

BELEGGEN IN STARTERSWONINGEN

UW VERMOGEN BELEGD IN EEN DUURZAAM WOONOBJECT

PROSPECTUS



TRANSFORMATIE
KANTOOR – WONEN



VOLLEDIG VERHUURD



77 WONINGEN
85 PARKEERPLAATSEN



CENTRAAL GELEGEN
DICHTBIJ UTRECHT



STANDAARD VOORZIEN
VAN KEUKEN EN BADKAMER



WONINGFONDS NIEUWEGEIN
EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Belangrijke informatie

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

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

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

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

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

Vertrouwen van beleggers op informatie in dit Prospectus

Beleggers moeten de inhoud van dit Prospectus niet beschouwen als een advies in relatie tot juridische, fiscale, investerings- of andere zaken. Zij moeten zich (laten) informeren met betrekking tot de volgende zaken: (a) de juridische vereisten binnen hun eigen jurisdicties voor de aankoop, inschrijving, het houden en de overdracht van de Participaties, (b) enige buitenlandse overdrachtsbeperking die van toepassing kan zijn op de aankoop, inschrijving, het houden, de overdracht van de Participaties waar zij mogelijk mee te maken (kunnen) krijgen en (c) de fiscale consequenties die van toepassing kunnen zijn als gevolg van de aankoop, inschrijving, het houden en de overdracht van Participaties.

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

Toekomstgerichte opmerkingen zijn geen garanties

Dit Prospectus bevat toekomstgerichte opmerkingen of opmerkingen die als zodanig te beschouwen zijn. Het gaat om toekomstgerichte termen als: ‘geloven’, ‘schatten’, ‘streven’, ‘anticiperen’, ‘prognosticeren’, ‘verwachten’, ‘beogen’ en ontkenningen hiervan of andere variaties of vergelijkbare terminologie. De toekomstgerichte opmerkingen omvatten alle zaken die geen historische feiten zijn. Ze komen op een aantal plaatsen in dit Prospectus voor. De termen geven de bedoelingen, overtuigingen of huidige verwachtingen van het Vastgoedfonds aan, wat betreft onder andere de beleggingsdoelen en –strategie, het beleggingsbeleid, financieringsstrategieën, beleggingsrendement, operationeel resultaat, financiële toestand, liquiditeit, verwachtingen en uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds. Toekomstgerichte

opmerkingen brengen risico's en onzekerheden met zich mee; zij hangen immers samen met gebeurtenissen en omstandigheden die wel of niet kunnen gebeuren in de toekomst. Daardoor zijn ze geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De beleggingsresultaten van het Vastgoedfonds, het operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid in de periode na de aanbidding en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Vastgoedfonds kunnen materieel verschillen van de indruk die gewekt is door de toekomstgerichte opmerkingen. Verder zijn deze resultaten of ontwikkelingen niet indicatief voor resultaten of ontwikkelingen in de toekomst, zelfs als het beleggingsresultaat, operationeel resultaat, de financiële toestand, liquiditeit, het uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds en de ontwikkeling van financieringsstrategieën van het Vastgoedfonds gelijk zijn aan de toekomstgerichte opmerkingen in dit Prospectus.

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

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

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	5
2.	Risicofactoren	14
3.	De belegging	19
	3.1 Beschrijving Vastgoed	19
	3.2 Locatie en bereikbaarheid	20
	3.3 Verhuursituatie	20
	3.4 Taxatie	20
	3.5 Technische inspectie	20
	3.6 Milieuraapportage	21
4.	Relevante markten	22
	4.1 Woningmarkt Nederland	22
	4.2 Huurwoningmarkt Nederland	22
	4.3 Woningmarkt Nieuwegein	23
5.	Financiële kenmerken	24
	5.1 De Fondsinvestering	24
	5.2 De Financiering	25
	5.3 Exploitatieprognose	27
	5.4 Scenario Analyses	28
	5.5 Huurinkomsten	30
	5.6 Uitgaven	30
	5.7 Verkoop	31
	5.8 Totaal Beleggingsrendement	34
	5.9 Uitkeringsbeleid	34
6.	Juridische structuur en betrokken entiteiten	35
	6.1 Structuur	35
	6.2 Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Vennoten	42
	6.3 Waarderingsgrondslagen	42
7.	Fiscale aspecten	44
	7.1 Inleiding	44
	7.2 Fiscale aspecten van het Vastgoedfonds	44
	7.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen	45
	7.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen	46
	7.5 Overig	47
8.	Overige informatie	48
	8.1 Deelname	48
	8.2 Onderzoeksrapport accountant	49
	8.3 Overige informatie	49
	8.4 Verklaring van de Beheerder	50
9.	Definities en interpretatie	52
	Bijlage A. CV-Overeenkomst	57
	Bijlage B. Statuten Stichting	68
	Bijlage C. Overeenkomst van Beheer	71
	Bijlage D. Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie	74
	Bijlage E. Adviseurs en relaties	79
	Bijlage F. Taxatie	80
	Bijlage G. Assurance verklaring accountant	81

1. Samenvatting

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

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

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

Afdeling B – Uitgevende instelling	
B.1 Handelsnaam	De (handels)naam van het Vastgoedfonds is Woningfonds Nieuwegein C.V.
B.2 Vestigingsplaats rechtsvorm, wetgeving	Het Vastgoedfonds is gevestigd te Amsterdam (Nederland) met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX te Amsterdam. Het Vastgoedfonds is closed-end en een fiscaal besloten commanditaire vennootschap naar Nederlands recht.
B.3 Aard werkzaamheden en belangrijkste activiteiten	Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, teneinde de Participanten in de opbrengst te laten delen. Het Vastgoedfonds zal volledig in het Vastgoed beleggen en opereert op de woning(verhuur)markt te Nieuwegein.
B.4 Tendensen	Niet van toepassing.
B.5 Beschrijving groep	In onderstaande figuur is de structuur van Woningfonds Nieuwegein C.V. (het 'Vastgoedfonds') weergegeven. <pre> graph TD A[Annexum Invest BV (Initiatiefnemer)] -- 100% --> B[Woningfonds Nieuwegein Beheer BV (Beherend Vennoot)] A -- 100% --> C[Annexum Beheer BV (Beheerder)] B -.-> Overeenkomst van beheer C B --> D(Woningfonds Nieuwegein CV (Vastgoedfonds)) C -.-> AIFMD Bewaarder- overeenkomst E[SGG Depositary BV (Bewaarder)] C -.-> F[Stichting Woningfonds Nieuwegein (Stichting)] G(Participanten) --> D </pre> De commanditaire vennootschap wordt aangegaan door de Beherend Vennoot en de Participanten als commanditaire vennoten. Annexum Beheer B.V. (de 'Beheerder') treedt op als aanbieder van de Participaties en als beheerder van het Vastgoedfonds.
B.6 Houders van belangen in het Vastgoedfonds en stemrecht	Voor zover het Vastgoedfonds daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het Vastgoedfonds (zullen) bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover het Vastgoedfonds daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die het Vastgoedfonds direct of indirect in eigendom houdt of controleert.
B.7 Belangrijke historische financiële informatie	Niet van toepassing. Het Vastgoedfonds zal nog worden opgericht. Het Vastgoedfonds heeft nog geen economische activiteiten ondernomen. Er is dan ook geen (gecontroleerde) historische financiële informatie beschikbaar.
B.8 Pro forma financiële informatie	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds nog moet worden opgericht.

B.9 Winstprognose	In de exploitatieprognose wordt een prognose weergegeven van de exploitatie over de eerste 10 Boekjaren. Het geprognosticeerd gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement bedraagt 6,1 % voor belastingen per jaar. Bij de verkoopprognose is van de veronderstelling uitgegaan dat het Vastgoed na 10 Boekjaren wordt verkocht. Het geprognosticeerde Indirect Beleggingsrendement bedraagt ca. 1,3% per jaar.
B.10 Voorbehoud verklaring historische financiële informatie	Niet van toepassing. Er is geen historische financiële informatie beschikbaar.
B.34 Beleggingsdoelstelling en beleggingsbeleid	Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, teneinde de Participanten in de opbrengst te laten delen. Het Vastgoed is een voormalig kantoorgebouw gelegen aan de Wattbaan 27 in Nieuwegein. Dit gebouw is in 2017 getransformeerd naar 77 huurwoningen met bijbehorende parkeerplaatsen. Het Vastgoedfonds kent een onbepaalde looptijd. De looptijd is afhankelijk van de verkoop van het Vastgoed. Een voorstel tot verkoop van het Vastgoed zal in beginsel niet eerder dan vijf jaar na het aangaan van het Vastgoedfonds worden gedaan. Het besluit tot verkoop - ongeacht de vorm waarin - wordt genomen tijdens de Vergadering van Vennoten, na vijf jaar door de meerderheid van het aantal door de Participanten uitgebrachte stemmen. Voor een besluit tot verkoop binnen de eerste vijf jaar is een meerderheid van 90% vereist in een vergadering waar 100% van de Participaties aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien in deze vergadering niet tenminste 100% aanwezig of vertegenwoordigd is, kan een tweede vergadering bijeen worden geroepen waar deze minimum aanwezigheidseis niet geldt. De Stichting dient bij vervreemding haar schriftelijke toestemming te verlenen aan de uitvoering van dit besluit welke niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. In afwijking van het voorgaande is de Beheerder zelfstandig bevoegd, zonder dat daar een besluit van de Vergadering van Vennoten voor vereist is, te besluiten tot verkoop van individuele appartementen (uitponden). Bij verkoop van het Vastgoed zullen de vrijgekomen middelen niet in het Vastgoedfonds worden herbelegd. Deze middelen zullen worden uitgekeerd aan de Participanten, na aflossing van de hypothecaire geldlening, betaling van eventueel verschuldigde boeterente en de met de verkoop en de vereffening samenhangende kosten.
B.35 Grenswaarde vreemd vermogen	De Beheerder is bij (her)financiering van het Vastgoed(fonds) met vreemd vermogen niet gebonden aan bepaalde grenswaarden.
B.36 Toezicht	Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank N.V. (DNB).

