die tegengesteld is aan de beleggingsdoeleinden van RijnVast Zorgfondsen NV. Daarnaast kan RijnVast Zorgfondsen NV mogelijk aansprakelijk worden gehouden voor de handelingen van deze derden en/of mede-investeerders.

Risico's verbonden aan de door de Project-KG's gedreven onderneming(en)

Vanwege de sterke economische verbondenheid tussen RijnVast Zorgfondsen NV en de Project-KG's worden onderstaand de risico's toegelicht die verbonden zijn aan de activiteiten van de Project-KG's.

De Project-KG's zullen zich uitsluitend richten op het drijven van Projecten in Duitsland

De Project-KG's zullen zich uitsluitend toeleggen op het exploiteren van een Project in Duitsland. Eventuele ongunstige resultaten uit hun activiteiten kunnen niet worden gecompenseerd met mogelijk gunstigere resultaten uit andere ondernemingsactiviteiten. Immers, een Project-KG zal geen andere ondernemingsactiviteiten verrichten. Evenmin zal een eventueel ongunstig resultaat in een Project-KG kunnen worden gecompenseerd door een eventueel gunstig resultaat in een andere aan Rijnvast Zorgfondsen NV verbonden Project-KG. Alle dividenden en overige (winst-)uitkeringen die voortvloeien uit de deelneming van de Uitgevende Instelling in een Project-KG, alsmede ontvangsten in verband met de verkoop en vervreemding van haar deelneming in een Project-KG aan een derde zullen, zolang de betreffende Obligatielening niet onvoorwaardelijk, onherroepelijk en volledig is afgelost, geen ander doel dienen dan voor de voldoening door de Uitgevende Instelling van haar (betalings-) verplichtingen onder de betreffende Obligatielening aan uitsluitend de houders van de Obligaties waarvan de opbrengst is aangewend ter financiering van de betreffende Project-KG.

De resultaatontwikkeling van een Project-KG wordt derhalve beïnvloed door de Duitse vastgoedmarkt en de Duitse zorgmarkt. De Duitse vastgoedmarkt is bepalend voor de verkoopresultaten in zijn algemeenheid. De Duitse zorgmarkt is, via huurinkomsten, bepalend voor het exploitatierendement. Het is op voorhand niet met zekerheid te zeggen hoe de Duitse vastgoedmarkt en de Duitse zorgmarkt zich in de toekomst zal ontwikkelen.

Een negatieve rendementsontwikkeling van de Duitse vastgoedmarkt en Duitse zorgmarkt in de

toekomst kan een negatief effect hebben op de activiteiten en bedrijfsresultaten van een Project-KG. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van Couponrente op, de Hoofdsom van en, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente in verband met de Obligaties) te voldoen jegens de houders van de Obligaties binnen de Obligatielening, ter zake waarvan de opbrengst is aangewend ter (her-)financiering van het door de betreffende Project-KG gehouden Project.

Concentratierisico

Door te beleggen in een bepaalde Obligatielening belegt een Obligatiehouder feitelijk in één (1) specifiek Project en dus niet in een pool van Projecten. Er is derhalve geen sprake van risicospreiding, in die zin dat de opbrengst van een bepaalde Obligatielening wordt aangewend ter financiering of (in geval van brug- of voorfinanciering) herfinanciering van meerdere Projecten tegelijkertijd, tenzij de betreffende Obligatiehouder in meer Obligatieleningen belegt.

Tegenpartijrisico

Het kan voorkomen dat tegenpartijen van een Project-KG (huurders) hun financiële verplichtingen jegens de Project-KG niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van de Project-KG minder dan verwacht zullen zijn.

Niet-nakoming door tegenpartijen van een Project-KG van hun financiële verplichtingen jegens de Project-KG, dan wel het niet juist of niet volledig nakomen van deze financiële verplichtingen jegens een Project-KG, kan een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en financiële resultaten van de Project-KG. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van Couponrente op, de Hoofdsom van en, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente in verband met de Obligaties) te voldoen jegens de Obligatiehouders binnen de Obligatielening, ter zake waarvan de opbrengst is aangewend ter (her-)financiering van het door de betreffende Project-KG gehouden Project.

Renterisico

Een stijging van de rente kan een negatief effect hebben op de kasstromen en resultaten van een Project-KG.

Het renterisico is het risico dat de marktrente stijgt. De activiteiten van een Project-KG zullen (deels) bancair worden gefinancierd. Zolang de rentevoet lager is dan het rendement op de gefinancierde activiteiten, is in beginsel - dat wil zeggen, zonder rekening te houden met eventuele kosten - sprake van een zogenaamde positieve hefboom die tot een hoger rendement kan leiden op het eigen vermogen (verstrekt door de Uitgevende Instelling in het kader van haar deelneming in de betreffende Project-KG. Een stijgende rente kan echter van grote invloed zijn op de kasstroom van een Project-KG en kan een negatief effect hebben op de waarde van het dan aanwezige Project en daarmee op de verkoopopbrengst van het Project. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van Couponrente op, de Hoofdsom van en, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente in verband met de Obligaties) te voldoen jegens de Obligatiehouders binnen de Obligatielening, ter zake waarvan de opbrengst is aangewend ter (her-) financiering van het door de betreffende Project-KG gehouden Project.

Investeringsrisico

Na acquisitie van een Project kunnen zich problemen of gebreken voordoen die additionele investeringen vergen.

Een Project-KG legt zich toe op het aankopen en verwerven, exploiteren en uiteindelijk verkopen en vervreemden van een Project. Een Project-KG loopt hierbij het risico dat zich na de acquisitie van een Project problemen voordoen of gebreken worden ontdekt, die invloed kunnen hebben op de waarde van dat Project. Dergelijke problemen of gebreken kunnen additionele investeringen vergen, waardoor de kostprijs van het desbetreffende Project wordt verhoogd. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten of de bedrijfsresultaten van een Project-KG. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van Couponrente op, de Hoofdsom van en, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente in verband met de Obligaties) te voldoen jegens de Obligatiehouders binnen de Obligatielening, ter zake waarvan de opbrengst is aangewend ter (her-) financiering van het door de betreffende Project-KG gehouden Project.

Onderhoudsrisico

Een Project-KG kan geconfronteerd worden met hoge onderhoudskosten. Het onderhoudsrisico hangt samen met de leeftijd en het karakter van de vastgoedobjecten behorende tot het door de betreffende Project-KG gehouden Project. In de financiële prognoses van een Project-KG zal met periodiek uit te voeren onderhoudswerkzaamheden rekening worden gehouden. De onderhoudskosten kunnen echter hoger uitvallen dan in de prognose naar voren is gekomen. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van Couponrente op, de Hoofdsom van en, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente in verband met de Obligaties) te voldoen jegens de Obligatiehouders binnen de Obligatielening, ter zake waarvan de opbrengst is aangewend ter (her-) financiering van het door de betreffende Project-KG gehouden Project.

Calamiteitenrisico

Aan de vastgoedobjecten behorende tot een Project kan schade ontstaan door calamiteiten, zoals brand- en/of waterschade.

Indien de calamiteit niet wordt gedekt door verzekeringen afgesloten door de Uitgevende Instelling kan deze een negatieve invloed hebben op de waarde van het Project en aldus op eventuele verkoop- of exploitatieopbrengsten van het betreffende Project. Daarnaast kunnen dergelijke calamiteiten onvoorziene kosten voor de betreffende Project-KG met zich meebrengen om de schade te herstellen. Dit kan een ongunstige invloed hebben op de activiteiten en/of bedrijfsresultaten van de Project-KG. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van Couponrente op, de Hoofdsom van en, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente in verband met de Obligaties) te voldoen jegens de Obligatiehouders binnen de Obligatielening, ter zake waarvan de opbrengst is aangewend ter (her-)financiering van het door de betreffende Project-KG gehouden Project.

Milieurisico

Een Project-KG kan geconfronteerd worden met niet voorheen vastgestelde milieuvervuiling.

Zoals elke onderneming die in vastgoed belegt, loopt een Project-KG een milieurisico ten aanzien van vervuiling, zoals bodemverontreiniging of verwerking van asbest in een object behorende tot

het Project. Indien een dergelijk risico zich verwezenlijkt, kan een Project-KG genoodzaakt zijn tot het maken van kosten van (i) verweer tegen milieucclaims, (ii) verhaal, (iii) het voldoen aan eisen van milieuregelgeving of (iv) het saneren van vervuild onroerend goed. Dit kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de activa en/of de resultaten van de Project-KG. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van Couponrente op, de Hoofdsom van en, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente in verband met de Obligaties) te voldoen jegens de Obligatiehouders binnen de Obligatielening, ter zake waarvan de opbrengst is aangewend ter (her-)financiering van het door de betreffende Project-KG gehouden Project.

Leegstandsrisico

De inkomsten van een Project-KG kunnen verminderen door (gedeeltelijke) leegstand van een vastgoedobject behorende tot Project.

Het leegstandsrisico is het risico dat één of meerdere vastgoedobjecten behorende tot een Project na beëindiging van de huurovereenkomst met de desbetreffende huurder niet opnieuw verhuurd kunnen worden. Het gevolg daarvan is dat er in die situatie voor de betreffende vastgoedobjecten geen huurinkomsten worden ontvangen, waardoor de totale huuropbrengst van de Project-KG lager kan uitvallen dan voorzien. Na het beëindigen van de huurovereenkomst, staat het ook niet of niet meteen vast dat het Project tegen dezelfde huurprijs verhuurd zal kunnen worden, hetgeen de resultaten van RijnVast Zorgfondsen NV negatief kan beïnvloeden.

Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van Couponrente op, de Hoofdsom van en, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente in verband met de Obligaties) te voldoen jegens de Obligatiehouders binnen de Obligatielening, ter zake waarvan de opbrengst is aangewend ter (her-)financiering van het door de betreffende Project-KG gehouden Project.

Exit risico

Het risico bestaat dat RijnVast Zorgfondsen NV zal investeren in vastgoed dat moeilijk verkoopbaar blijkt te zijn of slechts met verlies kan worden verkocht op het moment dat een Obligatielening moet worden afgelost.

Daarnaast bestaat het risico dat bijzondere omstandigheden ertoe zouden kunnen leiden dat een vervroegde exit ten aanzien van (één of meerdere) Project-KG's zal plaatsvinden waarbij onvoldoende opbrengsten worden gegenereerd. Een dergelijke beslissing zal slechts worden genomen door RijnVast Zorgfondsen NV indien RijnVast Zorgfondsen NV de overtuiging heeft (en daarbij de verantwoordelijkheid neemt) dat die beslissing in het beste belang is van de Obligatiehouders om zodoende een nog slechtere situatie voor de betreffende Obligatiehouders te voorkomen en na consultatie van de betreffende Obligatiehouders (en eventueel de Stichting) conform de Obligatievoorwaarden.

Het niet (kunnen) verkopen en/of het met verlies verkopen van een Project kan leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van de betreffende Project-KG. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van Couponrente op, de Hoofdsom van en, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente in verband met de Obligaties) te voldoen jegens de Obligatiehouders binnen de Obligatielening, ter zake waarvan de opbrengst is aangewend ter (her-) financiering van het door de betreffende Project-KG gehouden Project.

Huuropbrengstrisico

De huurinkomsten van een Project-KG kunnen verminderen door verschillende oorzaken. De looptijd van de huurcontracten kan in samenhang met het debiteurenrisico een negatieve invloed hebben op de huurinkomsten. Immers, een huurder die zijn betalingsverplichtingen niet nakomt en een langdurig huurcontract heeft, kan onder de huidige huurbeschermingsregels niet onverwijld uit het betreffende pand worden gezet. Ook het marktconform zijn van de huren, de onderhoudsstaat van de Projecten en de locatie van vastgoedobjecten behorende tot het Project hebben hun invloed op de huuropbrengsten. Een en ander kan leiden tot een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten van de betreffende Project-KG. Dit zou een beperking tot gevolg kunnen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV om aan haar betalingsverplichtingen (inclusief de betaling van Couponrente op, de Hoofdsom van en, voor zover van toepassing en beschikbaar, Bonusrente in verband met de Obligaties) te voldoen jegens de Obligatiehouders binnen de Obligatielening, ter zake waarvan de opbrengst is aangewend ter (her-)financiering van het door de betreffende Project-KG gehouden Project.

Overige risico's

Wet- en regelgeving risico

Een onzekere factor is de invloed van de politiek, de wetgeving en de rechtspraak. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geo-politieke risico's. Tevens kunnen RijnVast Zorgfondsen NV en/of de Project-KG's geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, zowel in Nederland als in Duitsland, die financieel ongunstig voor de Obligatiehouders kan uitvallen. Door het meerjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op het rendement van de Obligaties onzeker. De fiscale behandeling van een Obligatie of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse en/of Duitse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

Verzekeringen en onverzekerde risico's

Op dit moment heeft RijnVast Zorgfondsen NV een aantal verzekeringen afgesloten ter dekking van normale bedrijfsmatige risico's. Het kan zijn dat de verzekeringen geen of geen volledige dekking bieden voor specifieke risico's of dat dekking onder die verzekeringen in de toekomst onmogelijk zal blijken. Bepaalde risico's zijn onverzekerbaar zoals oorlogen, terroristische aanslagen en natuurrampen. Bovendien kunnen de ontwikkelingen op de verzekeringsmarkt leiden tot verhoging van de verzekeringspremies. Een en ander kan negatieve gevolgen hebben voor RijnVast Zorgfondsen NV en/of de Project-KG's en haar financiële positie en resultaten.

Onafhankelijk bestuur van de Stichting Obligatiehouders Rijnvast Zorgfondsen

De belangen van de Obligatiehouders worden behartigd door de Stichting Obligatiehouders Rijnvast Zorgfondsen (de "**Stichting**"). De rechten van de Obligatiehouders in verband met zekerheidsrechten worden uitgeoefend door de Stichting in de mate en op de wijze als nader bepaald in de Trustakte. De Stichting zal de zekerheidsrechten ten behoeve van de Obligatiehouders houden, beheren en indien noodzakelijk uitwinnen.

Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door de heer J.C. Bloemers (voorzitter) en de heer E.P.J. Wasch (secretaris). Een bestuurder kan, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Statuten van de Stichting en de Trustakte, door een besluit van de vergadering van Obligatiehouders worden ontslagen. Tevens is een bestuurder op grond van de Trustakte bevoegd om zijn functie op te zeggen (vrijwillig defungeren) door kennisgeving aan RijnVast Zorgfondsen NV en aan de Obligatiehouders met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste negentig (90) dagen.

Het bestuur van de Stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal van één of meer bestuurders. Indien alle bestuurders komen te ontbreken, kan de rechtbank op verzoek van iedere belanghebbende één of meer bestuurder benoemen.

Het niet kunnen vinden van een nieuw onafhankelijk bestuur van de Stichting of het niet verkrijgen van instemming van de vergadering van Obligatiehouders kan negatieve gevolgen hebben voor de bescherming van de rechten van de Obligatiehouders.

II. BELANGRIJKE INFORMATIE

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk XI "Begrippenkader" van dit Registratiedocument gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk II. "Belangrijke informatie".

Algemeen

Mogelijke houders van Obligaties worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van beleggen financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook, voorafgaande aan de beslissing tot aankoop van Obligaties, goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Registratiedocument, de ter zake geldende Verrichtingsnota en Samenvatting. Bij enige onduidelijkheid of twijfel gelieve men zich te wenden tot de eigen adviseur, opdat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Registratiedocument, de ter zake geldende Verrichtingsnota respectievelijk de Samenvatting.

Dit Registratiedocument is op **12-10-2012** goedgekeurd door de AFM.

De informatie in dit Registratiedocument geeft de situatie weer op de datum van dit Registratiedocument, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt RijnVast Zorgfondsen NV op dat zij er niet voor kan instaan dat de in dit Registratiedocument vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Registratiedocument juist is.

Behoudens RijnVast Zorgfondsen NV is niemand gerechtigd of gemachtigd enige informatie te verstrekken of verklaring af te leggen in verband met de aanbidding en uitgifte van Obligaties of anderszins over de gegevens in dit Registratiedocument. Informatie of verklaringen verstrekt of afgelegd in strijd met het voorgaande dienen niet te worden beschouwd als ware deze verstrekt door of namens RijnVast Zorgfondsen NV.

Verantwoordelijkheidsverklaringen

Verantwoordelijkheid voor het Registratiedocument

Uitsluitend RijnVast Zorgfondsen NV is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Registratiedocument. RijnVast Zorgfondsen NV garandeert dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te kunnen garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in dit Registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Registratiedocument zou wijzigen.

Alle informatie van derden, zoals opgenomen in hoofdstuk IV. "Bedrijfsactiviteiten" van dit Registratiedocument, is correct weergegeven en er zijn, voor zover RijnVast Zorgfondsen NV weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

RijnVast Zorgfondsen NV heeft zich laten bijstaan door adviseurs. De verantwoordelijkheid van die adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover RijnVast Zorgfondsen NV aansprakelijk zijn. Zij hebben de inhoud en vorm van dit Registratiedocument niet (mede) bepaald of doen bepalen en staan voor de juistheid en volledigheid daarvan niet in.

Verantwoordelijkheid voor de controle van de Jaarstukken van RijnVast Zorgfondsen NV

De heer M. Raben van BDO Audit & Assurance BV, gevestigd aan Meander 725, 6825 ME te Arnhem, zal als accountant van RijnVast Zorgfondsen NV vanaf het eerste Boekjaar verantwoordelijk zijn voor de controle van de financiële informatie van RijnVast Zorgfondsen NV.

De heer M. Raben is lid van het Nederlands instituut van Registeraccountants (NIVRA).

Verkoop en overdrachtsbeperkingen

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

Europese Economische Ruimte

RijnVast Zorgfondsen NV zal zich in eerste instantie bij aanbidding van de Obligaties richten op het publiek in Nederland. Echter, de mogelijkheid wordt open gehouden om de Obligaties in de navolgende lidstaten van de Europees Economische Ruimte anders dan Nederland openbaar aan te bieden: Duitsland, België en/of Luxemburg.

De Obligaties worden door RijnVast Zorgfondsen NV niet openbaar aangeboden in enige lidstaat van de Europese Economische Ruimte anders dan in Nederland, Duitsland, België en Luxemburg.

Overig

Op dit Registratiedocument is Nederlands recht van toepassing. Het Registratiedocument wordt primair slechts gepubliceerd in de Nederlandse taal. Indien de Uitgevende Instelling besluit ook Obligaties aan te bieden in Duitsland, België en/of Luxemburg zullen, indien daartoe verplicht, vertalingen van het Registratiedocument volgens de taalvereisten van die betreffende lidstaten worden opgesteld.

De Jaarstukken van RijnVast Zorgfondsen NV zullen steeds verkrijgbaar zijn via de website van RijnVast Zorgfondsen NV, bereikbaar via: www.rijnvast.nl.

III. OBLIGATIE-EMISSIES (IN SERIES)

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk XI "Begrippenkader" van dit Registratiedocument gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk III. "Obligatie-emissies (in Series)."

Bij de Obligatielening betrokken rechtspersonen

Bij een Obligatielening (een Serie van Obligaties) vervullen de volgende rechtspersonen een belangrijke rol:

- RijnVast Zorgfondsen NV zal van tijd tot tijd Obligatieleningen uitgeven aan het publiek in Nederland;
- Stichting Obligatiehouders RijnVast Zorgfondsen zal, in het bijzonder met betrekking tot zekerheidsrechten, optreden voor en ten behoeve van de Obligatiehouders; en
- elke Project-KG zal de van RijnVast Zorgfondsen NV verkregen gelden aanwenden ter (mede) financiering, dan wel (in geval van een brug- of voorfinanciering) ter herfinanciering van de aankoop en verwerving en exploitatie van een Project, gelegen in Duitsland.

In de volgende paragrafen zal nadere informatie worden verstrekt over elk van deze rechtspersonen.

RijnVast Zorgfondsen NV

Algemeen

RijnVast Zorgfondsen NV is een op 14 oktober 2011 bij notariële akte opgerichte naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Arnhem. RijnVast Zorgfondsen NV is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53755766.

Aangezien de Nederlandse corporate governance code enkel van toepassing is op vennootschappen met statutaire zetel in Nederland waarvan aandelen of certificaten van aandelen zijn toegelaten tot de officiële notering van een van overheidswege erkende gereguleerde markt (effectenbeurs), past het niet-beursgenoteerde RijnVast Zorgfondsen NV deze code niet toe.

Statutair doel

Het statutaire doel van RijnVast Zorgfondsen NV, zoals opgenomen in artikel 3 van de statuten van RijnVast Zorgfondsen NV, is:

- a) het lenen, uitlenen en bijeenbrengen van gelden waaronder begrepen het uitgeven van obligaties, schuldbrieven of andere waardepapieren, alsmede het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
- b) het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen;
- c) het (doen) ontwikkelen, (ver)leasen of op andere wijze vercommercialiseren van registergoederen;
- d) het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen;
- e) het financieren van ondernemingen en vennootschappen;
- f) het verstrekken van adviezen en het verlenen van diensten aan ondernemingen en vennootschappen waarmee RijnVast Zorgfondsen NV in een groep is verbonden en aan

- derden;
- g) het verstrekken van garanties, het verbinden van RijnVast Zorgfondsen NV en het bezwaren van activa van RijnVast Zorgfondsen NV ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen waarmee RijnVast Zorgfondsen NV in een groep is verbonden en ten behoeve van derden, het vorenstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin van het woord.

Maatschappelijk en geplaatst aandelenkapitaal en aandeelhouders

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van RijnVast Zorgfondsen NV bedraagt € 225.000 verdeeld in 225.000 (gewone) aandelen met een nominale waarde van € 1,- per aandeel. Het geplaatste en gestorte kapitaal van RijnVast Zorgfondsen NV bedraagt € 45.000,- verdeeld in 45.000 (gewone) aandelen met een nominale waarde van € 1,- per aandeel. Alle geplaatste aandelen zijn volgestort.