B.37 Profiel belegger	Het in het Prospectus beschreven aanbod tot deelname in het Vastgoedfonds is in het bijzonder gericht op Nederlandse particuliere beleggers die een deel van hun totale beleggingsportefeuille wensen te beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Een belegging in vastgoed vereist een langjarige beleggingshorizon. Een belegging in Participaties is daarom minder geschikt voor personen met een kortere beleggingshorizon, of beleggers die hun belegging op korte termijn wensen te kunnen liquideren. Beleggen in het Vastgoedfonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.
B.38 Beleggingen >20% van fondsactiva in derde instellingen	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet meer dan 20% van de bruto activa belegt in derde instellingen.
B.39 Beleggingen >40% van fondsactiva in derde instellingen	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet meer dan 40% van de bruto activa belegt in derde instellingen.
B.40 Dienstverleners en vergoedingen	De Beheerder heeft recht op de volgende doorlopende vergoedingen: a) De Beheervergoeding bedraagt 5,0% (exclusief BTW) van de Bruto huuropbrengsten. b) Bij verkoop van het Vastgoed of in geval van overdracht van Participaties ingeval van een bod op alle Participaties (dan wel een transactie vanwege een fusie), ontvangt de Beheerder een Begeleidingsvergoeding van 1,25% over de verkoopopbrengst (dan wel transactiewaarde). Deze vergoeding wordt toegekend voor de begeleiding van het verkoopproces (dan wel transactie). Uit deze Begeleidingsvergoeding zal de Beheerder een eventueel bij de transactie betrokken makelaar voldoen. c) Een vergoeding voor de Beheerder in geval van: - verkoop van individuele appartement(en) gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds (uitponden); - verkoop van het restant bezit van de appartementen bij liquidatie van het Vastgoedfonds; De Performancevergoeding wordt berekend over de bruto verkoopopbrengst minus een bedrag van € 180.855,- per verkocht appartement. Dit bedrag betreft het pro-rato gedeelte per appartement (1/77 deel) van de fondsinvestering, exclusief Liquiditeitsreserve. De Performancevergoeding bedraagt 25% over deze grondslag. De Performancevergoeding wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie. d) De Property Management Vergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de marktconforme kosten van het property management en bedraagt 5,0% van de Theoretische bruto huuropbrengsten. Eventuele incidentele extra werkzaamheden zullen door de Beheerder apart aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder. De Initiatiefnemer, de 100% moedermaatschappij van de Beheerder heeft recht op de volgende vergoedingen: a) De Selectie- en acquisitiekosten waaruit zij de kosten van (I) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (II) het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief, en (III) de due diligence onderzoeken, zal voldoen. Deze kosten zijn gesteld op 1,50% van de Koopprijs van het Vastgoed tot € 5 miljoen en 1,25% over het meerdere. b) Structureringskosten ter grootte van 3,5% van de Koopprijs van het Vastgoed.

B.41 Toezicht Beheerder	Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank N.V.
B.42 Intrinsieke waarde	De Intrinsieke waarde wordt tweemaal per jaar bepaald en gepubliceerd in het (half)jaarverslag van het Vastgoedfonds.
B.43 Master/feeder constructie	Niet van toepassing, aangezien het Vastgoedfonds niet belegt in andere instellingen voor collectieve beleggingen.
B.44 Financiële overzichten	Het Vastgoedfonds zal nog worden opgericht. Het Vastgoedfonds heeft nog geen economische activiteiten ondernomen. Van het Vastgoedfonds zijn dan ook geen (gecontroleerde) financiële overzichten beschikbaar.
B.45 Beschrijving portefeuille	Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, teneinde de Participanten in de opbrengst te laten delen. Het Vastgoed is een voormalig kantoorgebouw gelegen aan de Wattbaan 27 in Nieuwegein. Dit gebouw is in 2017 getransformeerd naar 77 huurwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen.
B.46 Meest recente intrinsieke waarde	Niet van toepassing. Het Vastgoedfonds moet nog worden opgericht.

Afdeling C – Effecten	
C.1 Type en categorie effecten	De Participaties zijn te kwalificeren als vorderingsrechten en geven recht op een evenredig deel van de Intrinsieke Waarde van het Vastgoedfonds. De Participaties luiden op naam.
C.2 Munteenheid	De Participaties worden uitgegeven in euro's.
C.3 Aantal Participaties en nominale waarde	Het eigen vermogen wordt verstrekt door middel van de plaatsing van 240 Participaties van € 25.000,- per stuk. De Participaties hebben geen nominale waarde.
C.4 Rechten verbonden aan Participaties	Elke Participatie geeft recht op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde. Participanten zullen door de Beheerder worden uitgenodigd op de Vergadering van Vennoten. In de Vergadering van Vennoten komen onder meer aan de orde: - het verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van het Vastgoedfonds gedurende het laatst verstreken Boekjaar; - de jaarrekening over het laatst verstreken Boekjaar; - een eventueel verkoopvoorstel voor het Vastgoed; - overige onderwerpen, waarover ingevolge de CV-overeenkomst of op basis van de Overeenkomst van Beheer of de Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie een besluit van Vennoten is vereist. Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één stem.

C.5 Overdraagbaarheid van Participaties	Het Vastgoedfonds is closed-end. Inkoop van Participaties door het Vastgoedfonds is niet mogelijk. Het fiscaal besloten karakter van het Vastgoedfonds brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Participanten tijdens de looptijd van het Vastgoedfonds toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot vereist is. De overdracht van Participaties zal in beginsel tweemaal per jaar worden gefaciliteerd, in het tweede en vierde kwartaal. Er wordt een bedrag van € 250,- per overdracht in rekening gebracht aan de Participant die zijn Participatie(s) wenst over te dragen. Indien die toestemming niet binnen vier (4) weken na zo'n verzoek door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt de toestemming geacht door deze Participanten te zijn verleend.
C.6 Secundaire markt	De Participaties zijn niet genoteerd op een beurs of andere gereguleerde markt en er zal ook geen notering worden aangevraagd.
C.7 Uitkeringsbeleid	Tweemaal per jaar zal de beschikbare cashflow, onder toezicht van de Bewaarder, door de Beheerder worden uitgekeerd aan de Participanten. Naar verwachting in augustus van elk jaar vindt een voorlopige uitkering plaats over het eerste halfjaar, gevolgd door een uitkering naar verwachting in februari over het tweede halfjaar. Uitkeringen kunnen lager en hoger uitvallen. Indien het werkelijke Direct resultaat lager is dan het geprognosticeerde Direct resultaat, dan wel indien de solvabiliteit of liquiditeit van het Vastgoedfonds dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken dan het bedrag dat in de exploitatieprognose is opgenomen onder Contant rendement. Indien het werkelijke Direct resultaat hoger is dan geprognosticeerd, zal het surplus in principe worden toegevoegd aan de Liquiditeitsreserve. De Beheerder kan tevens besluiten een hogere uitkering te doen of extra op de hypothecaire geldlening af te lossen. Mocht bij de vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Vennoten blijken dat de aanwezige liquiditeiten en liquiditeitsbehoefte van het Vastgoedfonds daartoe aanleiding geven, dan kan door de Beheerder besloten worden tot een additionele slotuitkering.

Afdeling D – Risico's

D.1 Specifieke risico's Vastgoedfonds

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

Risico op waardedaling Vastgoed

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

Renterisico

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

Financieringsrisico

- het risico dat geen (her)financiering kan worden gevonden of slechts op ongunstiger voorwaarden;

- het risico dat een vervroegde aflossingsplicht ontstaat doordat een financieringsconvenant wordt doorbroken;
- het risico dat een hypotheekbank haar zekerheden uitwint bij wanprestatie door het Vastgoedfonds.

Rendementsrisico

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

Verhuur- en leegstandrisico

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

Risico's samenhangend met de Beheerder

- het risico dat de Beheerder niet (optimaal) in staat is het Vastgoedfonds te beheren;
- het risico dat de Beheerder bepaalde voorzieningen, die nu beschikbaar worden gesteld door haar moedermaatschappij, zelf zal moeten regelen;
- het risico dat de Beheerder zich bij zijn handelen (mede) laat leiden door een belang dat in conflict is met het belang van het Vastgoedfonds en/of de Participanten.

Concentratierisico

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

Hogere kostenrisico

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

Algemeen vastgoedrisico

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

Liquiditeitsrisico

- het risico dat de Liquiditeitsreserve onvoldoende zal blijken.

Tegenpartijrisico

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

Fiscaal risico

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

Inflatierisico

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

Wet- en regelgevingrisico

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

D.3 Voornaamste risico's Participaties

Onderstaande risico's hebben specifiek betrekking op de Participaties.

Risico dat de belegging niet kan worden beëindigd

- het risico dat Participanten aan hun belegging blijven gebonden doordat het Vastgoed niet tijdig kan worden vervreemd;
- het risico dat er onvoldoende vraag is naar de Participaties, waardoor een Participant zijn Participatie(s) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen;
- Het risico dat één of meerdere medevennoten geen medewerking verlenen bij een voorgenomen verkoop van Participaties, waardoor een gewenste overdracht van Participatie(s) niet kan worden uitgevoerd.

Afdeling E – Aanbieding	
E.1 Opbrengsten en kosten van Emissie	De totale uitgifte betreft € 6.000.000,-. onderverdeeld in 240 Participaties van € 25.000,- per stuk. De Kosten koper zijn de kosten in verband met de verwerving van het Vastgoed, te weten: Notaris- en taxatiekosten, Selectie- en acquisitiekosten alsmede BTW nadeel over deze kosten. De Kosten koper bedragen € 225.037,-. De Initiële kosten zijn de kosten die verband houden met de totstandkoming van het Vastgoedfonds en bestaan uit: Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten, Structureringskosten alsmede BTW nadeel over deze kosten. De Initiële kosten zijn ingeschat op € 942.285. De Financieringskosten zijn de kosten die bij het aangaan van de Financiering in rekening worden gebracht. De Financieringskosten zijn geraamd op € 80.000. De Deelnamesom wordt vermeerderd met 2% Emissiekosten.
E.2a Reden voor aanbieding	De reden voor de emissie is de beoogde oprichting van het Vastgoedfonds en de verwerving van het Vastgoed, inclusief de kosten die daarmee gepaard gaan.
E.3 Voorwaarden aanbieding	De totale uitgifte betreft € 6.000.000,- verdeeld in 240 Participaties van € 25.000,-. Er geldt een minimale afname van 2 Participaties dan wel een door de Beheerder op de Website en het inschrijfformulier gepubliceerd aantal. De Deelnamesom dient, tezamen met 2% Emissiekosten bij de inschrijving te worden voldaan op de bankrekening van de Stichting conform de instructies van de Beheerder. De Beheerder kan te allen tijde beslissen de aanbieding van Participaties in te trekken of op te schorten. Uiterlijk binnen twaalf maanden na het uitbrengen van dit Prospectus zullen Participanten over het resultaat van de emissie worden geïnformeerd.
E.4 Belangen en tegenstrijdige belangen aanbieding	Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert, bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van het Vastgoedfonds. Daarbij kan de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang hebben. De Beheerder zal in een dergelijk geval het belang van de Participanten laten voorgaan boven haar eigen belang. De moedermaatschappij van de Beheerder is Annexum Invest B.V. De Beheerder maakt gebruik van voorzieningen die aan haar ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V. Hiervoor brengt Annexum Invest B.V. aan de Beheerder een vergoeding in rekening. Annexum Invest B.V. en de Beheerder hebben een conflicterend belang over het voorzieningenniveau en de hoogte van de daarvoor betaalde vergoeding. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde.
E.5 Aanbieder en lock-up overeenkomsten	De Beheerder, Annexum Beheer B.V., treedt op als aanbieder van Participaties en als beheerder van het Vastgoedfonds. Er zijn geen lock-up overeenkomsten van toepassing.

E.6 Verwatering	Niet van toepassing aangezien het Vastgoedfonds nog moet worden opgericht.
E.7 Kosten in rekening gebracht bij de belegger	De Deelnamesom wordt vermeerderd met 2% Emissiekosten.

2. Risicofactoren

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

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

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

Risico op waardedaling Vastgoed

De marktwaarde van het Vastgoed is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden op de vastgoedmarkt en de (macro-)economische ontwikkelingen daarin. Het risico bestaat dat de marktomstandigheden op de vastgoedmarkt of de (macro-) economische ontwikkelingen daarin zullen verslechteren. Daardoor kan het Vastgoed in waarde dalen. Het Vastgoed betreft uitsluitend het object met huurwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen te Nieuwegein.

Onder het marktrisico wordt tevens begrepen het risico op perioden van uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de vastgoedbeleggingsmarkt. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar het Vastgoed, en daarmee de waarde, sterk terugloopt.

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

Wanneer de waarde van het Vastgoed daalt heeft dit een negatieve invloed op de waarde van de Participaties.

Bij een waardedaling van het Vastgoed is de prijs die potentiële kopers bereid zijn te betalen voor het Vastgoed over het algemeen lager. Dit heeft tot gevolg dat de verkoopopbrengst lager kan zijn dan het bedrag dat is opgenomen in paragraaf 5.7 'Verkoop'. Het risico bestaat daardoor dat de verkoopopbrengst van het Vastgoed, na aflossing van de hypotheekschuld en met de verkoop gepaard gaande kosten, onvoldoende is om nog enige uitkering aan Participanten te voldoen. In dit geval zijn Participanten hun hele Deelnamesom kwijt.

Risico dat de belegging niet kan worden beëindigd

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

Het Vastgoedfonds is closed-end en koopt gedurende de looptijd geen Participaties in. Tijdens de looptijd van het Vastgoedfonds kan er door Participanten niet worden uitgetreden. Wel kunnen Participanten hun Participatie(s) vervreemden maar alleen indien voor deze Participatie(s) een koper kan worden gevonden. Er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Het risico bestaat dat er onvoldoende vraag is naar de Participaties, waardoor een Participant zijn Participatie(s) niet, dan wel niet voor een redelijke prijs, kan verkopen.

Om aan de vereisten voor fiscale transparantie te voldoen, dienen alle Participanten en de Beherend Vennoot toestemming te verlenen voor een overdracht van een Participatie. Deze toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de toestemming niet binnen vier weken nadat daarom is gevraagd wordt geweigerd. Het risico bestaat dat één of meerdere medevennoten hieraan geen medewerking verlenen, waardoor een beoogde overdracht van de Participatie(s) niet kan worden uitgevoerd.

Renterisico

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

Voor 20% van de Financiering geldt gedurende de looptijd een variabele rente. Dat betekent dat de rentelasten die het Vastgoedfonds moet betalen hoger kunnen uitvallen dan het tarief waarvan is uitgegaan in de exploitatieprognose (2,05% per jaar) doordat de marktrente stijgt. Hoe hoger de rentelasten voor het Vastgoedfonds worden, hoe lager het Direct Beleggingsrendement.

De Financiering, inclusief de afspraken over de te betalen rente, loopt tot 15 november 2022. De Beheerder is dan gerechtigd om tegen marktconforme voorwaarden een nieuwe financiering aan te gaan. In de exploitatieprognose is ervan uitgegaan dat een nieuwe financiering hetzelfde rentepercentage als de huidige Financiering bevat. Het risico bestaat echter dat een nieuwe financiering een hoger rentepercentage bevat. Dit leidt tot een lager Direct Beleggingsrendement.

Financieringsrisico

De Financiering loopt tot 15 november 2022. Dit betekent dat deze dan zal moeten worden verlengd of afgelost. Het risico bestaat dat Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. op dat moment niet bereid is de looptijd van de Financiering te verlengen. Omdat het Vastgoedfonds niet beschikt over voldoende liquiditeit om de Financieringen af te lossen zal een herfinanciering bij een andere partij gevonden moeten worden. Het risico bestaat dat de Beheerder er dan niet in slaagt om het Vastgoed te herfinancieren. De mate waarin het Vastgoedfonds in staat zal zijn om financieringen aan te trekken hangt, naast ontwikkelingen op de financieringsmarkt ook af van de beoordeling die de bank maakt van het risicoprofiel van het Vastgoedfonds als debiteur. Indien geen andere financiering kan worden gevonden kunnen de voor aflossing benodigde middelen slechts worden verkregen door het Vastgoed te verkopen. In dit geval wordt het Vastgoedfonds beëindigd. De Beheerder heeft op dat moment niet de vrijheid om een gunstig moment voor verkoop af te wachten. Het risico bestaat dan dat er geen optimale verkoopprijs wordt gerealiseerd. De noodzaak tot eerdere verkoop van het Vastgoed om de Financiering af te lossen leidt daardoor tot een risico op een lager Totaal Beleggingsrendement dan beschreven in paragraaf 5.8.

Een gedeeltelijke aflossingsplicht kan ook ontstaan als het LTV convenant (loan to value) wordt doorbroken. Het LTV convenant houdt in dat de hoogte van de Financiering niet hoger mag zijn dan 65% van de marktwaarde van het Vastgoed, zoals vast te stellen door een taxateur. In het kader van het LTV convenant zal het Vastgoed jaarlijks worden getaxeerd. Het risico bestaat dat gedurende de looptijd een aflossingsplicht op de Financiering ontstaat door een omstandigheid waar de Beheerder geen of slechts beperkte invloed op heeft, zoals een waardedaling van het Vastgoed. De Financiering zal dan moeten worden afgelost naar een zodanig niveau dat de lening weer maximaal 65% van de taxatiewaarde van het Vastgoed bedraagt. Totdat dit niveau bereikt is mag het Vastgoedfonds geen uitkeringen doen aan de Participanten. Bij aanvang bedraagt de LTV ca. 64,5%.

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

Rendementsrisico

Het risico bestaat dat het geprognosticeerde Direct Beleggingsrendement of het Indirect Beleggingsrendement gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds of bij verkoop van het Vastgoed niet zal worden gerealiseerd. In het ergste geval gaat de gehele inleg van een Participant verloren.

Verhuur- en leegstandrisico

De mogelijkheid bestaat dat huurders van de woningen en parkeerplaatsen in het Vastgoed hun contract opzeggen. In dat geval dienen nieuwe huurders gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. In die tijd zullen er geen huurinkomsten worden gerealiseerd in de desbetreffende ruimte(s). Ook bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van een veranderende markt, een lagere huurprijs wordt opgenomen dan in de huidige huurcontracten. Verminderde huurinkomsten als gevolg hiervan hebben een negatieve invloed op de financiële positie en de cashflow van het Vastgoedfonds en haar mogelijkheden om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een Leegstand van 3%. Als de verminderde huur door leegstand deze aanname overstijgt heeft het Vastgoedfonds minder liquiditeiten beschikbaar voor uitkering. Daardoor zal het Contant rendement voor de Participant lager worden dan voorzien.

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

Risico's samenhangend met de Beheerder

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

Verder maakt de Beheerder gebruik van voorzieningen die ter beschikking worden gesteld door Annexum Invest B.V., zoals kantoorruimte, personeel, bepaalde beheeractiviteiten en IT voorzieningen. Indien Annexum Invest B.V. deze voorzieningen niet langer ter beschikking stelt of kan stellen bijvoorbeeld door haar faillissement, bestaat het risico dat de Beheerder zelf in deze voorzieningen zal moeten voorzien. Voor deze situatie heeft de Beheerder een plan van aanpak voorhanden. Dit plan heeft tot doel de hiermee gemoeide termijn zo kort mogelijk te houden. Dit neemt echter niet weg dat er enige tijd mee gepaard kan

gaan. Gedurende deze periode bestaat het risico dat de Beheerder niet, of in verminderde mate, in staat is het Vastgoedfonds te beheren. In dat geval bestaat het risico van negatieve gevolgen voor het Direct Beleggingsrendement en/of het Indirect Beleggingsrendement.

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

Concentratie risico

Het Vastgoedfonds belegt uitsluitend in het Vastgoed dat bestaat uit één object met uitsluitend verhuurde woningen en bijbehorende parkeerplaatsen. Het Vastgoedfonds heeft geen breed gespreide beleggingsportefeuille over bijvoorbeeld verschillende objecten, verschillende locaties of verschillende soorten vastgoed of andere beleggingscategorieën. Hieruit vloeit een bepaalde concentratie voort. Bij een concentratie van de beleggingen is zowel de waardeontwikkeling als het rendement afhankelijk van een beperkt aantal factoren. Het Vastgoedfonds is door de beperkte spreiding met name gevoelig voor ontwikkelingen in de (lokale) woningvastgoed- en verhuurmarkt in Nieuwegein. Een negatieve ontwikkeling op de (lokale) woningvastgoed- en verhuurmarkt in Nieuwegein heeft daardoor relatief grote negatieve invloed op het Totaal Beleggingsrendement.

Hogere kostenrisico

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

Algemeen vastgoedrisico

Een risico vormt het tenietgaan van het Vastgoed door externe factoren, zoals: brand, ontploffing, terroristische aanslag of natuurgeweld. Bij het tenietgaan van het Vastgoed kan deze niet voor de beoogde waarde worden verkocht en zal het Vastgoed bovendien geen huurinkomsten genereren. Voor het Vastgoed is een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten met een dekking tegen brand en ontploffing. Bepaalde risico's, zoals bijvoorbeeld schade als gevolg van natuurrampen of terroristische aanslagen, zijn niet verzekerd.

Liquiditeitsrisico

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

Bij een langdurig en ernstig liquiditeitstekort kan het voorkomen dat schulden niet (tijdig) door het Vastgoedfonds kunnen worden voldaan. Er ontstaat dan het risico dat schuldeisers invorderingsmaatregelen zullen nemen, die het voortbestaan van het Vastgoedfonds kunnen bedreigen. In het ergste geval resteert na de uitvoering van de invorderingsmaatregelen niets meer voor de Participanten en gaat de gehele inleg verloren.