Ieder aandeel in het kapitaal van RijnVast Zorgfondsen NV geeft recht op één stem op de vergadering van aandeelhouders. De aandelen geven ook recht op dividenduitkering. Daarnaast delen houders van aandelen volledig mee ingeval van liquidatie of ontbinding van RijnVast Zorgfondsen NV. Voor overdracht van aandelen, wil zij geldig zijn, is in beginsel vereist dat de aandelen eerst worden aangeboden aan de mede-aandeelhouders. De statuten van RijnVast Zorgfondsen voorzien in een aanbiedingsregeling. Bovendien heeft een aandeelhouder bij uitgifte van nieuwe aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.

De geplaatste aandelen in het kapitaal van RijnVast Zorgfondsen NV worden gehouden door de navolgende rechtspersonen, in de navolgende verhoudingen:

- RijnVast Beheer BV (69%);
- Cherville Holding BV (12,5%);
- Credo Vermögengesellschaft mbH (12,5%); en
- Stichting RijnVast Zorgfondsen (6%).

Bestuur

Het Bestuur van RijnVast Zorgfondsen NV is belast met het besturen en vertegenwoordigen van RijnVast Zorgfondsen NV. Momenteel wordt het Bestuur gevormd door RijnVast Beheer BV en Cherville Holding BV. Bestuurders worden benoemd, geschorst en ontslagen door de algemene vergadering van aandeelhouders van RijnVast Zorgfondsen NV.

Zie voor verdere informatie omtrent het Bestuur hoofdstuk VII. "Bestuur en toezicht" van dit Registratiedocument.

Geen raad van commissarissen

De huidige statuten van RijnVast Zorgfondsen NV bieden geen mogelijkheid om een raad van commissarissen in te stellen.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van RijnVast Zorgfondsen NV kan door de algemene vergadering van aandeelhouders worden genomen.

Vereffening

Indien RijnVast Zorgfondsen NV wordt ontbonden geschiedt de vereffening door de leden van het Bestuur, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders een of meer andere vereffenaars aanwijst.

Procedures

Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van RijnVast Zorgfondsen NV hangende zijn of kunnen worden ingeleid, over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van RijnVast Zorgfondsen NV en/of de groep waartoe RijnVast Zorgfondsen NV behoort.

Bestuursbesluit

Voor de beoogde aanbieding en uitgifte van de Obligaties zijn de nodige bestuursbesluiten genomen.

Stichting Obligatiehouders RijnVast Zorgfondsen

Stichting Obligatiehouders Rijnvast Zorgfondsen is een op 14 oktober 2011 opgerichte stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel te Arnhem. De Stichting is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53756711.

Statutair doel

Het statutaire doel van de Stichting, zoals opgenomen in artikel 2 van de statuten van de Stichting, is:

- a) het verkrijgen, vestigen, beheren en uitwinnen van zekerheidsrechten ten behoeve van houders van één of meer door RijnVast Zorgfondsen NV uitgegeven niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam;
- b) het ten behoeve van de Obligatiehouders optreden als betalingskantoor en het in dat kader zorg dragen voor het administreren, ontvangen, bewaren en doorbetalen aan de Obligatiehouders van alle door de Stichting uit hoofde van de door RijnVast Zorgfondsen NV uitgegeven niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam ontvangen bedragen;
- c) het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Obligatiehouders en het optreden als lasthebber van de gezamenlijke Obligatiehouders; alsmede het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Bestuur

Het bestuur van de Stichting is onafhankelijk van RijnVast Zorgfondsen NV en de Project-KG's.

Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door de heer J.C. Bloemers (voorzitter) en de heer E.P.J. Wasch (secretaris). Een korte beschrijving van het curriculum vitae van de heer J.C. Bloemers (voorzitter) en de heer E.P.J. Wasch (secretaris) is opgenomen in Bijlage B bij dit Registratiedocument.

Statutenwijziging

Een besluit tot wijziging van de statuten van de Stichting kan door het bestuur van de Stichting worden genomen.

Vereffening

Na ontbinding en vereffening van RijnVast Zorgfondsen NV zal de Stichting eveneens worden ontbonden. Indien de Stichting wordt ontbonden geschiedt de vereffening door het bestuur van de Stichting.

Procedures

Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages, met inbegrip van dergelijke procedures die, naar beste weten van de Stichting hangende zijn of kunnen worden ingeleid, over een periode van ten minste de voorafgaande 12 maanden die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van de Stichting.

Project-KG's

De opbrengst van een Obligatielening zal door RijnVast Zorgfondsen NV worden aangewend ter financiering dan wel (in geval een brug- of voorfinanciering) ter herfinanciering van (de aankoop, verwerving en exploitatie van) een specifiek Project, waarvan de eigendom zal worden verkregen door een hiertoe afzonderlijk op te richten Project-KG, zijnde een Kommanditgesellschaft naar Duits recht. Een Project-KG zal, in juridische zin, rechthebbende zijn met betrekking tot het Project.

De oprichting van een Kommanditgesellschaft naar Duits recht geschiedt bij wijze van een overeenkomst ('Gesellschaftsvertrag') tussen een of meer geldschieters ('Kommanditisten') en een of meerdere behorend vennoten ('Komplementäre').

Een Kommanditgesellschaft (KG) naar Duits recht is nagenoeg volledig vergelijkbaar met een commanditaire vennootschap (CV) naar Nederlands recht. Zowel de KG als ook de CV zijn personenvennootschappen en verschillen van de vennootschap onder firma ('offene Handelsgesellschaft') door de beperking in aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten ('Kommanditisten'). Deze laatste zijn - in beginsel - slechts aansprakelijk voor verplichtingen van de CV/KG tot het bedrag van het door hen ingebrachte commanditaire kapitaal.

Voor de beperking van de aansprakelijkheid van de Kommanditist in een KG is van belang dat deze als zodanig is ingeschreven in het Duitse handelsregister, met de vermelding van het door hem ingebrachte commanditaire kapitaal. Voorts is van belang dat de Kommanditist in een KG geen beheersdaden verrichten.

Net als een CV naar Nederlands recht heeft een KG naar Duits recht geen rechtspersoonlijkheid.

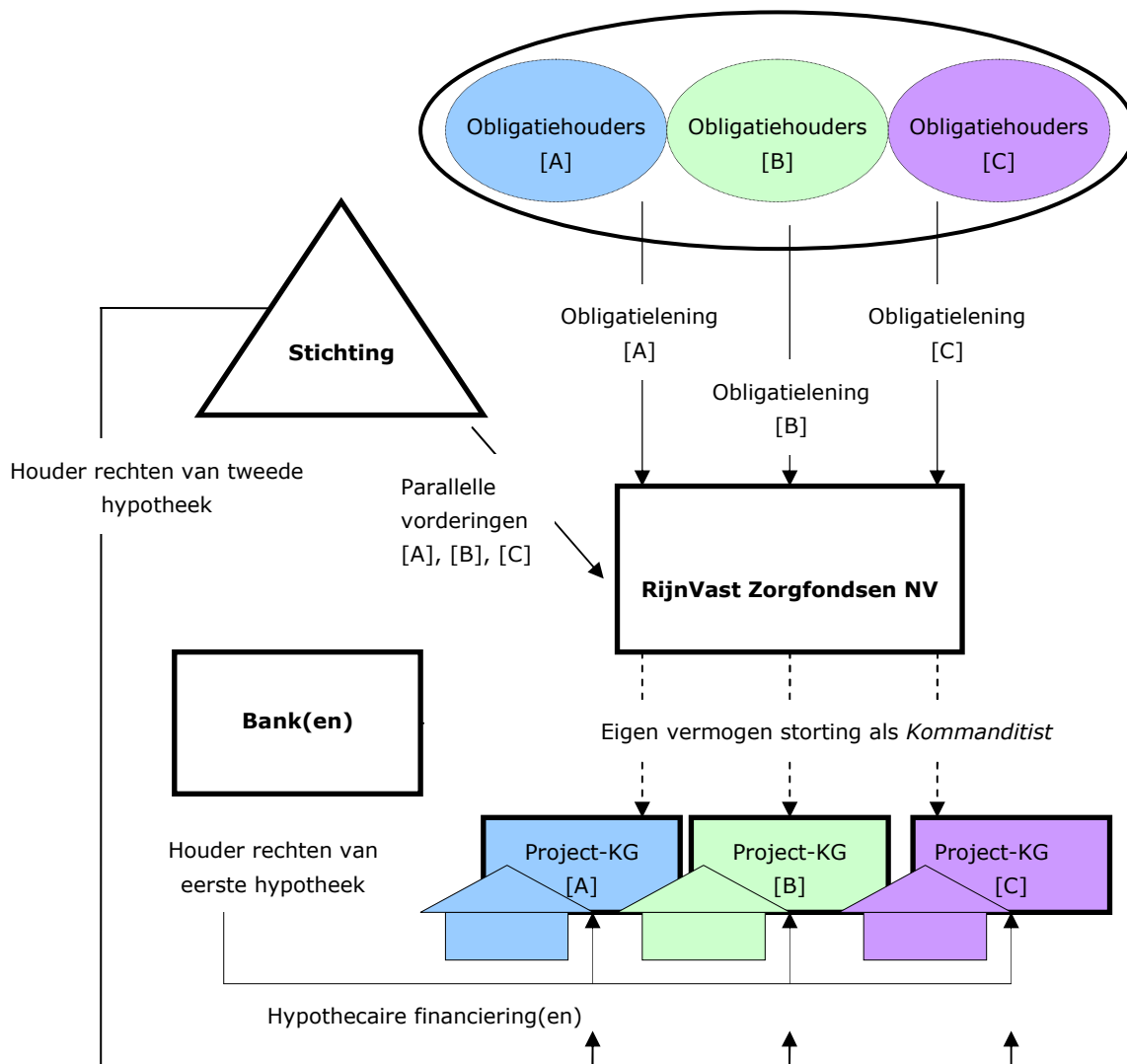
Echter, een wezenlijk verschil tussen de CV naar Nederlands recht en een KG naar Duits recht is dat de laatste op eigen naam en voor eigen rekening alle rechten en plichten kan hebben die ook een rechtspersoon kan hebben (bij een CV naar Nederlands recht is dat niet het geval). De KG kan dan ook zelf de eigendom van zaken en rechten, waaronder registergoederen (waaronder de Vastgoedobjecten), verwerven.

De mogelijkheid bestaat dat RijnVast Zorgfondsen NV in de toekomst Obligaties niet alleen in Nederland aanbiedt, maar ook de Duitse, c.q. de Belgische en/of Luxemburgse markt zal gaan betreden. Indien RijnVast Zorgfondsen NV hiertoe besluit, zal mogelijk een aanpassing van de structuur van (de deelnemingen van) RijnVast Zorgfondsen NV gewenst zijn en in dit verband behoudt RijnVast Zorgfondsen NV zicht het recht voor deze aanpassing door te voeren mits (i) de wijziging alleen betrekking heeft op de (middellijke of onmiddellijke) participatie van RijnVast Zorgfondsen NV in entiteiten die de Projecten in eigendom houden; (ii) de structuur de nakoming van de verplichtingen aan de Obligatiehouders niet in de weg staat en de belangen van de Obligatiehouders niet schaadt; en (iii) RijnVast Zorgfondsen NV tenminste dezelfde zeggenschap behoudt ten aanzien van de Projecten als thans het geval is.

Tevens bestaat de mogelijkheid dat RijnVast Zorgfondsen NV tezamen met andere investeerders vermogen bijeenbrengt ten behoeve van de Project-KG's. Dit houdt in dat RijnVast Zorgfondsen NV niet noodzakelijk de enige Kommanditist is in de Project-KG's. Indien er voor wordt gekozen om andere investeerders te laten participeren in de Project-KG's, zijn deze andere investeerders gerechtigd tot het resultaat van de Project-KG's naar rato van hun kapitaalbreng. Er zal geen sprake zijn van aandelen met bijzondere winst- en/of zeggenschapsrechten.

Er zijn geen specifieke gevolgen voor Obligatiehouders verbonden aan deze deelnemingen.

Schematische Structuur van bij de Obligatielening betrokken rechtspersonen



Toelichting

1. Algemeen: dit schema is slechts ter illustratie opgenomen en gaat uit van 3 door RijnVast Zorgfondsen NV uitgegeven Obligatieleningen. Deze zijn in dit schema aangeduid met de letters [A], [B] en [C]. De onderstaande toelichting ziet alléén op de geldstromen en zekerheden in verband met Obligatielening [A]. De toelichting geldt echter ook als toelichting op de geldstromen en zekerheden in verband met andere door RijnVast Zorgfondsen NV uitgegeven Obligatieleningen, bijv. Obligatielening [B]. Ter zake van de geldstromen en zekerheden van Obligatielening [B] moet iedere referentie in de toelichting hieronder naar de term Obligatielening [A] en Project-KG [A] worden opgevat als een referentie naar Obligatielening [B] respectievelijk Project-KG [B].
2. Geldstromen: de opbrengst van Obligatielening [A] wordt aangewend om de deelneming van RijnVast Zorgfondsen NV in Project-KG [A] te financieren. Dividend- en winstuitkeringen uit Project-KG [A] komen toe aan RijnVast Zorgfondsen NV, maar deze zullen – zolang Obligatielening [A] in stand is – worden aangewend dan wel gereserveerd om de verplichtingen onder Obligatielening [A] te voldoen.
3. Zekerheden: vastgoed in Project-KG [A] wordt 'ondergezet' als zekerheid voor terugbetaling van verplichtingen van RijnVast Zorgfondsen NV onder Obligatielening [A].

IV. BEDRIJFSACTIVITEITEN VAN RIJNVAST ZORGFONDSEN NV

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk XI "Begrippenkader" van dit Registratiedocument gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk IV. "Bedrijfsactiviteiten".

Belangrijkste bedrijfsactiviteiten RijnVast Zorgfondsen NV

Algemeen

RijnVast Zorgfondsen NV richt zich op het bijeenbrengen van vermogen dat aan afzonderlijke Project-KG's ter beschikking zal worden gesteld voor de financiering van de ondernemingen van laatstgenoemden.

Doel

Met de uitgifte van de Obligatielening door RijnVast Zorgfondsen NV wordt Obligatiehouders de mogelijkheid geboden te delen in de resultaten van de exploitatie en verkoop van in Duitsland gelegen 'zorg gerelateerd vastgoed' en 'combinatievastgoed' (zie hierna 'Selectiecriteria').

Profiel Obligatiehouder

RijnVast Zorgfondsen NV richt zich bij de aanbidding van Obligaties in beginsel op de particuliere en professionele belegger die een horizon van 7 tot 10 jaar nastreeft met een beheerste waardegroei in relatie tot een beheerst risico.

Missie

De missie van RijnVast Zorgfondsen NV behelst de opzet van een reeks van circa 12-15 Projecten, met een totaal investeringsvolume van tenminste € 150.000.000,-, op een voor de belegger duurzame en maatschappelijk verantwoorde wijze. Dit door veel zorg te besteden aan de kwaliteit van het object (zorg- en welzijnsaspecten van de bewoners, energiehuishouding, kwaliteit van de zorgmanager).

Selectiecriteria

RijnVast Zorgfonds heeft een aantal Selectiecriteria opgesteld waaraan een Project dient te voldoen om voor selectie en acquisitie in aanmerking te komen.

Algemeen

Projecten zullen met inachtneming van de hierna geformuleerde Selectiecriteria worden geselecteerd op basis van de verwachting dat een Project (ruim) voldoende rendement (i.e. opbrengst van het geïnvesteerde vermogen) op jaarbasis zal opleveren, zulks ter beoordeling van RijnVast Zorgfondsen NV, teneinde de betalingsverplichtingen van RijnVast Zorgfondsen NV jegens de Obligatiehouders onder de Obligatielening te voldoen. Het gaat hierbij om verwacht rendement dat wordt behaald door (een combinatie van) exploitatie en marge(s) op aan- en (door)verkoop van het Project. De beoordeling door RijnVast Zorgfondsen NV van de verwachte winstmarges vindt plaats op basis van een begroting, waarbij wordt gekeken naar de (verwachte) marktprijs van het uiteindelijke Project alsmede de met het betreffende Project samenhangende (verwachte) kosten.

Investing

Ieder Project dient een minimale investering van € 5.000.000,- en een maximum investering van € 20.000.000,- te kennen.

Rendement voor Obligatiehouders

RijnVast Zorgfondsen NV stelt zich ten doel per Obligatielening een Couponrente tussen de 5% en de 12% per jaar uit te keren.

Daarnaast stelt RijnVast zich ten doel per Obligatielening na de Aflossingsdatum een Bonusrente uit te keren.

De specifieke voorwaarden ter zake van Couponrente en Bonusrente op Obligaties behorende tot een bepaalde Obligatielening volgen uit de op de betreffende Obligaties van toepassing zijnde Obligatievoorwaarden (zoals opgenomen in de Verrichtingsnota).

Leverage

Een Project dient deels bancair te kunnen worden gefinancierd. Het te financieren eigen vermogen deel dient per Project tenminste 10% en maximaal 40% te zijn van de totale stichtingskosten.

Beleggingscriteria

Alle voorgenomen investeringen dienen naar het oordeel van RijnVast Zorgfondsen NV te allen tijde te beantwoorden aan de door de professionele vastgoedsector gehanteerde en gangbare normen voor vergelijkende marktwaarde, locatiebeoordeling en toekomstwaarde. Zo zullen te allen tijde door externe deskundige taxateurs opgestelde rapporten in deze maatgevend zijn.

RijnVast Zorgfondsen NV zal een Project onder meer beoordelen op basis van onderstaande uitgangspunten:

- een Project dient in Duitsland te zijn gelegen;
- de vastgoedobjecten behorende tot een Project dienen 'zorg gerelateerd vastgoed' dan wel 'combinatievastgoed' te betreffen (zie hierna);
- een Project dient te worden aangekocht en verkregen van een niet aan RijnVast Zorgfondsen NV gelieerde partij;
- een voorgenomen investering in een Project zal in beginsel nooit een hogere koopsom, exclusief bijkomende kosten, kennen dan 13 keer de bruto huuropbrengsten;
- mede gelet op de locatie van eerder geacquireerde Projecten, een geografische spreiding van alle Projecten binnen Duitsland;
- het bestaan van bestendige langjarige huurovereenkomsten (in beginsel: 10-20 jaar) met een of meer naar het uitsluitend oordeel van RijnVast Zorgfondsen NV gereputeerde en financieel solide zorgverleners;
- de technische staat van onderhoud van een Project: deze dient in beginsel uitstekend te zijn en bovendien te voldoen aan de laatste wetgeving met betrekking tot de kwaliteit en voorzieningen van de zorgomgeving;
- minder dan 30% leegstand: maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak (BVO).

Belangrijkste markten

Belangrijkste markten waarop RijnVast Zorgfondsen NV concurreert

Initiatief en overwegingen

De bevolking in West Europa vergrijst snel, zeker nu ook de effecten van de naoorlogse baby-boom zichtbaar worden. Dat houdt in dat in de komende 10 jaar een toenemend beroep zal moeten worden gedaan op verschillende vormen van zorg, waaronder ook de woonzorg omgeving, met name de volstationaire verpleging. Een studie van RWI "Pflegeheim Rating Report 2009 " rept van een stijging van 36% tot 2020 en van 57% tot 2030 in deze categorie.

Deze woonzorg omgeving, van "assisted living", "betreutes wohnen" of begeleid wonen, tot volledige verpleging, "care homes" of "Alten- und Pflegeheime" wordt in Duitsland aangeboden door instanties vanuit de kerk of diaconie, andere sociale verbanden (vakbond, overheid) en in een groeiend aantal door private aanbieders, al of niet vanuit de ziektekosten-verzekeringsweld geïnitieerd.

Veel van deze partijen hebben grote expansieprogramma's wegens de sterk toenemende behoefte en/of willen hun eigendommen via sale/lease-back constructies te koop aanbieden met langjarige terughuur om daarmee hun werkkapitaal te vergroten en hun expansie mede te financieren.

Product

Voor een vastgoedbelegger is daarom een interessante vorm van beleggingsproduct aan het ontstaan in de vorm van "zorg gerelateerd vastgoed"

Onder "zorg gerelateerd vastgoed" moet worden verstaan: (i) verzorgingstehuizen; (ii) bejaardentehuizen; (iii) senioren- en aanleunwoningen; (iv) woongroepen met zorgkarakter; (v) medische verzamelgebouwen of "Ärztelhäuser" (gebouwen waarbij meerdere medisch specialisten hun praktijk uitoefenen); (vi) ziekenhuizen en privéklinieken; en (vii) (revalidatie-)klinieken.

Onder "combinatievastgoed" moet worden verstaan "zorg" gerelateerd vastgoed" in combinatie met retail- en/of kantoorvastgoed.

De nadruk van het beleggingsbeleid zal echter liggen op de acquisitie van verzorgings-/verpleeghuizen, mede vanwege de sterk toenemende behoefte heden en in de toekomst aan deze huizen en de langjarige huurovereenkomsten met de zorgverlenende partijen.

Ontwikkelingen in Duitsland

Een Project-KG koopt derhalve het onroerend goed van verpleeghuizen e.d. in Duitsland (zie boven onder "product"). Dit kunnen zowel reeds bestaande objecten zijn als ook nieuwbouwobjecten die door de Project-KG pas worden overgenomen en betaald na oplevering en in gebruikname. Er is gekozen voor investeren in Duitsland vanwege de gunstige ontwikkelingen die in Duitsland zijn waar te nemen.

De Bondsrepubliek Duitsland wordt gevormd door een federatie van 16 deelstaten, in het Duits "Bundesländer" geheten. In 2010 heeft het land 82 miljoen inwoners en daarmee de grootste bevolking van alle Europese landen in de EU. Duitsland is een belangrijk lid van de Europese Unie en van de economische, politieke en militaire organisaties in Europa.

Politiek systeem

Duitsland is sinds 1949 een democratisch-parlementaire Bondsstaat. De hoogste staatsmacht ligt

bij de Bondsraad, maar de deelstaten hebben een verregaande eigen staatsmacht en eigen bevoegdheden. Buitenlandse betrekkingen en verdediging zijn exclusieve bevoegdheden van de federatie. De deelstaatregering is verantwoordelijk voor de gezondheidszorg, alle culturele belangen, het onderwijs, de binnenlandse veiligheid, het bouwwezen en de mediasector. Door deze politieke macht en door hun omvang (de meeste deelstaten zijn qua grootte vergelijkbaar met Nederland en België) zijn de Duitse deelstaten niet met Nederlandse of Belgische provincies te vergelijken.