Tegenpartijrisico

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

Fiscaal risico

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

Inflatierisico

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

Wet- en regelgevingsrisico

Het Vastgoedfonds is onderworpen aan (fiscale) wet- en regelgeving. De (locale) wetgeving met betrekking tot bijvoorbeeld milieu, bestemmingsplannen, huurbescherming, fiscale regelgeving en financiële (toezichts-)wet- en regelgeving hebben invloed op de rentabiliteit van het Vastgoedfonds. De Beheerder is gerechtigd het beleid bij te stellen indien een wijziging in wet- en regelgeving hiertoe aanleiding mocht geven. Het risico bestaat dat wijzigende wet- en regelgeving de rentabiliteit van het Vastgoedfonds in nadelige zin beïnvloedt.

3. De belegging

In dit Prospectus wordt een beschrijving gegeven van Woningfonds Nieuwegein CV. Door verkrijging van Participaties kan via dit fonds worden belegd in het Vastgoed, zoals in dit hoofdstuk nader omschreven.

3.1 Beschrijving Vastgoed

Het Vastgoed is gelegen aan de Wattbaan 27 te Nieuwegein. Dit gebouw betreft een voormalig kantoorgebouw uit 1989 dat in 2017 is getransformeerd naar 77 zelfstandige appartementen met balkon of terras. In totaal zijn er 5 woningtypes met woonoppervlaktes die variëren van 39 tot 57 m².

De appartementen zijn voorzien van vloerverwarming en video-intercom. De muren zijn voorzien van stucwerk. De appartementen hebben een pvc vloer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals: vaatwasser, magnetron, elektrische kookplaat, afzuigkap en inbouwkoelkast. De appartementen zijn voorzien van vloerverwarming en deze is per vertrek regelbaar. De badkamer is voorzien van spiegelverwarming en is uitgerust met een wastafel, inloopdouche met glazen douchescherm en zwevend toilet. De kleurstelling van de tegels in de badkamer is wit met antraciet grijs. In het appartementengebouw is een lift aanwezig. Alle appartementen zijn voorzien van een vaste eigen parkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein. Daarnaast zijn er nog 8 parkeerplaatsen beschikbaar voor algemeen gebruik. Er is een gezamenlijke fietsenstalling aanwezig.

Het complex is voorzien van nieuwe gevels, met een hoog isolerend vermogen. De appartementen zijn volledig uitgerust met HR++ glas. Op het dak zijn zonnepanelen aangebracht. Mede hierdoor beschikken de appartementen over het energielabel A++.

Bestemming

Het Vastgoed betreft een appartementencomplex met ondergrond en heeft de volgende kadastrale gegevens: Gemeente Jutphaas, sectie D, nummer 3626. Het Vastgoed is gesplitst in 77 appartementsrechten, elk rechtgevend tot het uitsluitend gebruik van een woning in het Object. Het Vastgoed wordt in eigendom verkregen, er is geen sprake van erfpacht.

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Plettenburg-De Wiers 2009' van de gemeente Nieuwegein, vastgesteld op 9 december 2010, is de bestemming kantoren.

Op grond van de visie "Kantoren en de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen" vindt de gemeente Nieuwegein het wenselijk dat in dit gebied woningen worden gerealiseerd. De gemeente heeft op 3 december 2015 een omgevingsvergunning afgegeven voor de realisatie van 77 woningappartementen.

Verkoper

De verkoper van het Vastgoed is WB27 BV. Toen WB27 het Vastgoed in eigendom kreeg op 18 juli 2016 was het een kantoorgebouw. Vervolgens heeft WB27 het gebouw getransformeerd naar woningen. WB 27 is niet gelieerd aan de Beheerder of de Stichting.

Omdat met de verkoper van het Vastgoed een leveringsdatum was overeengekomen voorafgaand aan de verwachte oprichtingsdatum van het Vastgoedfonds is de eigendom van dit object tijdelijk elders ondergebracht, om deze periode te overbruggen. De Beheerder heeft hiertoe een stichting opgericht: Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2. Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 zal het object naar verwachting 15 november 2017 van verkoper verkrijgen voor € 12.678.500,- vrij op naam. Het object zal vervolgens aan het Vastgoedfonds worden geleverd tegen dezelfde koopprijs. Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 zal door het Vastgoedfonds worden gecompenseerd voor met de verwerving gepaard gaande belastingen en kosten, zoals notariskosten en financieringskosten tezamen begroot op € 205.216,-. Bij de voorgaande transacties zijn door de Beheerder geen onregelmatigheden geconstateerd.

3.2 Locatie en bereikbaarheid

Het Vastgoed is gelegen aan de Wattbaan 27 te Nieuwegein, in de wijk Plettenburg. Deze voormalige kantorenwijk wordt getransformeerd tot een gemengd woon-werkgebied genaamd Rhijnhuizen.

Bereikbaarheid

Nieuwegein heeft een sneltram verbinding met Utrecht en IJsselstein. Het City Plaza in het centrum van Nieuwegein ligt op 10 minuten fietsafstand. Hier zijn diverse supermarkten en winkels gevestigd en er is een busstation. Via de tramverbinding is men binnen 20 minuten op Utrecht Centraal. Op loopafstand van het complex liggen ook diverse bushaltes. De oprit tot de A2 en A27 ligt op 6 minuten rijden.

3.3 Verhuursituatie

Alle woningen zijn verhuurd. De 77 woningen en bijbehorende parkeerplaatsen zijn verhuurd voor € 690.888,- per jaar (gemiddeld ca. € 748 per woning per maand). Daarnaast worden twee zendmasten op het dak verhuurd voor € 18.596,- per jaar.

Alle huurders hebben een contract voor minimaal een jaar, ingaande per juli en augustus 2017. Alle huurders hebben een bedrag ter hoogte van één maand huur voldaan als waarborg voor hun verplichtingen uit de huurovereenkomst. Alle woningen in het complex worden verhuurd in de vrije sector (huur vanaf € 710,68). Voordat een appartement verhuurd wordt, vindt een inkomenstoets van de huurder(s) plaats.

3.4 Taxatie

Door Troostwijk Taxaties B.V. is ten behoeve van de financiering een taxatie uitgevoerd. De peildatum van de taxatie is 13 september 2017. De taxateur heeft het Vastgoed gewaardeerd op € 12.400.000,- kosten koper.

De taxateur is niet betrokken geweest bij de aankoop van het Vastgoed. De taxatie is uitgevoerd door de heer S.P. van den Beukel MRICS RT. Hij is lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en voldoet aan de eisen omtrent professionele kwalificatie zoals bedoeld in Professionele Standaard 2.3 van de RICS Taxatie standaarden. Sinds de peildatum van de taxatie hebben er geen veranderingen plaatsgevonden van materiële aard.

Troostwijk Taxaties B.V., is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 33165249. Troostwijk Taxaties B.V. is opgericht op 2 juli 1981 voor onbepaalde tijd onder Nederlands recht. Troostwijk Taxaties B.V. is gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan Anderlechtlaan 181 te Amsterdam met telefoonnummer 020-6666666.

De samenvatting uit het taxatierapport is als bijlage F opgenomen bij dit Prospectus.

De taxateur heeft ingestemd met opname van de samenvatting van het taxatieverslag in het Prospectus en met de vorm en context waarin dat verslag is opgenomen.

3.5 Technische inspectie

Er is een technische inspectie uitgevoerd door technisch adviesbureau Search Ingenieursbureau B.V. Bij de technische inspectie zijn enkele punten naar voren gekomen, met name in de algemene ruimten. Deze punten hingen vrijwel allemaal samen met het feit dat deze ruimten op de inspectiedatum nog niet waren opgeleverd door de aannemer. Er is afgesproken met de verkoper dat hij ervoor zorgt dat deze punten voor zijn rekening en risico worden hersteld voordat het Vastgoed aan het Vastgoedfonds wordt geleverd. Op grond van de technische inspectie is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten die als onderdeel van de Exploitatie-uitgaven in de exploitatieprognose zijn opgenomen. Daarbij wordt er rekening mee gehouden dat het Vastgoed volledig vernieuwbouwd is. Het technische inspectierapport d.d. 7 september 2017 en de meerjaren onderhoudsprognose liggen ter inzage bij de Beheerder.

3.6 Milieurapportage

Op 5 mei 2014 is door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was om de algemene bodemkwaliteit van op locatie van het Vastgoed te bepalen, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik (transformatie naar appartementsgebouw).

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5740 (NEN 5740). Het vooronderzoek, dat parallel loopt aan deze norm, is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5725 (NEN 5725).

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het gebruik van het terrein als appartementencomplex.

4. Relevante markten

4.1 Woningmarkt Nederland

In Nederland staan circa 7,7 miljoen woningen. Hiervan is ca. 56% een koopwoning en ca. 43% huurwoning. Van de huurwoningen is 70% in eigendom van woningcorporaties en 30% in eigendom van overige eigenaren. De afgelopen jaren is het aandeel woningen in de vrije sector gestegen, ten koste van het aandeel woningen in bezit van woningcorporaties¹.

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

De verwachting is dat zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in Nederland verder zal groeien. De bevolking van Nederland is in het eerste kwartaal van 2017 met 19.000 inwoners gegroeid. Er kwamen circa 21.000 inwoners bij, omdat meer mensen zich vanuit het buitenland in Nederland vestigden dan er vertrokken. De natuurlijke aanwas was negatief: er overleden ruim 2.000 mensen meer dan er kinderen geboren werden². Verwacht wordt dat het aantal inwoners stijgt tot 17,6 miljoen in 2025 en het aantal huishoudens met 0,6 miljoen toeneemt tot 8,3 miljoen. In 2016 waren er in Nederland 7,7 miljoen huishoudens, waarvan ruim een derde alleenstaand. Het aandeel alleenstaanden zal de komende jaren naar verwachting verder oplopen. De bestaande trend dat de bevolking het sterkst toeneemt in de Randstad, met name in de vier grote steden (Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den-Haag), wordt in de prognose van het CPB voortgezet. Hierdoor is in sommige delen van het land sprake van oplopende druk, maar ook van toenemende woningoverschotten in krimpgebieden³.

De productie van nieuwbouwwoningen blijft al een aantal jaren achter bij de huishoudensontwikkeling. Geschat wordt dat de toename van het aantal woningen in de periode 2009 t/m 2015 tussen de 56.000 en 87.000 is achtergebleven bij de toename van het aantal huishoudens. Het statische woningtekort bedraagt begin 2017 naar schatting 178.000 en op de piek in 2018 wordt dit geraamd op 200.000 woningen. Vanaf 2019 worden er naar verwachting jaarlijks meer woningen gebouwd dan er huishoudens bijkomen en zal het tekort langzaam dalen. De komende jaren zal het woningen tekort in de regio's Groot Amsterdam, Zaanstreek, Flevoland Delft en Westland, Agglomeratie Haarlem en Utrecht het grootst zijn. Hier lopen de tekorten op van circa 4% in Utrecht tot 6% in Groot-Amsterdam⁴.