Het staatshoofd, de Bondspresident met voornamelijk een representatieve rol, wordt om de vijf jaar door de Bondsvergadering gekozen. Hij kan één keer herkozen worden. Op 30 juni 2010 is heer Christian Wulff (1959), lid van de CDU, benoemd tot Bondspresident, als opvolger van de heer Horst Köhler. Op het moment van indienen van dit document is echter bekend geworden dat de heer Wulff per 17 februari 2012 is teruggetreden. Als nieuwe bondspresident wordt nu voorgedragen de heer Joachim Gauck (72), lid van de SDP. Zijn benoeming moet nog plaatsvinden.

De Bondskanselier is het hoofd van de regering en bepaalt de richtlijnen van de politiek. De kanselier wordt door de Bondsdag, op voorstel van de president, gekozen. Op 22 november 2005 heeft de Bondspresident mevrouw Angela Merkel (1954) benoemd tot Bondskanselier. Daarmee is zij de eerste vrouwelijke regeringsleider van het land. Zij volgde de heer Gerhard Schröder op.

Economie van Duitsland

Duitsland heeft een van de meest ontwikkelde en geavanceerde markteconomieën ter wereld. Het is in grootte de vierde economie van de wereld, achter de Verenigde Staten, Japan en China, en de grootste van de Europese Unie. Het bruto binnenlandsproduct bedroeg in 2010 € 2.498,8 miljard.

De Duitse economie is sterk op export georiënteerd. In totaal een derde deel van de nationale productie gaat naar het buitenland. Dit heeft tot gevolg dat de ontwikkeling van de wereldeconomie in belangrijke mate de economische situatie van het land beïnvloedt. Duitsland is dan ook een groot voorstander van nauwere integratie van de Europese economie en politiek.

Het herstel van de Duitse economie na de economische en financiële crisis heeft zich volgens het ministerie van economie en technologie¹, gedurende geheel 2011 verder voortgezet. De Duitse economie heeft in 2010 veel baat gehad bij het mondiale herstel van de wereldeconomie. Dit is een grote stimulans geweest voor de binnenlandse economie om te groeien, met als gevolg een solide groei met een brede basis in de tweede helft van 2010. Hier is in het jaar 2011 op voortgeborduurd. De verwachting is dat de mondiale groei van de economie iets zal worden afgeremd, in het bijzonder in geïndustrialiseerde landen, die belangrijk zijn voor de export van Duitsland. Dit heeft zijn weerslag op de export van Duitsland, hoewel de export nog steeds blijft groeien. Ditzelfde geldt voor de import. De import neemt nog altijd toe maar is niet meer zo dynamisch als het was in de tweede helft van 2010 en eerste helft 2011. Al met al zal, gezien het gestage herstel van de globale economie, de buitenlandse handel een stimulans voor groei in Duitsland blijven de komende maanden.

Vooruitzichten

¹ Bron: de gegevens voor deze paragraaf zijn onder andere afkomstig van het Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie.

Alhoewel de vooruitzichten iets minder hooggespannen zijn dan ze waren voor 2010 blijft het ondernemingsklimaat in Duitsland zeer positief. De belangrijkste economische onderzoeksinstituten in Duitsland² verwachtten in hun eindejaars voorspellingen eind 2010 dat het bruto binnenlands product in 2011 zal groeien met circa 2,0%. Dit is met name gebaseerd op een toegenomen vraag uit het buitenland, waardoor de industriesector verwachting zal groeien. Tevens heeft de bouwsector een opleving gehad in 2010, mede door de lage hypotheekrenten en de aantrekkende economie. Inmiddels zijn de voorlopige cijfers voor 2011 bekend. Hieruit volgt een groei van 3,6%, zodat daarmee de stijging hoger is dan verwacht.

Ook de consumentenbestedingen trekken weer aan. De drie belangrijkste indicatoren – de verbeterde situatie op de arbeidsmarkt; rustige prijsontwikkelingen; overheidsmaatregelen om de koopkracht te versterken – hebben stabiele condities gecreëerd voor een voortdurend herstel van de consumentenbestedingen. In navolging op deze ontwikkelingen herstelt de arbeidsmarkt zich boven verwachting. In september 2010 waren er 3,031 miljoen werklozen (7,2%), dat zijn er 315.000 minder dan een jaar daarvoor. Indicatoren wijzen naar een stabiel hoog niveau van vraag naar arbeid, dit betekent dat de positieve trend op de arbeidsmarkt zich naar alle waarschijnlijkheid voort zal gaan zetten in 2011. De verwachting is dat het aantal werklozen in 2011 verder zal dalen tot circa 2,9 mln. Het voorlopige cijfer wijst op een percentage van 6,7% op een beroepsbevolking van 40,5 mln. En daarnaast verwachten de economische onderzoeksinstituten voor 2011 een inflatie van circa 2,5% in Duitsland, terwijl voor de Eurozone een inflatie van 2,2% wordt verwacht.

Verpleeghuizen in Duitsland³

Met name in Duitsland, met een bevolking van 82 miljoen mensen, is een grote behoefte aan het ontstaan van nieuwe en goed geoutilleerde faciliteiten. De marktvraag kan aan de hand van onderstaande worden verklaard:

- Als we kijken naar de socio-demografische factoren, zien we dat van de 70 tot 75-jarigen circa 5% een verpleeggeval is; dit stijgt sterk boven de leeftijd vanaf 80 jaar en bereikt een grootte van 60% bij 90-jarigen. Het aantal ouderen dat in een verpleeginrichting komt stijgt met circa 3% per jaar en zou nu rond circa 690.000 personen schommelen, met een groei naar tenminste 800.000 personen in 2020. Dit wordt nog versterkt door de demografische ontwikkelingen van kleinere gezinnen, meerverdieners en dus minder mogelijkheden tot zorg voor de eigen ouders binnen de familiekring.
- Het aantal tehuizen (Alten und Pflegeheime) bedraagt volgens het Statistisches Bundesamt in 2009 circa 11.030. Het gemiddelde aantal bedden bedraagt slechts 60 of minder in 52% van de gevallen. Het gemiddelde Altenheim is circa 30 jaar oud. Per jaar zullen er tot ver na 2020 circa 10.000 bedden bij moeten komen. Dit betekent dat jaarlijks circa 80-100 verpleeghuizen erbij gebouwd dienen te worden. Dit laat onverlet de vervangingsvraag, aangezien circa een derde van het huidige bestand niet meer aan de huidige eisen zou voldoen.

² Bron: de gegevens voor deze paragraaf zijn onder andere afkomstig van het DIW Berlin (*Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung*).

³ Bron: de gegevens voor deze paragraaf zijn onder andere afkomstig van: Statistisches Bundesamt Deutschland; BFS-Marktanalyse 2008; BFS trendinformation 06.11; HSH N Branchenstudie Immobilien okt 2006 "Pflegeheime in Deutschland- eine neue Investmentklasse für Portfolioinvestoren"; Fritz Beske Institut Gesundheits-System-Forschung, Kiel.

Zoals reeds is aangegeven onder het voorgaande kopje 'Ontwikkelingen in Duitsland' zal RijnVast Zorgfondsen NV zowel bestaande objecten als nieuwbouwobjecten kunnen acquireren. Het merendeel zal echter worden gevormd door nieuwbouwobjecten na voltooiing en ingebruikname, terwijl oudere bestaande objecten zullen bestaan uit recent gerenoveerde en aan de laatste eisen aangepaste verpleeghuizen, grotendeels met vernieuwde en verlengde huurcontracten.

De nieuwe faciliteiten zullen steeds meer gediversificeerde mengvormen in zich verenigen, zoals een combinatie van "betreutes Wohnen", circa 20% van het totaal, en volle verpleegfunctie, vaak ook met een gespecialiseerd dementie concept binnen de faciliteit.

- Zorg wordt van oudsher vanuit een aantal richtingen aangeboden:
 - charitas, diaconie en kerk (voorbeelden: Diakonie, Caritas, DRK (Deutsches Rotes Kreuz) met een marktaandeel van circa 55%;
 - veelal in klein regioverband met private eigenaren/beheerders met slechts 1 tot 3 inrichtingen;
 - voorts hebben een aantal verbanden een grotere omvang bereikt, zoals Rotes Kreuz e.d.
 - sociale en overheidsverbanden;
 - te denken aan vakbonden, unies e.d. zoals Lebenswerk, danwel gemeentelijke of provinciale initiatieven (Stad Berlijn);
 - overige voorbeelden: ASB ofwel Arbeiter Samariter Bund, AWO ofwel Arbeiter Wohlfart) met een marktaandeel van 7%;
 - landelijke ketens van zorgverleners, veelal gelieerd aan Krankenkassen, sommigen beursgenoteerd. Bijvoorbeeld KURSANA, CURANUM AG, Marseille Kliniken e.a.;
 - kleinere lokale privé initiatieven. De laatste 2 met een geschat marktaandeel van circa 39%.

Er wordt geschat dat van de circa 715.000 mensen werkzaam in de verpleging, er circa 515.000 werkzaam zijn in verpleeghuizen. Het succes van een tehuis wordt naast de geografische beschikbaarheid sterk bepaald door een goed management. Verdere professionalisering is een sleutel daarin.

- De verdergaande professionalisering is ook noodzaak om het hoofd te bieden aan de gestegen kosten van zorg, bij gelijkblijvende uitkeringen en bijdragen.

Schaalvergroting van zorgverlenende operators of "Betreiber" draagt ook bij tot een efficiency-slag. Persoonsgebonden budget wordt een sleutelwoord. Een soepele integratie van ambulante en stationaire zorg zal plaatsvinden.

Het minimum aantal plaatsen per huis om economisch te kunnen werken wordt geraamd op tenminste 80 tot 120 bedden/units. Grotere huizen zijn niet wenselijk vanwege de menselijke maat.

Om een en ander in de toekomst beheersbaar te houden wordt een trend zichtbaar dat steeds meer professionele "Betreiber" of zorgmanagement organisaties zich manifesteren, waarbij tevens een grotere invloed van de zorgverzekeraars merkbaar wordt. Voorbeelden hiervan zijn Kursana (Dussman). In sommige gevallen is een zorgmanager een dochteronderneming van een zorgverzekeraar. De omvang van de grootte van zorgmanagement bedrijven zal in de toekomst stijgen, met al dan niet sterkere financiële partners aan boord. Partijen zullen afvallen of opgaan in grotere verbanden. Elk van deze grotere bedrijven zal streven naar

landelijke dekking en uitrol van hun activiteiten

- Met betrekking tot de financiering van de zorg, kan het volgende worden opgemaakt:
 - basis zorg premie (wettelijke verzekeringsbijdragen).
De basis voor vaststelling van de mate van verpleegnoodzaak wordt geregeld in par. 14 SGB XI. Hier blijkt dat dementie nog ontoereikend wordt gewaardeerd, aangezien deze wet vooral op vaststelling van lichamelijke beperkingen is toegesneden.