4.2 Huurwoningmarkt Nederland

Ondanks de verwachte toename van de bouwproductie krimpt naar verwachting het aantal huurwoningen de komende jaren. De vraag naar huurwoningen door woningcorporaties en beleggers stijgt, maar het aantal afgegeven bouwvergunningen voor huurwoningen daalt. Naar verwachting zal de voorraad met 15.000 tot 39.000 woningen afnemen, als gevolg van uitponden door woningcorporaties, beleggers en door de sloop van verouderde woningen⁵.

De woninghuren lagen in juli 2016 gemiddeld 1,9% hoger dan in juli 2015. De huren van vrije sector woningen stegen in 2016 met gemiddeld 2,2%. De toename komt vooral door hogere huurprijzen bij bewonerswisseling. De gemiddelde huurverhoging bij wisseling van huurders was dit jaar 8,6%.

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

² www.cbs.nl: Geen natuurlijke bevolkingsgroei in eerste kwartaal, 3 mei 2017

³ ABF Research: Tussenrapportage bevolking, huishoudens- en woningbehoefte

⁴ Capital Value: De woning(beleggings)markt in beeld 2017

⁵ Capital Value: de Woning(beleggers)markt in beeld 2017

⁶ www.cbs.nl: Laagste huurstijging in vijf jaar, 8 september 2016

Verhuurders zijn namelijk niet gebonden aan de maximale huurverhoging als een nieuwe huurder in de woning trekt. Voor huurders die niet verhuizen viel de gemiddelde huurverhoging lager uit: 1,4%⁶. Nog geen vijf jaar geleden betaalden beleggers gemiddeld 80% van de leegwaarde van verhuurde woningen. Het verschil tussen huur- en koopwoningen komt vooral voort uit de fiscaal verschillende behandeling, waarbij koop het voordeel van de hypotheekrenteaftrek kent. Daarbij waren koopwoningen duidelijk populairder onder woonconsumenten. Nu huur aan populariteit aan het winnen is onder gebruikers, maar vooral onder investeerders, zien we dat transactieprijs bij veel projecten is opgelopen tot boven de 90% van de leegwaarde. In de grote steden ligt dit percentage nog hoger, waarbij in Amsterdam zelfs 100% van de leegwaarde wordt geboden.

De populariteit van de huurwoningmarkt is ook terug te zien in het beleggingsvolume. Vanaf 2013 is het beleggingsvolume fors toegenomen. Halverwege 2016 bedraagt het beleggingsvolume in woningen € 1,2 miljard, een stijging van 5% ten opzichte van dezelfde periode in 2015. Voor 2017 is de verwachting dat de interesse van beleggers aanhoudt, ondanks de beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen en kwalitatief goede bestaande woningportefeuilles⁷.

4.3 Woningmarkt Nieuwegein

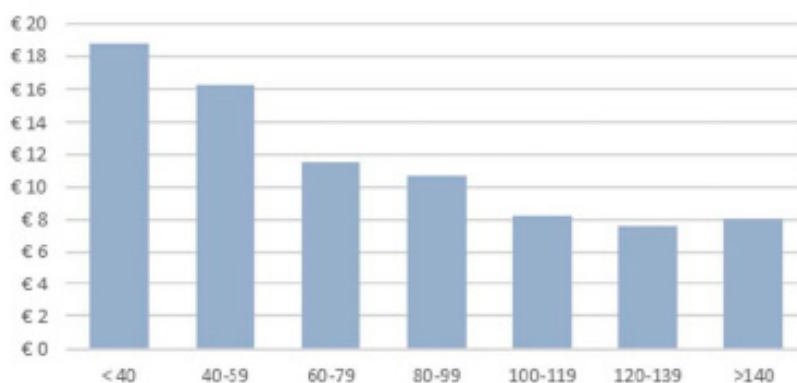
Nieuwegein is vanwege haar centrale ligging tegen Utrecht aan een gewilde gemeente om te wonen. Nieuwegein heeft ca. 62.000 inwoners. De komende jaren wordt een groei van de bevolking verwacht, zowel door groei van de eigen bevolking als door toestroom van mensen uit de omringende steden. Utrechters verhuizen steeds vaker naar een woning elders in de regio, zoals Nieuwegein.

De woningvoorraad van Nieuwegein bestaat uit ca. 57,8% koopwoningen (2015), ca. 31,8% sociale huurwoningen (2014) en ca. 10,3% particuliere huurwoningen (2014). De gemiddelde ouderdom van de woningen in jaren bedraagt 34 jaar (2014)⁸.

De gemiddelde koopprijs in Nieuwegein was in het tweede kwartaal van 2017 €233.400, met een prijs per m² van € 2.290. De vierkante meter prijzen zijn gemiddeld 14,3 % hoger dan een jaar geleden en 5,1 % in het afgelopen kwartaal⁹.

De gemiddelde maandhuur in Nieuwegein was in het tweede kwartaal van 2017 € 844, met een vierkant meter huur van € 11,0. Deze vierkante meterprijs bedraagt ca. € 19,- voor woningen kleiner dan 40 m² en ca. € 16,- voor woningen met een oppervlakte tussen de 40m² en 59m². De in het Vastgoed gelegen appartementen zijn verhuurd in lijn met deze marktgemiddelden.

Mediane huur/m² naar oppervlakte (16Q3-17Q2)



(Fris, gebaseerd op NVM huurtransacties)

⁷ Syntrus Achmea: Outlook 2017 -2019

⁸ www.staatvanutrecht.nl/themas/wonen/woningvoorraad

⁹ NVM: Marktanalyse, bewerkt door FRIS

5. Financiële kenmerken

Het doel van het Vastgoedfonds is het gezamenlijk beleggen in Vastgoed. Beleggen in het Vastgoedfonds vindt plaats naar rato van ieders kapitaalinbreng. De beleggingshorizon (looptijd van het Vastgoedfonds) is gesteld op onbepaalde tijd. De looptijd is afhankelijk van het moment van verkoop van het Vastgoed. Een voorstel tot verkoop van het Vastgoed zal in beginsel niet eerder dan vijf (5) jaar na het aangaan van het Vastgoedfonds worden gedaan. Voor de rendementsprognose is ervan uitgegaan dat het Vastgoed na tien jaar wordt verkocht.

Uitpanden van de woningen (verkoop bij mutatie) behoort tot de mogelijkheden. De Beheerder is zelfstandig bevoegd hiertoe te besluiten indien zij zulks in het belang van de Participanten acht.

Voor verdere uitleg en onderbouwing van de diverse terminologieën, rendementen opbrengsten, kosten en vergoedingen, wordt verwezen naar hoofdstuk 10 'Definities en interpretatie'.

5.1 De Fondsinvestering

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

Fondsinvestering	
Koopprijs Vastgoed	12.678.500
<i>Kosten koper:</i>	
Overdrachtsbelasting	-
Notaris- en taxatiekosten	15.000
Selectie- en acquisitiekosten	170.981
BTW nadeel	39.056
Kosten koper	225.037
Koopprijs Vastgoed (inclusief Kosten koper)	12.903.537
<i>Initiele kosten:</i>	
Marketing- en adviseurskosten	325.000
Oprichtingskosten entiteiten	10.000
Structureringskosten	443.748
BTW nadeel	163.537
Initiële kosten	942.285
Financieringskosten	80.000
Liquiditeitsreserve	74.178
Fondsinvestering	14.000.000

Kosten koper

De Kosten koper zijn de kosten in verband met de verwerving van het Vastgoed, te weten: Notaris- en taxatiekosten en de Selectie- en acquisitiekosten, alsmede BTW nadeel op deze kosten. De aankoop en levering van het Vastgoed vindt plaats vrij op naam, wat inhoudt dat de Koopprijs inclusief de kosten voor Overdrachtsbelasting is. De opbouw van de Kosten koper wordt hieronder nader toegelicht.

Notaris- en taxatiekosten

Bij de verwerving van het Vastgoed zijn kosten gemaakt ten behoeve van de levering en bestaan uit notariskosten en kosten voor de taxatie. Deze kosten zijn geraamd op € 15.000,-.

Selectie- en acquisitiekosten

De Selectie- en acquisitiekosten betreft een vergoeding aan de Initiatiefnemer waaruit zij de kosten van (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen op basis van een marktconform tarief, en (iii) de due diligence onderzoeken, zal voldoen. Deze kosten zijn gesteld op 1,50% van de Koopprijs van het Vastgoed tot € 5 miljoen en 1,25% over het meerdere. Deze post bedraagt € 170.981,-.

Initiële kosten

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

Marketing- en adviseurskosten

De Marketing- en adviseurskosten zijn kosten die betrekking hebben op het samenstellen en de AFM toetsing van het prospectus en overige documentatie, public relations, de fondsmelding bij AFM, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies. Deze kosten zijn geraamd op € 325.000,-.

Oprichtingskosten entiteiten

Dit betreft de kostenpost voor oprichting van het Vastgoedfonds, de Beherend Vennoot en de Stichting, het aangaan van de Overeenkomst van Beheer en de Overeenkomst juridisch eigendom en administratie, alsmede kosten voor advisering ter zake. Deze kosten zijn geraamd op € 10.000,-.

Structureringskosten

Structureringskosten betreft een vergoeding aan de Initiatiefnemer, ter grootte van 3,5% van de Koopprijs van het Vastgoed, oftewel € 443.748,-. De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Vastgoedfonds.

Financieringskosten

De Financieringskosten zijn de kosten die bij het aangaan, verlengen of herfinancieren van de Financiering in rekening worden gebracht. Het betreft kosten zoals: (i) afsluitprovisie, (ii) bereidstellingsprovisie, (iii) de kosten voor het fixeren van de hypotheekrente en (iv) adviseurskosten, alsmede de adviseurskosten die het Vastgoedfonds zelf maakt in verband met het aangaan van de Financiering. Voor de begeleiding van de verlengingen c.q. (her)financieringen brengt de Beheerder een vergoeding in rekening zoals opgenomen in de tariefkaart van de Beheerder. Deze tariefkaart is als download beschikbaar op de Website. De Financieringskosten zijn geraamd op € 80.000,-.

Overig

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

BTW nadeel betreft de BTW op kosten, zowel initieel als doorlopend, voor zover het Vastgoedfonds voor deze BTW geen recht op teruggaaf, c.q. geen recht op aftrek heeft. Het BTW nadeel op de Kosten koper en de Initiële kosten wordt geraamd op € 202.593,-.

5.2 De Financiering

De Fondsinvestering, inclusief bijkomende kosten, bedraagt € 14,0 miljoen.

Het Vastgoedfonds financiert deze Fondsinvestering voor ca. 43% met eigen vermogen (€ 6,0 miljoen). Het eigen vermogen wordt verstrekt door middel van de plaatsing van 240 Participaties van € 25.000,- per stuk.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. verstrekt een Financiering van circa 57% van het fondsvermogen (€ 8,0 miljoen). De belangrijkste kenmerken van de Financiering worden hieronder weergegeven.

Hoofdsom	€ 8.000.000,-
Doel	Financiering van het Vastgoed.
Rente	80% van de hoofdsom op basis van een vaste rente: 5 jaars IRS vermeerderd met 1,75% opslag. 20% van de hoofdsom op basis van 3 maands Euribor (met een minimum van 0%) + 1,75% opslag. De rente is maandelijks verschuldigd.
Terugbetalen lening	Geen aflossing gedurende de looptijd
Einddatum	Het restant van de Financiering moet worden terugbetaald op 15 november 2022.
Afsluitprovisie	€ 40.000,-
Exitfee	€ 20.000,-. Te betalen bij volledige aflossing van de Financiering
Zekerheden (hypotheek)	Bankhypotheek op het Vastgoed, eerste in rang, van € 8.000.000,- plus zoals gebruikelijk 45% voor rente en kosten, dus totaal € 11.600.000,-. Indien de financier overgaat tot uitwinning van haar hypotheekrecht dan kan zij het Vastgoed veilen. De bank is tot maximaal voornoemd bedrag gerechtigd zich op de opbrengst van de veiling te verhalen.
Zekerheden (pandrecht)	Een pandrecht op vorderingen en rechten uit gesloten en nog te sluiten huur- en verzekeringsovereenkomsten. Verpanding van het economisch eigendom van het Vastgoed.
Financiële afspraken	Het Vastgoed dient jaarlijks voor 1 december te worden getaxeerd op marktwaarde. Indien uit de taxatie blijkt dat de lening meer dan 65% is van de marktwaarde is (Loan to Value), dient er een zodanige aflossing plaats te vinden dat de lening weer maximaal 65% van de marktwaarde is. Zolang de Loan to Value meer dan 65% is, mogen er geen uitkeringen plaatsvinden aan Participanten. Op basis van de in paragraaf 3.4 beschreven taxatie bedraagt de Loan to Value bij aanvang ca. 64,5%.

Rente

Op basis van de huidige stand van de rentetarieven 5 jaar IRS en de 3 maands Euribor bedraagt de gemiddeld gewogen rente ca. 1,9%. De vaste rente die van toepassing is op 80% van de hoofdsom wordt pas gefixeerd op de opnamedatum, en kan dus nog wijzigen. Daarnaast kan de variabele rente die van toepassing is op 20% van de hoofdsom over de hele looptijd van de lening wijzigen. In de rendementsprognose is uitgegaan van een gemiddeld gewogen rentepercentage van 2,05%.

Aflossing

Gedurende de looptijd van de Financiering hoeft daarop niet te worden afgelost. De Financiering dient bij het verstrijken van de looptijd te worden afgelost, tenzij de looptijd van de hypothecaire lening wordt verlengd. Indien de looptijd van de hypothecaire lening niet wordt verlengd, dienen de voor aflossing benodigde middelen te worden verkregen door verkoop van het Vastgoed of, zoals gebruikelijk, door herfinanciering.

Herfinanciering

Indien noodzakelijk of gewenst, bijvoorbeeld bij het verstrijken van de looptijd van de Financiering of bij (tijdelijke) liquiditeitstekorten, is de Beheerder gerechtigd om tegen marktconforme voorwaarden (her) financieringsovereenkomsten met geldverstrekkers aan te gaan. De Beheerder zal zich hierbij laten leiden door de actuele marktomstandigheden en de belangen van Participanten. De Beheerder is hierbij niet gebonden aan bepaalde grenswaarden voor het opnemen van leningen en/of de verhouding eigen

vermogen/vreemd vermogen. In het (half)jaarbericht van het Vastgoedfonds zal informatie worden verschaft over: 1) eventuele wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering alsook alle rechten op of hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend, en over 2) het totale bedrag van de door het Vastgoedfonds gebruikte hefboomfinanciering.

In de exploitatieprognose is ervan uitgegaan dat op dat moment een afsluitprovisie van 0,5% dient te worden voldaan. Er wordt vanuit gegaan dat een nieuwe financiering dezelfde rente- en aflossingsvoorwaarden als de huidige Financiering bevat.

5.3 Exploitatieprognose

Het geprognosticeerd gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement bedraagt 6,1% voor belastingen per jaar. In de exploitatieprognose wordt een prognose weergegeven van de exploitatie over de eerste 10 Boekjaren. In de exploitatieprognose is ervan uitgegaan dat de exploitatie start op 1 januari 2018. Bij de exploitatieprognose is uitgegaan van de navolgende uitgangspunten.

Vermogensstructuur	Participaties		Euro's
Eigen vermogen	240	43%	6.000.000
Hypothecaire lening		57%	8.000.000
Fondsinvesting			14.000.000

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

Winst-en-verliesrekening	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bruto huuropbrengsten	695.082	708.983	723.163	737.626	752.379	767.426	782.774	798.430	814.398	830.687
Exploitatie-uitgaven	(121.818)	(124.255)	(126.740)	(129.275)	(131.860)	(134.497)	(137.187)	(139.931)	(142.730)	(145.584)
BTW-nadeel	(19.111)	(19.493)	(19.883)	(20.281)	(20.687)	(21.100)	(21.522)	(21.953)	(22.392)	(22.840)
Opbrengsten uit beleggingen	554.153	565.235	576.540	588.070	599.832	611.829	624.065	636.546	649.276	662.263
Beheervergoeding	(34.754)	(35.449)	(36.158)	(36.881)	(37.619)	(38.371)	(39.139)	(39.922)	(40.720)	(41.534)
BTW-nadeel	(12.548)	(12.799)	(13.055)	(13.316)	(13.583)	(13.854)	(14.132)	(14.414)	(14.702)	(14.996)
Afschrijvingskosten	(188.457)	(188.457)	(188.457)	(188.457)	(188.457)	-	-	-	-	-
Fondskosten	(25.000)	(25.500)	(26.010)	(26.530)	(27.061)	(27.602)	(28.154)	(28.717)	(29.291)	(29.877)
Exploitatieresultaat	293.394	303.030	312.860	322.886	333.112	532.002	542.640	553.493	564.563	575.856
Amortisatie financieringskosten	(16.000)	(16.000)	(16.000)	(16.000)	(16.000)	-	-	-	-	-
Rentekosten	(164.000)	(164.000)	(164.000)	(164.000)	(164.000)	(164.000)	(164.000)	(164.000)	(164.000)	(164.000)
Netto Resultaat	113.394	123.030	132.860	142.886	153.112	368.002	378.640	389.493	400.563	411.856

Direct beleggingsresultaat	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Netto resultaat	113.394	123.030	132.860	142.886	153.112	368.002	378.640	389.493	400.563	411.856
Afschrijvingskosten	188.457	188.457	188.457	188.457	188.457	-	-	-	-	-
Amortisatie financieringskosten	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	-	-	-	-	-
Direct beleggingsresultaat	317.851	327.487	337.317	347.343	357.569	368.002	378.640	389.493	400.563	411.856
(Gemiddeld enkelvoudig) Direct beleggingsrendement 6,1%	5,3%	5,5%	5,6%	5,8%	6,0%	6,1%	6,3%	6,5%	6,7%	6,9%
Aflossing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom voor uitkering	317.851	327.487	337.317	347.343	357.569	368.002	378.640	389.493	400.563	411.856
Contant rendement per participatie	1.324	1.365	1.405	1.447	1.490	1.533	1.578	1.623	1.669	1.716
(Gemiddeld enkelvoudig) Contant rendement 6,1%	5,3%	5,5%	5,6%	5,8%	6,0%	6,1%	6,3%	6,5%	6,7%	6,9%

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

Voor aanvullende uitleg inzake huuropbrengsten wordt verwezen naar de paragraaf 5.5 'Huurinkomsten'. Voor uitleg inzake kosten en vergoedingen wordt verwezen naar de paragraaf 5.6 'Uitgaven' en hoofdstuk 10 'Definities en interpretatie'.

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

- a) Er is een indexering toegepast op zowel de huurinkomsten als de kosten en vergoedingen. In het model is uitgegaan van een percentage van 2,0%.
- b) De looptijd waarvan wordt uitgegaan in de exploitatieprognose van het Vastgoedfonds bedraagt 10 Boekjaren.
- c) Bij de verkoop van het Vastgoed wordt in het rekenmodel uitgegaan van dezelfde Kapitalisatiefactor die bij aankoop werd gehanteerd. De Kapitalisatiefactor wordt berekend door de (ver)koop prijs te delen door de Theoretische bruto huuropbrengsten. Deze factor geeft dus de verhouding weer tussen de huur en de waarde. Daarbij zijn de geschatte huurinkomsten na afloop van het tiende Boekjaar aangehouden.
- d) In de berekening is er vanuit gegaan dat het rentepercentage en aflossing met betrekking tot de Financiering gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds hetzelfde blijven.
- e) Mede op basis van de (technische) due diligence is in het model een percentage van 17% van de Theoretische bruto huuropbrengsten opgenomen onder de Exploitatie-uitgaven.
- f) De in het model opgenomen Liquiditeitsreserve wordt aangehouden voor onvoorziene uitgaven dan wel voor tegenvallers in de ontvangsten en is daarvan afhankelijk. In de prognose wordt gedurende de looptijd ervan uitgegaan dat de Liquiditeitsreserve ten minste circa € 74.000,- bedraagt.
- g) De volgende Kosten koper en de Initiële kosten zijn percentueel gebaseerd op de Koopprijs van het Vastgoed, als volgt: Notaris- en taxatiekosten (0,12%), Selectie- en acquisitiekosten (1,35%), Marketing- en adviseurskosten (2,56%), Oprichtingskosten entiteiten (0,08%) en Structureringskosten (3,50%).
- h) In het exploitatieoverzicht is rekening gehouden met een Leegstand van 3% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.
- i) Het Directe Beleggingsrendement is gebaseerd op de geprognosticeerde jaarlijkse operationele kasstromen van het Vastgoedfonds.
- j) In de exploitatieprognose is rekening gehouden met een Beheervergoeding van 5% van de Bruto huuropbrengsten, conform de Overeenkomst van Beheer.
- k) De Fondskosten worden in de exploitatieprognose initieel begroot op € 25.000,- op jaarbasis, en vervolgens elk jaar geïndexeerd.

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

In de exploitatieprognose wordt het exploitatieresultaat weergegeven over tien Boekjaren na oprichting van het Vastgoedfonds. De hoogte van het werkkapitaal is, naar het oordeel van het Vastgoedfonds, toereikend om aan haar huidige behoefte voor de komende 12 maanden te voldoen.