In Duitsland kent men een zogenaamd "Drei Pflegestufe Aufbau", een in zwaarte van verpleging oplopende schaal:

- Stufe I: circa 90 minuten verpleeghulp noodzakelijk
- Stufe II: circa 3 uren hulp noodzakelijk
- Stufe III: circa 5 uren hulp noodzakelijk

De wet (Pflegeversicherungsgesetz 1995) kent onderscheid tussen ambulante zorg met bijbehorende bijdragen, en stationaire zorg (in tehuizen). De bijdrage voor stationaire zorg varieert van Stufe I tot Stufe III van € 1.023,- per maand naar € 1.510,- per maand. Dit geld gaat rechtstreeks naar de instelling die de verpleging uitvoert.

De boven genoemde Stufen zijn maatgevend voor de bijdrage "Pflegeversicherung" als onderdeel van de "Krankenversicherung" of Ziektekostenverzekering.

Sedert juli 2008 is een herziening van de wettelijke ziektekostenverzekering van kracht met een verhoging van 0,25% premiebijdrage op het bruto salaris . Daarmee wordt tot 2014 jaarlijks circa € 2,5 biljoen extra aan het zorgsysteem toegevoegd. Echter meer en meer wordt omgeschakeld naar een persoonsgebonden budget systeem, na recente invoering van het zgnd. Fallpauschalen model (DRG) zoals voor ziekenhuizen geldt, met zorg op maat en naar individuele diagnose.

- eigen bijdragen
Het is in de meeste gevallen ontoereikend om vanuit de verzekeringsbijdrage volledige dekking van de zorg te genereren. Dat houdt in dat het meerdere aan kosten door de verpleegden zelf moet worden bijgedragen (Selbstzahler). Net als in Nederland gebeurt, wordt deze eigen bijdrage betaald uit pensioeninhoudingen e.d.
- sociale verzekering (overheid)
Als in bovengenoemde gevallen de eigen bijdrage niet of niet volledig kan worden opgebracht, kan een beroep worden gedaan op de overheidsmiddelen (Sozialhilfe).

In het algemeen geldt dat circa 50% van de kosten van Stufe I tot 40% van Stufe III door de Krankenkassen worden opgebracht, en dat het overige door Selbstzahlung moet worden gegenereerd al of niet met behulp van de Sozialhilfe. Dat laatste is sterk afhankelijk van het demografisch profiel van een regio (rijkere regio's in het zuiden en noorden, armere in het oosten). Het aandeel Sozialhilfe wordt in de toekomst groter door sterkere kostenstijging van de zorg. Wettelijk dienen kinderen sedert 2001 bij te dragen in de verpleegkosten van ouders, via een verplichte sociale premie.

Van de totale zorgkosten is een gedeelte bestemd voor huisvestingslasten. Onderstaand voorbeeld berekening laat dit zien:

Een volstationaire verpleegprijs per bed per dag Stufe III voor een gemiddelde kwaliteit zorg en

behuizing, wordt als volgt opgebouwd:

- verpleging	€ 69,--
- hotel/verblijf	€ 19,--
- investering	€18,-- (bouw en inrichting)

totaal per bed per dag € 106,--

Het investeringsaandeel dat door bewoners moet worden opgebracht is de basis van de investering van bouw en inrichting, alsmede instandhouding en van daar uit de huurprijs die een Betreiber kan betalen aan een belegger. Bovenstaande cijfers zijn gemiddelden. Lokale omstandigheden kunnen daarop van invloed zijn.

De belangstelling van professionele beleggers voor onroerend goed investeringen in deze sector neemt langzamerhand toe. Immers: met een goede zorgorganisatie als operator, langjarige huurcontracten en een groeiende marktvraag zijn de ingrediënten voor een beloftevolle en stabiele belegging aanwezig.

Concurrentiepositie

RijnVast Zorgfondsen NV meent dat zij een goede concurrentiepositie heeft bij de aankoop, verhuur, exploitatie en verkoop van Projecten binnen de vastgoedcategorieën waarin zij zich specialiseert.

De voor de verwerving van Projecten relevante expertise is reeds aanwezig binnen de groep van RijnVast Zorgfondsen NV, waarbij te denken valt – in algemene zin - aan deskundigheid inzake economische en juridische bijzonderheden van de voor RijnVast Zorgfondsen NV relevante Duitse vastgoeddeelmarkten, lokale usances, de benodigde bouwtechnische expertise, de ervaring met respectievelijk financiering, marketing, verkoop en verhuur van Duits vastgoed. Tevens hebben de bestuurders van RijnVast Zorgfondsen NV bij eerdere vastgoedemissies ervaring opgedaan met het verwerven van vastgoed in Duitsland. Met betrekking tot meer specifiek het zorgvastgoed heeft Rijnvast Zorgfondsen NV in de afgelopen vier jaar goed inzicht verkregen in de ontwikkeling van deze beleggingsniche, het aanbod en de marktvraag, de kennis over de zorgverlenende partijen (de "Betreiber"), hun werkwijze en financieringsstructuur, de wetgeving t.a.v. kosten en kwaliteit, richtlijnen en dergelijke. Dit door gedane marktresearch, en haar veelvuldige contacten met deze partijen, de ontwikkelaars, de banken, en andere vaste adviseurs zoals gespecialiseerde consultancies. RijnVast Zorgfondsen NV is één van de weinige vastgoedfondsen in Nederland die zich richt op de vastgoedcategorieën zoals beschreven in dit hoofdstuk. Dit heeft als gevolg dat RijnVast Zorgfondsen NV een goede concurrentiepositie heeft bij deze vastgoedcategorieën.

Exit

De strategie van RijnVast Zorgfondsen NV is er op gericht een aantal van circa 12-15 projecten in even zo vele Project-KG's te acquireren met een totaal volume van circa 150 tot 200 miljoen euro, deze portefeuille enige jaren te exploiteren en vervolgens de Obligatiehouders naast de verschenen Couponrente een Bonusrente te kunnen bieden door op een gunstig moment in de markt een exit van de portefeuille te engageren, voor tenminste de bruto investeringswaarde.

Voor iedere Project-KG zijn er in principe diverse exit-mogelijkheden denkbaar, ieder ook mogelijk op een eigen nader te kiezen tijdstip. Met het oog op het bewust gekozen investeringsvolume en de schaalvoordelen hiervan voor een institutionele belegger is een verkoop van de gehele opgebouwde en door Rijnvast Zorgfondsen geëxploiteerde portefeuille met Project-KG's op een nader te bepalen moment aan een institutionele belegger (pensioenfondsen, verzekeraars) een preferente en eerste keuze. Deze institutionele belegger heeft keuze in de wijze van verwerven: hetzij de overdracht van alle projecten (zogenaamde stenen transactie), hetzij de overdracht van alle Project-KG's, waarin de Projecten worden ondergebracht, dan wel een overdracht van de aandelen van RijnVast Zorgfondsen NV. In alle 3 mogelijkheden zullen de Obligatiehouders - met in achtneming evenwel van het daaromtrent bepaalde in de Obligatievoorwaarden, de Trustakte - een aflossing van de nominale waarde van hun lening tegemoet kunnen zien van RijnVast Zorgfondsen NV, met een toeslag als percentage van de naar verwachting te realiseren meeropbrengst. In verband met het fiscale regime in Duitsland is het aan te bevelen in geval van de overdracht van de aandelen van RijnVast Zorgfondsen NV deze allereerst juridisch voor 94% door de institutionele belegger te laten verwerven, met een levering van de resterende 6% op een later tijdstip. De vennootschapsstructuur van RijnVast Zorgfondsen NV voorziet reeds in een dergelijke optie.

Het is ten tweede een mogelijkheid dat een of meerdere Projecten of Project-KG's afzonderlijk of in pakketten aan (institutionele) beleggers op ook verschillende tijdstippen kunnen worden verkocht. De betrokken Obligatielingen, ter zake waarvan de opbrengsten zijn aangewend ter (her-) financiering van die betreffende Projecten en/of Project-KG's zullen dan op deze onderscheiden tijdstippen conform bovengeschetste wijze worden afgelost. Tenslotte is het denkbaar dat (private) partijen geïnteresseerd zouden kunnen zijn in de overname van een of meerdere Obligatielingen ten behoeve van desbetreffende Projecten en/of Project-KG's. Het is aan RijnVast Zorgfondsen NV voorbehouden hierover in overleg met de Stichting Obligatiehouders een besluit te nemen

Een besluit tot het realiseren van een exit voor de Aflossingsdatum casu quo Aflossingsdata ten aanzien van (één of meerdere) Project-KG's zal pas worden genomen indien vaststaat dat het belang van de betreffende Obligatiehouders daarmee is gediend. In beginsel vindt een dergelijke vervroegde exit ten aanzien van (één of meerdere) Project-KG's pas plaats, indien vaststaat dat de (betalings-) verplichting van RijnVast Zorgfondsen NV jegens de Obligatiehouders volledig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk kunnen worden nagekomen. Bijzondere omstandigheden zouden ertoe kunnen leiden dat een exit ten aanzien van (één of meerdere) Project-KG's plaatsvindt waarbij onvoldoende opbrengsten worden gegenereerd. Een dergelijke beslissing zal slechts worden genomen door RijnVast Zorgfondsen NV indien RijnVast Zorgfondsen NV de overtuiging heeft (en daarbij de verantwoordelijkheid neemt) dat die beslissing in het beste belang is van de Obligatiehouders om zodoende een nog slechtere situatie voor de betreffende Obligatiehouders te voorkomen en na consultatie van de betreffende Obligatiehouders (en eventueel de Stichting) conform de Obligatievoorwaarden.

V. VOORNAAMSTE FINANCIËLE INFORMATIE

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk XI "Begrippenkader" van dit Registratiedocument gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk V. "Voornaamste financiële informatie".

Financiële informatie betreffende RijnVast Zorgfondsen NV

RijnVast Zorgfondsen NV is opgericht op 14 oktober 2011. Het eerste Boekjaar van RijnVast Zorgfondsen NV is begonnen bij de oprichting van RijnVast Zorgfondsen NV en zal eindigen op 31

december 2012. RijnVast Zorgfondsen NV heeft sinds haar oprichting (nog) geen noemenswaardige activiteiten verricht. Aangezien het eerste Boekjaar van RijnVast Zorgfondsen NV per de datum van dit Registratiedocument nog niet is afgesloten, zijn er nog geen Jaarstukken opgesteld en worden in dit Registratiedocument geen historische of vergelijkende cijfers over verstreken Boekjaren verstrekt.

Het maatschappelijk aandelenkapitaal van RijnVast Zorgfondsen NV bedraagt € 225.000,-, waarvan € 45.000,- is geplaatst en gestort.

Geen wijziging van betekenis

Sinds de oprichting van RijnVast Zorgfondsen NV heeft zich geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van RijnVast Zorgfondsen NV.

Sinds de oprichting van RijnVast Zorgfondsen NV heeft zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van RijnVast Zorgfondsen NV en de groep waartoe RijnVast Zorgfondsen NV behoort (zie voor een overzicht van de groep waartoe RijnVast Zorgfondsen NV behoort hoofdstuk VI "Organisatiestructuur" van dit Registratiedocument).

Tendensen

Er zijn aan RijnVast Zorgfondsen NV geen gegevens bekend over tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij ten minste gedurende het lopende Boekjaar wezenlijke gevolgen zullen hebben voor de vooruitzichten van RijnVast Zorgfondsen NV, dan wel de groep waartoe RijnVast Zorgfondsen NV behoort.

Belangrijke overeenkomsten

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten die niet in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van RijnVast Zorgfondsen NV zijn aangegaan sinds haar oprichting en die ertoe kunnen leiden dat een lid van de groep waartoe RijnVast Zorgfondsen NV behoort een verplichting heeft die of een recht heeft dat van wezenlijk belang is voor het vermogen van RijnVast Zorgfondsen NV om haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders na te komen.

VI. ORGANISATIESTRUCTUUR

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk XI "Begrippenkader" van dit Registratiedocument gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk VI. "Organisatiestructuur".

Beschrijving van de groep waartoe RijnVast Zorgfondsen NV behoort

Aandeelhouders van RijnVast Zorgfondsen NV

RijnVast Beheer BV

Met een aandelenbelang van 69% is RijnVast Beheer BV de grootste aandeelhouder in RijnVast Zorgfondsen NV.

RijnVast Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende aan de Eusebiusbuitensingel 3, 6828 HS Arnhem en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09181920. RijnVast Beheer BV is op 15 april 2008 opgericht.

RijnVast Beheer BV initieert en structureert vastgoedfondsen met voornamelijk Duits vastgoed. RijnVast Beheer BV bekleedt ook de functie van bestuurslid van RijnVast Zorgfondsen NV.

Cherville Holding BV

Cherville Holding BV houdt een aandelenbelang van 12,5% in RijnVast Zorgfondsen NV.

Cherville Holding BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende aan de Nachtegaal 32, 3962 TM, Wijk bij Duurstede en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30099941. Cherville Holding BV is op 22 januari 1991 opgericht.

Cherville Holding BV is en fungeert als een holdingmaatschappij.

Credo Vermögensgesellschaft mbH

Credo Vermögensgesellschaft mbH houdt een aandelenbelang van 12,5% in RijnVast Zorgfondsen NV.

Credo Vermögensgesellschaft mbH is een Gesellschaft mit beschränkter Haftung naar Duits recht, gevestigd te Rastede, kantoorhoudende aan de Am Hogen Esch 11, 26180 Rastede, Duitsland en is geregistreerd bij het Amtsgericht Oldenburg onder nummer HRB 121589. Credo Vermögensgesellschaft mbH is op 26 mei 2005 opgericht.

Credo Vermögensgesellschaft mbH richt zich op het ontwikkelen en verhuren van vastgoed.

Stichting RijnVast Zorgfondsen

Stichting RijnVast Zorgfondsen houdt een aandelenbelang van 6% in RijnVast Zorgfondsen NV.

Stichting RijnVast Zorgfondsen is een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende aan de Eusebiusbuitensingel 3, 6828 HS Arnhem en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52596672. Stichting RijnVast Zorgfondsen is op 26 april 2011 opgericht.

Deelnemingen

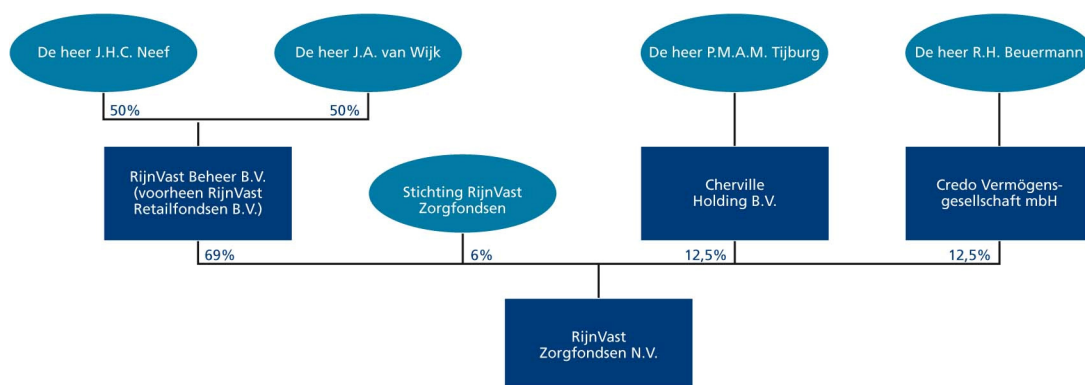
RijnVast Zorgfondsen NV houdt op de datum van dit Registratiedocument (nog) geen deelnemingen in andere vennootschappen.

Afhankelijkheid van andere entiteiten binnen de groep

RijnVast Zorgfondsen NV is niet afhankelijk van andere entiteiten binnen de groep waartoe zij behoort.

Schematisch overzicht van de groep waartoe RijnVast Zorgfondsen behoort

De groep waartoe RijnVast Zorgfondsen NV behoort, kan als volgt schematisch worden weergegeven.



VII. BESTUUR EN TOEZICHT

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk XI "Begrippenkader" van dit Registratiedocument gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk VII. "Bestuur en toezicht".

Algemeen

Het Bestuur van RijnVast Zorgfondsen NV wordt gevormd door RijnVast Beheer BV en Cherville Holding BV.

Rijnvast Beheer BV

RijnVast Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar

Nederlands recht, statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende aan de Eusebiusbuitensingel 3, 6828 HS Arnhem en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09181920. RijnVast Beheer BV is op 15 april 2008 opgericht.

RijnVast Beheer BV richt zich, zakelijk samengevat, op het kopen, verkopen, vervreemden, exploiteren, beheren en administreren van registergoederen.

Het statutaire bestuur van RijnVast Beheer BV wordt uiteindelijk gevormd door de navolgende personen:

- de heer J.H.C. Neef; en
- de heer J.A. van Wijk.

Cherville Holding BV

Cherville Holding BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende aan de Nachtegaal 32, 3962 TM, Wijk bij Duurstede en is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30099941. Cherville Holding BV is op 22 januari 1991 opgericht.

Cherville Holding BV is en fungeert als een holdingmaatschappij.

Het statutaire bestuur van Cherville Holding BV wordt gevormd door de navolgende persoon:

- de heer P.M.A.M. Tjburg.

De curricula vitae van de heer J.H.C. Neef, de heer J.A. van Wijk en de heer P.M.A.M. Tjburg zijn opgenomen in Bijlage A bij dit Registratiedocument.

Voormelde bestuursleden kiezen ter zake van dit Registratiedocument *casu quo* de Obligatieleningen domicilie ten kantore van RijnVast Zorgfondsen NV.

Aandelen/certificaten

RijnVast Beheer BV en Cherville Holding BV houden beide thans aandelen in het geplaatste kapitaal van RijnVast Zorgfondsen NV, als beschreven in hoofdstuk VI. "Organisatiestructuur" van dit Registratiedocument.

Geen (potentiële) tegenstrijdige belangen

Er zijn geen (potentiële) belangenconflicten tussen de plichten van de hierboven bedoelde personen jegens RijnVast Zorgfondsen NV en hun eigen belangen en/of andere plichten.

VIII. FINANCIËLE GEGEVENS

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk XI "Begrippenkader" van dit Registratiedocument gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk VIII. "Financiële gegevens".

Jaarverslag

Het Boekjaar van RijnVast Zorgfondsen NV valt samen met het kalenderjaar. Het eerste Boekjaar eindigt op 31 december 2012. Per Boekjaar zal het Bestuur een jaarverslag met daarin een jaarrekening van RijnVast Zorgfondsen NV opstellen. De jaarrekening bestaat uit de balans, winst- en verliesrekening, vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht en de grondslagen voor de financiële verslaggeving en toelichtingen. De jaarrekening van RijnVast Zorgfondsen NV betreft de vennootschappelijke jaarrekening. De jaarrekening van RijnVast Zorgfondsen NV zal worden gecontroleerd door een registeraccountant.

De Jaarrekening wordt opgesteld met inachtneming van het bepaalde in Boek 2 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek.

Het Bestuur zal jaarlijks een begroting opstellen, waarin de geprognosticeerde inkomsten, uitgaven en investeringen zijn opgenomen.

De Jaarstukken zullen ieder jaar ter vaststelling aan de algemene vergadering van aandeelhouders van RijnVast Zorgfondsen NV worden voorgelegd.

De aandelen van RijnVast Zorgfondsen NV luiden in euro's.

Algemene grondslagen en resultaatbepaling voor de opstelling van de financiële verslaggeving

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Waardebepaling van een Project/Project-KG

RijnVast Zorgfondsen NV neemt deel in de Project-KG's. De Project-KG's zijn juridisch rechthebbende met betrekking tot het vastgoed (een Project).

De beleggingen in een Project door de Project-KG betreffen onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeinstijgingen te realiseren. De beleggingen in een Project/Project-KG worden gewaardeerd op basis van het kostprijsmodel. Hierbij wordt een Project/Project-KG gewaardeerd tegen de koopprijs v.o.n. verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardevermindering. De jaarlijkse afschrijvingen worden berekend op basis van de koopprijs v.o.n., exclusief de grond.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van het Project worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van het specifieke Project en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met het Vastgoedproject zoals onderhoudskosten, worden als onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als het Vastgoedproject wordt opgenomen is van belang de verkrijging van het economische eigendom.

Debiteuren en overige activa

Debiteuren en overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder een eventuele aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Voorziening latente belasting

Voor verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van een Project wordt een voorziening voor latente belastingen in de balans opgenomen.

Obligatielening

Obligaties worden gewaardeerd tegen nominale waarde op balansdatum.

RijnVast Zorgfondsen NV zal bij uitgifte per Obligatie éénmalig emissiekosten (3%) in rekening brengen. De begunstigde van de emissiekosten is RijnVast Zorgfondsen NV, dan wel eventuele derden die ter zake van de emissie van de Obligaties door haar worden ingeschakeld.

Hypothecaire en overige rentedragende leningen

Rentedragende leningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op balansdatum.

Resultaatbepaling

Bruto huuropbrengsten uit het Project

Bruto huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd met aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben. De hieruit voortkomende balansposten worden verantwoord onder de overlopende activa in verband met huurincentives.

Overige opbrengsten en overige kosten projecten

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Vastgoedbeheerkosten

Onder de vastgoedbeheerkosten zijn opgenomen de exploitatiekosten die rechtstreeks verband houden met de exploitatie van een Project, exclusief de kosten die kunnen worden doorbelast aan huurders. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Management- en vennootschapskosten

De management- en vennootschapskosten hebben betrekking op de kosten die direct betrekking hebben op het uitvoeren van de doelstellingen van RijnVast Zorgfondsen NV. De management- en vennootschapskosten bestaan onder meer uit de jaarlijkse kosten voor de (financiële) administratie, de kosten van de organisatie van de jaarvergadering en het vervaardigen van het jaarverslag, kosten van externe adviseurs en andere externe kosten uit hoofde van het uitvoeren van de doelstellingen van RijnVast Zorgfondsen. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. De vennootschapskosten (ook wel fondskosten) zijn kosten in de Project-KG's en inkomsten voor RijnVast Zorgfondsen NV.

Oprichtings- en structureringskosten vennootschappen

De algemene kosten die in rekening zijn gebracht in verband met en de kosten welke zijn gerelateerd aan het oprichten van RijnVast Zorgfondsen NV, en de kosten die samenhangen met het aangaan en uitgeven van de Obligaties en die in rekening zijn gebracht zijn onder selectie- en acquisitievergoeding, de structureringsvergoeding, marketingkosten, financieringskosten, structureringskosten en acquisitiekosten en (voorts) overige (advies)kosten, worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa met een jaarlijkse afschrijving van 20%.