In de exploitatieprognose onder "Contant rendement per participatie" staat vermeld welke uitkering aan Participanten in enig jaar wordt voorzien. Het uitkeringsbeleid staat nader omschreven in paragraaf 5.6.

5.4 Scenario Analyses

De exploitatieprognose is met de grootste zorgvuldigheid vastgesteld op basis van aannames die op het moment van de uitgave van dit Prospectus reëel worden verondersteld. Veranderende omstandigheden zijn van invloed op het gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement. In de Scenario Analyses hierna wordt een indruk gegeven van die mogelijke invloeden. Voor de Scenario Analyse van de geprognosticeerde winstuitkering bij verkoop van het Vastgoed wordt verwezen naar paragraaf 5.8 'Verkoop'.

Indexatie huurinkomsten

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

Inflatie scenario	Indexatie percentage	Prognose gemiddeld enkelvoudig
		Direct beleggingsrendement
Indexatie > dan prognose	3,0%	6,5%
Indexatie = prognose	2,0%	6,1%
Indexatie < prognose	1,0%	5,6%

Rentelasten hypotheek

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de prognose van het gemiddeld enkelvoudig Direct Beleggingsrendement bij verschillende rentepercentages.

Rente scenario	Rente percentage	Prognose gemiddeld enkelvoudig
		Direct beleggingsrendement
Rente > dan prognose	1,55%	6,7%
Rente = prognose	2,05%	6,1%
Rente < prognose	2,55%	5,4%

Exploitatie-uitgaven

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

Exploitatie scenario	Exploitatie-uitgaven percentage	Prognose gemiddeld enkelvoudig
		Direct beleggingsrendement
Exploitatie > dan prognose	15,0%	6,4%
Exploitatie = prognose	17,0%	6,1%
Exploitatie < prognose	19,0%	5,7%

Looptijd

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

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

5.5 Huurinkomsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd worden volgens de gebruikelijke consumentenprijsindex (CPI) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De CPI index bedroeg over de jaren 2012 t/m 2016 gemiddeld 1,32%. Bij mutatie volgt de huurprijsstijging de marktwaarde en kan boven de genoemde CPI index liggen.

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

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

In 2018 bedragen de Theoretische bruto huuropbrengsten naar verwachting € 716.579,-

Bij de berekening van de Bruto huuropbrengst is met een Leegstand van 3,0% van de Theoretische bruto huuropbrengsten rekening gehouden. Als Bruto huuropbrengst is daarom in 2018 € 695.082,- opgenomen. Een andere aanname in de exploitatieprognose is dat de woonruimte in het Vastgoed na afloop van een huurcontract direct/onmiddellijk zal worden verhuurd en alsdan tegen de huidige geïndexeerde huurprijs.

5.6 Uitgaven

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

Exploitatie-uitgaven

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

Gemeentelijke belastingen

Onder gemeentelijke belastingen worden de uitgaven in verband met de onroerende zaak belasting (OZB), rioolrechten en waterschapslasten opgenomen. De OZB wordt benaderd aan de hand van de door de gemeente getaxeerde waarde. In de exploitatieprognose is uitgegaan van een totale uitgave voor OZB, rioolrechten en waterschapslasten van 2,80% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.

Verzekeringen

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

Onderhoud

Op basis van de technische due diligence rapportage is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. In de exploitatieprognose wordt rekening gehouden met een percentage van 6,2% van de Theoretische bruto huuropbrengsten.

Property management

De Property Management Vergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de marktconforme kosten van het property management en bedragen 5,0% van de Theoretische bruto huuropbrengsten. Tot het property management behoort het technisch en commercieel beheer van de woningen, zoals: verhuur woningen, aansturen klein onderhoud, opvolging technische klachten, aanspreekpunt huurders, incasseren

huursommen. Eventuele incidentele extra werkzaamheden zullen door de Beheerder apart aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder. Indien de Beheerder property management taken uitbesteed is zij gerechtigd de hiermee gepaard gaande kosten rechtstreeks door de desbetreffende partij in rekening te laten brengen bij het Vastgoedfonds. De Beheerder zal in dit geval de door haar in rekening te brengen vergoeding met een zelfde bedrag verlagen. De tarieven die de Beheerder voor de verschillende onderdelen van het property management in rekening brengt worden op aanvraag kosteloos toegestuurd. De tarieven voor het property management kunnen elk kalenderjaar worden aangepast indien de marktomstandigheden (inflatie, huurmarkt) hiertoe aanleiding geven. De Beheerder hanteert bij het vaststellen van de tarieven het uitgangspunt dat de vergoeding de met de werkzaamheden gemoeide kosten zal dekken, met dien verstande dat de tarieven te allen tijde marktconform zullen blijven. De Beheerder werkt in de uitvoering van het property management samen met externe beheerders voor het technisch en administratief property management. De meest recente tariefkaart van de Beheerder kan door geïnteresseerden worden geraadpleegd via de Website.

Vergoedingen aan Beheerder

De Beheervergoeding bedraagt 5,0% (exclusief BTW) van de Bruto huuropbrengsten. Dit is een vergoeding voor het beheer van het Vastgoedfonds. Hieronder worden alle handelingen verstaan die nodig zijn om het Vastgoedfonds te laten functioneren, zoals het fund management en het asset management. Bij (gedeeltelijke) verkoop van het Vastgoed of in geval van overdracht van Participaties ingeval van een bod op alle Participaties (dan wel een transactie vanwege een fusie of anderszins), ontvangt de Beheerder een Begeleidingsvergoeding van 1,25% over de verkoopopbrengst (dan wel transactiewaarde). Deze vergoeding wordt toegekend voor de begeleiding van het verkoopproces (dan wel transactie). Uit deze Begeleidingsvergoeding zal de Beheerder een eventueel bij de transactie betrokken makelaar voldoen. Daarnaast heeft de Beheerder recht op een Performancevergoeding, zoals verder beschreven in paragraaf 5.8, en de Property Management Vergoeding als hiervoor omschreven.

Fondskosten

De Fondskosten worden initieel begroot op € 25.000,- op jaarbasis, en vervolgens elk jaar geïndexeerd. Onder deze post is onder meer opgenomen de Stichtingvergoeding, de kosten voor de Bewaarder, de kosten voor het bestuur van de Beherend Vennoot, kosten met betrekking tot accountant, kosten in verband met het toezicht door AFM, marketing en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt. In de exploitatieprognose is de inschatting van deze Fondskosten gedurende de looptijd geïndexeerd.

Rentekosten

In de exploitatieprognose is uitgegaan van een rentepercentage van 2,05% zowel tijdens als na afloop van de looptijd van de Financiering.

Aflossing

Gedurende de looptijd van de Financiering hoeft daarop niet te worden afgelost. In de exploitatieprognose is uitgegaan van een ongewijzigd aflossingsbedrag na afloop van de looptijd, bijvoorbeeld door verlenging van de looptijd van de hypothecaire lening of herfinanciering.

BTW nadeel

De aan het Vastgoedfonds in rekening gebrachte BTW op ingekochte goederen en diensten die betrekking hebben op de verwerving en exploitatie van het Vastgoed kan het Fonds niet in aftrek brengen, omdat sprake is van btw-vrijgestelde exploitatie van woningen. Met dit BTW nadeel is rekening gehouden in de rendementsprognose.

5.7 Verkoop

Situatie bij verkoop

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

Het besluit tot verkoop - ongeacht de vorm waarin - wordt genomen tijdens de Vergadering van Vennoten, na vijf jaar door de meerderheid van het aantal door de Participanten uitgebrachte stemmen. Voor een besluit tot verkoop binnen de eerste vijf jaar is een meerderheid van negentig procent vereist in een vergadering waar 100% van de Participaties aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien in deze vergadering niet tenminste 100% aanwezig of vertegenwoordigd is, kan een tweede vergadering bijeen worden geroepen waar deze minimum aanwezigheidseis niet geldt. De Stichting dient bij vervreemding haar schriftelijke toestemming te verlenen aan de uitvoering van dit besluit welke niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. In afwijking van het voorgaande is de Beheerder zelfstandig bevoegd, zonder dat daar een besluit van de Vergadering van Vennoten voor vereist is, te besluiten tot verkoop van individuele appartementen (uitponden).

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

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

Performancevergoeding

Daarnaast heeft de Beheerder recht op een Performancevergoeding in geval van:

- verkoop van individuele appartement(en) gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds (uitponden);
- verkoop van het restant bezit van de appartementen bij liquidatie van het Vastgoedfonds;

De Performancevergoeding wordt berekend over de bruto verkoopopbrengst (verkoopprijs kosten koper van de desbetreffende appartementen) minus een bedrag van € 180.855,- per verkocht appartement.

Dit bedrag betreft het pro-rato gedeelte per appartement (1/77 deel) van de Fondsinvestering, exclusief Liquiditeitsreserve. De Performancevergoeding bedraagt 25% over deze grondslag. De Performancevergoeding wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie.

Bij de verkoop van het restantbezit bij liquidatie van het Vastgoedfonds (derhalve niet bij uitponden) wordt de grondslag van de Performancevergoeding verminderd met een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse Exploitatieresultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig Direct beleggingsrendement van 6,0% vóór belastingen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds. Bij deze berekening wordt het jaarlijks Direct beleggingsrendement berekend over de Deelnamesom, verminderd met uitkeringen die gedurende de looptijd hebben plaatsgevonden als gevolg van verkoop van individuele appartementen, vanaf de Boekjaren dat deze uitkeringen hebben plaatsgevonden.

Verkoopprognose

Beleggen in vastgoed vereist een oriëntatie op de lange termijn. Veel uiteenlopende factoren beïnvloeden de waardeontwikkeling van het Vastgoed. Daaronder vallen: vraag en aanbod op de vastgoedmarkt, de huurprijsontwikkeling en het niveau van de marktrente. Een betrouwbare voorspelling van deze waarde op het voorgenomen moment van verkoop kan dan ook niet worden gegeven.

In de onderstaande tabel is de verkoopprognose weergegeven. In deze prognose zijn met betrekking tot de huurprijs (geprognosticeerde Theoretische bruto huuropbrengsten in jaar 11 bedraagt € 873.506,-) dezelfde aannames gemaakt als bij de exploitatieprognose, zoals beschreven in paragraaf 5.3.