Verkrijging gegevens

Het Bestuur zal jaarlijks financiële verantwoording afleggen op de wijze zoals hiervoor vermeld.. De laatstelijk vastgestelde jaarrekeningen van RijnVast Zorgfondsen NV worden gepubliceerd op de website van RijnVast Zorgfondsen NV, bereikbaar via www.rijnvast.nl.

IX. BESCHIKBARE INFORMATIE

De definities zoals opgenomen in hoofdstuk XI "Begrippenkader" van dit Registratiedocument gelden onverkort ten aanzien van dit hoofdstuk IX. "Beschikbare informatie".

Door middel van verwijzing opgenomen documenten

De volgende documenten worden geacht door middel van verwijzing onderdeel te zijn van het Registratiedocument:

- de akte van oprichting en statuten van RijnVast Zorgfondsen NV; en
- de akte van oprichting en statuten van de Stichting.

Deze akten van oprichting en statuten van RijnVast Zorgfondsen NV en de Stichting zijn tijdens de geldigheidsduur van het Registratiedocument kosteloos verkrijgbaar op de website van RijnVast Zorgfondsen NV, bereikbaar via www.rijnvast.nl.

Aanvullende informatie

Kopieën van dit Registratiedocument en (eventuele) supplementen bij dit Registratiedocument zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van dit Registratiedocument op de website van RijnVast Zorgfondsen NV, bereikbaar via www.rijnvast.nl dan wel per post of per e-mail bij RijnVast Zorgfondsen NV, Eusebiusbuitensingel 3, 6828 HS Arnhem, e-mail: info@rijnvast.nl.

Aan een ieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van RijnVast Zorgfondsen NV, de Stichting en/of de Project-KG's beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

Opgenomen Bijlagen

De Bijlagen A en B vormen een onderdeel van dit Registratiedocument.

BIJLAGE A	Curricula vitae bestuursleden RijnVast Zorgfondsen NB
BIJLAGE B	Curricula vitae bestuursleden Stichting

X. BETROKKEN PARTIJEN

Bij de aanbieding van de Obligaties betrokken partijen:

Uitgevende Instelling

RijnVast Zorgfondsen NV
Eusebiusbuitensingel 3
6828 HS Arnhem
Nederland
Tel: 026-352 35 72

Stichting (trustee)

Stichting Obligatiehouders RijnVast Zorgfondsen
Eusebiusbuitensingel 3
6828 HS Arnhem
Nederland
Tel: 026-352 35 72

Adviseurs:

Juridisch adviseur Nederland

AKD Prinsen Van Wijmen N.V.
Orlyplein 10
1043 DP Amsterdam
Nederland

Accountant

BDO Audit & Assurance B.V.
Meander 725
6825 ME Arnhem
Nederland

Belastingadviseur Nederland

KPMG Meijburg & Co
Mr B.M. Teldersstraat 7
6842 CT Arnhem
Nederland

Belastingadviseur Duitsland

Mohr Bauer & Partner
Simeonscarré 2
32427 Minden
Duitsland

XI. BEGRIPPENKADER

De hierna gedefinieerde begrippen en afkortingen beginnen met een hoofdletter en hebben in dit Registratiedocument, tenzij uit de context uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, de betekenis die daaraan is toegekend.

Definities in enkelvoud worden geacht mede de meervoudsvorm en definities in meervoud worden geacht mede het enkelvoud te bevatten.

Aanvangsdatum	met betrekking tot een Obligatielening, de Relevante Uitgiftedatum waarop de eerste Tranche van Obligaties wordt uitgegeven;
Aflossingsdatum	de vastgestelde aflossingsdatum van een Obligatielening;
AFM	de Stichting Autoriteit Financiële Markten, een stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel in Amsterdam;
Bijlage	een bijlage bij dit Registratiedocument;
Bestuur	het statutaire bestuur van RijnVast Zorgfondsen NV;
Boekjaar	afhankelijk van de context, het boekjaar van RijnVast Zorgfondsen NV of een Project-KG, welke gelijk zal zijn aan het kalenderjaar;
Bonusrente	betekent, afhankelijk van Obligatievoorwaarden, een eventuele winstafhankelijke vergoeding die naast de Couponrente, voor zover beschikbaar, wordt uitgekeerd bij aflossing van Obligaties behorende tot een bepaalde Obligatielening. De kenmerken van de Bonusrente casu quo de basis ter bepaling van de hoogte van de Bonusrente is met betrekking tot een Obligatielening in de van toepassing zijnde Obligatievoorwaarden vermeld;
Couponrente	betekent de vaste jaarlijkse vergoeding, als bepaald in de Obligatievoorwaarden, uitgedrukt als percentage van de (uitstaande) Hoofdsom van een Obligatie behorende tot een bepaalde Obligatielening;
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;
Jaarstukken	de (enkelvoudige) jaarrekening van RijnVast Zorgfondsen NV, met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;
Obligatievoorwaarden	de voorwaarden die van toepassing zijn op (de Obligaties binnen)

	een bepaalde Obligatielening;
Notaris	een door RijnVast Zorgfondsen NV aan te wijzen notaris;
Obligatie	een RijnVast Zorgfondsen Obligatie (ongeacht aanduiding);
Obligatiehouder	een natuurlijk persoon of rechtspersoon, die één of meerdere Obligaties houdt;
Obligatielening	een obligatielening bestaande uit Obligaties met bepaalde kenmerken en een specifieke aanduiding uitgegeven door RijnVast Zorgfondsen NV en ter zake waarvan de opbrengst wordt aangewend ter (her-) financiering van een bepaald Project;
Project	een project, welke voldoet aan de Selectiecriteria als geformuleerd in dit Registratiedocument, bestaande uit een of meer specifieke vastgoedobjecten, ondergebracht in een Project-KG;
Project-KG	een Kommanditgesellschaft naar Duits recht tussen RijnVast Zorgfondsen NV, alleen of met één of meer mede-investeerders (als Kommanditist), en RijnVast Vastgoed Management BV (als Komplementär), waarin een Project is/wordt ondergebracht;
Registratiedocument	dit Registratiedocument, inclusief alle Bijlagen;
Register	het register van Obligatiehouders waarin de naam, het adres, het e-mailadres en het relevante bank- of girorekeningnummer van alle Obligatiehouders zijn opgenomen, met vermelding van het verkregen aantal Obligaties en de Obligatielening waarin zij deelnemen;
Rentebetalingdatum	de dag waarop de Couponrente in beginsel per kwartaal achteraf zal worden uitgekeerd, zoals per Obligatielening in de betreffende Obligatielening bepaald;
RijnVast Zorgfondsen Obligaties	van tijd tot tijd door RijnVast Zorgfondsen NV aangeboden en uitgegeven, niet-beursgenoteerde schuldtitels op naam, die niet converteerbaar in aandelen zijn;
Selectiecriteria	betekent de selectiecriteria die in acht moeten worden genomen door RijnVast Zorgfondsen NV bij het selecteren en acquireren van een Project, als uitvoerig beschreven in hoofdstuk IV "Bedrijfsactiviteiten" van dit Registratiedocument;
Stichting	Stichting Obligatiehouders RijnVast Zorgfondsen NV, een Stichting naar Nederlands recht, met statutaire zetel in Arnhem;
Trustakte	de trustakte zoals opgenomen in Bijlage II bij de

	Verrichtingsnota;
Verrichtingsnota	met betrekking tot elke Obligatielening die door RijnVast Zorgfondsen NV wordt aangeboden en uitgegeven, de (door de AFM goedgekeurde) verrichtingsnota voor het doel van artikel 8 van de Verordening (EG) 809/2004 welke in samenhang met dit Registratiedocument moet worden gelezen. Dit Registratiedocument vormt een prospectus in de zin van Richtlijn 2003/71/EG (Prospectusrichtlijn) indien aangevuld door een Verrichtingsnota alsmede een samenvatting die beiden zijn goedgekeurd door de AFM;
Uitgevende Instelling	de uitgevende instelling van de Obligaties, RijnVast Zorgfondsen NV;
Vpb	de Wet op de vennootschapsbelasting 1969;
Werkdag	een dag (niet zijnde een zaterdag of zondag) waarop de commerciële banken in Nederland geopend zijn voor zaken;
Wft	de Wet op het financieel toezicht.

BIJLAGE A - CURRICULA VITAE BESTUURSLEDEN RIJNVAST ZORGFONDSEN NV

De heer J.H.C. Neef

Drs. Hans (J.H.C.) Neef MBA is bedrijfseconoom en jurist. Hij heeft ruime ervaring in financiële, fiscale en juridische aspecten van vastgoedtransacties, ondernemingsoverdrachten en herstructurerings-vraagstukken. Hij heeft samen met de heer Van Wijk een praktijk op het gebied van fusies en overnames, met ruime aandacht voor vastgoedfinanciering en projectontwikkeling.

De heer J.A. van Wijk

Joris (J.A.) Van Wijk MBA heeft een brede bedrijfskundige opleiding genoten. Hij is vele jaren binnen het bankwezen werkzaam geweest, waaronder als adviseur voor het grootbedrijf. Hij is daardoor ruim ervaren in onder meer financieringsconstructies, waaronder vastgoedbeleggingsfinancieringen, projectfinancieringen en balansstructurering. Hij heeft samen met de heer Neef een praktijk op het gebied van fusies en overnames, met ruime aandacht voor vastgoedfinanciering en projectontwikkeling.

De heer P.M.A.M. Tijburg

Ing. Pieter (M.A.M.) Tijburg: heeft meer dan 30 jaar ervaring in internationaal real estate finance and investment, zowel in Europa als in de USA.

Na op verschillende management en directieposities bij banken (FGH en Bouwfonds) en vastgoedinstellingen (DTZ en Corio) te hebben gewerkt is hij beleggingsconsultant sedert 2003 onder meer voor Britse private equity funds met focus op Duitsland.

BIJLAGE B - CURRICULA VITAE BESTUURSLEDEN STICHTING

De heer J.C. Bloemers

Mr. Anno (J.C.) Bloemers was na zijn doctoraal examen Nederlands Recht, specialisatie notarieel recht (Rijksuniversiteit Groningen 1970), werkzaam in het notariaat, vanaf 1974 in Arnhem en vanaf 1980 als notaris (Verhoeff en Bloemers Notarissen te Arnhem). Hij heeft ruime ervaring met commercieel vastgoed. Sinds januari 2005 is hij gedefungeerd en thans parttime werkzaam als adviseur voor enkele grote vastgoedinvesteerders en –ontwikkelaars.

De heer E.P.J. Wasch

Mr. Evert (E.P.J.) Wasch studeerde belastingrecht aan de Universiteit van Amsterdam. Hij studeerde af in 1974 en ontving in datzelfde jaar de Staatsprijs voor fiscaalwetenschappelijke publicaties. Sinds 1987 is hij zelfstandig gevestigd belasting- en financieel adviseur. Hij is auteur van diverse fiscale boeken en is hoofdredacteur van onder meer het vakblad Fiscale Praktijkvragen. Verder is hij toezichthouder en oud-toezichthouder van commerciële en non-profitinstellingen, waaronder ook gesloten vastgoedfondsen.