Verkoopprognose	Defensief	Realistisch	Optimistisch
Kapitalisatiefactor	16,5x	17,5x	18,5x
Theoretische bruto huuropbrengsten	873.506	873.506	873.506
Verkoopopbrengst	14.429.993	15.303.499	16.177.004
Resterend deel hypotheek	(8.000.000)	(8.000.000)	(8.000.000)
Oorspronkelijke inleg Participanten	(6.000.000)	(6.000.000)	(6.000.000)
Begeleidingsvergoeding	(180.375)	(191.294)	(202.213)
Exit fee	(20.000)	(20.000)	(20.000)
Performancevergoeding	(47.935)	(263.008)	(478.082)
BTW-nadeel	(47.945)	(95.403)	(142.862)
Liquiditeitsreserve	74.178	74.178	74.178
Netto verkoopresultaat	207.917	807.972	1.408.026
Indirect beleggingsrendement	0,3%	1,3%	2,3%
Direct beleggingsrendement	6,1%	6,1%	6,1%
Totaal beleggingsrendement	6,4%	7,4%	8,4%

De Kapitalisatiefactor wordt berekend door de (ver)koopprijs te delen door de Theoretische bruto huuropbrengsten. Deze factor geeft dus de verhouding weer tussen de huur en de waarde. De in de tabel opgenomen Kapitalisatiefactor bij verkoop in het realistische verkoopscenario is gelijk aan de Kapitalisatiefactor zoals deze bij aankoop van het Vastgoed is gehanteerd. Voor het realistische scenario is gerekend met eenzelfde Kapitalisatiefactor van 17,5. Bij het defensieve en het optimistische scenario is deze Kapitalisatiefactor verlaagd respectievelijk verhoogd met 1,0. Hiervoor is gekozen op basis van historische waardemutaties van verhuurde woningbeleggingen in de afgelopen 8 jaar.

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

Break-even scenario

In onderstaande tabel is het Break-even scenario berekend na een periode van tien jaar. Bij een verkoopprijs van € 10.495.067,- kan, na aftrek van kosten en verplichting aan externe financiers de Deelnamesom aan de Participanten worden terugbetaald. Bij deze verkoopwaarde heeft de Participant een dusdanig bedrag aan betalingen ontvangen dat overeenkomt met de Deelnamesom zonder dat er enig rendement is behaald.

Break-even analyse	
Aflossing hypotheek	(8.000.000)
Terugstorten eigen vermogen	(6.000.000)
Cumulatief direct resultaat	3.636.121
	(10.363.879)
Begeleidingsvergoeding	(131.188)
Benodigde verkoopopbrengst	10.495.067
Geprognostiseerde Theoretische bruto huuropbrengsten in jaar 11	873.506
Kapitalisatiefactor	12,0x

5.8 Totaal Beleggingsrendement

Het geprognosticeerde Totaal beleggingsrendement op de belegging bestaat uit de prognose van het Direct beleggingsrendement plus de prognose van het enkelvoudig Indirect beleggingsrendement. Aldus bedraagt het geprognosticeerde Totaal beleggingsrendement gemiddeld circa 7,4% per jaar. Dit Totaal beleggingsrendement is gebaseerd op een realistisch verkoop scenario. Zoals vermeld zijn de prognoses gebaseerd op de verwachting dat de Theoretische bruto huuropbrengsten de komende tien jaar toeneemt tot € 873.506,- als gevolg van de in de huurcontracten opgenomen indexeringsbepalingen. Ook is de verwachting opgenomen dat het Vastgoed na tien jaar kan worden verkocht tegen een gewogen Kapitalisatiefactor van tenminste 17,5. Hoewel deze verwachtingen op het moment van verschijnen van het Prospectus realistisch zijn, valt niet uit te sluiten dat deze uiteindelijk niet uit blijken te komen. Als dat het geval is, behoort het tot de mogelijkheden dat de oorspronkelijke inleg van de Participanten niet ten volle kan worden gerestitueerd.

Het IRR van het Vastgoedfonds bedraagt 6,9%. De IRR staat voor Internal Rate of Return; dit is een aangescherpte calculatiemethode om het rendement op het gemiddeld geïnvesteerd vermogen te berekenen. Hierbij wordt rekening gehouden met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven en opbrengsten van het Vastgoedfonds. Bij de berekening van de IRR wordt dus rekening gehouden met de tijdswaarde van de geldstromen. De IRR wordt door financiële instellingen (zoals pensioenfondsen) veel gebruikt en is een algemeen erkende methode. De IRR is gebaseerd op het realistische verkoopscenario.

5.9 Uitkeringsbeleid

De winst van het Vastgoedfonds wordt uitgekeerd als volgt: aan de Beherend Vennoot jaarlijks een bedrag ter grootte van € 500,- en het restant aan de houders van Participaties in verhouding tot de door hen gehouden Participaties.

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

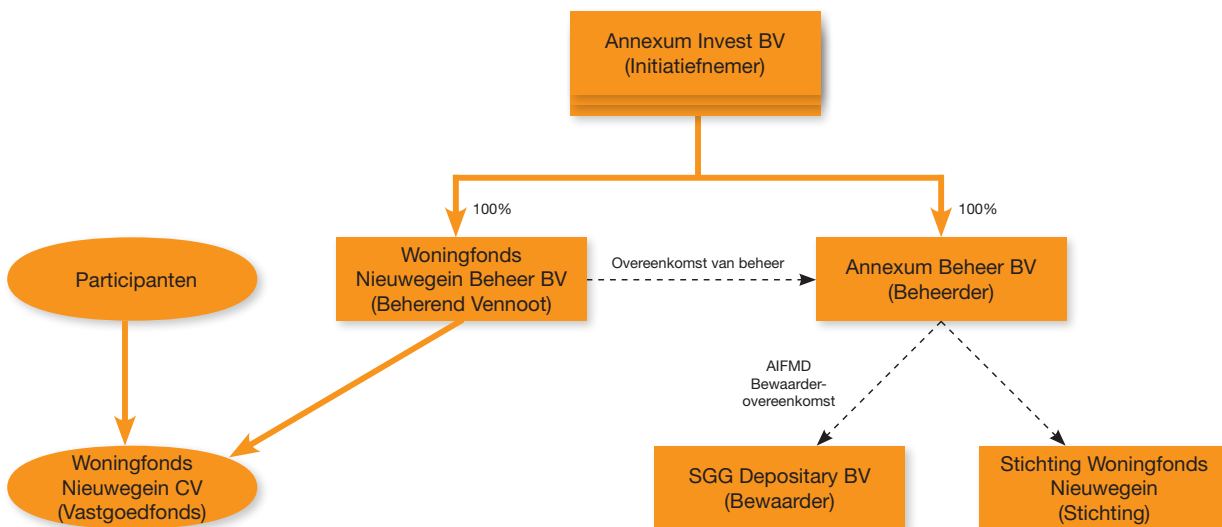
Uitkeringen kunnen lager en hoger uitvallen. Indien het werkelijke Direct resultaat lager is dan het geprognosticeerde Direct resultaat, of indien de solvabiliteit of liquiditeit van het Vastgoedfonds dat verlangt, kan de Beheerder besluiten een lagere uitkering te verstrekken dan in de exploitatieprognose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

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

6. Juridische structuur en betrokken entiteiten

6.1 Structuur

In onderstaande figuur is de structuur van Woningfonds Nieuwegein C.V. (het 'Vastgoedfonds') weergegeven.



Vastgoedfonds

Het Vastgoedfonds, Woningfonds Nieuwegein C.V., zal worden gestructureerd als een besloten commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. Juridisch kwalificeert het Vastgoedfonds als een beleggingsinstelling in vastgoed. Het Vastgoedfonds bestaat nog niet en zal worden gevestigd te Amsterdam. Na het aangaan van het Vastgoedfonds zal deze worden ingeschreven in de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

De contactgegevens van het Vastgoedfonds zijn:

Woningfonds Nieuwegein C.V.
Strawinskyalaan 485
1077 XX Amsterdam
Telefoon: 020-572 01 01

Het doel van het Vastgoedfonds is het realiseren van winst door middel van de aankoop, exploitatie en verkoop van het Vastgoed, zoals omschreven in artikel 3 van de CV-overeenkomst. Het Vastgoedfonds zal volledig in het Vastgoed beleggen. Voor een uitgebreide beschrijving van het Vastgoed wordt verwezen naar het hoofdstuk "De Belegging". De looptijd van het Vastgoedfonds is voor onbepaalde duur. De looptijd is afhankelijk van het moment van verkoop van het Vastgoed. Een voorstel tot verkoop van het Vastgoed zal in beginsel niet eerder dan vijf jaar na het aangaan van het Vastgoedfonds worden gedaan. Participanten zijn commanditaire vennoten in het Vastgoedfonds. Elke Participatie geeft recht op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde.

Voor de structuur van commanditaire vennootschap is onder meer gekozen om de Participanten, wat hun aansprakelijkheid betreft, een zo gunstig mogelijke structuur te bieden. Participanten zijn naar derden toe niet aansprakelijk voor de verbintenissen van het Vastgoedfonds, zolang zij het beheersverbod niet

overtreden. Het beheersverbod houdt in dat een Participant, als commanditaire vennoot, niet bevoegd is tot het verrichten van enige externe rechtshandeling namens het Vastgoedfonds. Daarnaast dragen Participanten niet verder bij in het verlies dan tot het bedrag van hun inleg. De aansprakelijkheid voor de verbintenissen van het Vastgoedfonds jegens derden berust bij de Beherend Vennoot.

Het Vastgoedfonds wordt aangegaan bij en beheerst door de CV-overeenkomst welke is bijgevoegd als bijlage A.

Wijziging van de CV-overeenkomst geschiedt overeenkomstig het daarin bepaalde. Van een voorneming tot wijziging zal, voor zover is toegestaan op grond van wet- en regelgeving, kennis worden gegeven eventueel per e-mail en door publicatie op de Website, en indien verplicht zal mededeling worden gedaan in een advertentie in een landelijk verspreid dagblad of aan het aan het Vastgoedfonds opgegeven adres. Eventuele wijzigingen van de voorwaarden, waardoor de rechten en zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, dan wel waardoor het beleggingsbeleid van het Vastgoedfonds wordt gewijzigd, kunnen pas van kracht worden na afloop van de door de Wft voorgeschreven termijn (thans: een maand) nadat de wijziging conform de bovenstaande procedure bekend is gemaakt. Gedurende deze periode kunnen de Participanten tegen de voorwaarden als omschreven in de CV-overeenkomst uittreden.

Beherend Vennoot

Als beherend vennoot van het Vastgoedfonds treedt Woningfonds Nieuwegein Beheer B.V. op. De Beherend Vennoot is statutair gevestigd te Amsterdam. De Beherend Vennoot is een 100%-dochtermaatschappij van de Initiatiefnemer. De directie van de Beherend Vennoot bestaat uit de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SGG Custody B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam. De Beherend Vennoot is gerechtigd om met één Participatie deel te nemen in het Vastgoedfonds tegen dezelfde voorwaarden die voor de andere Participanten gelden.

De taken van de Beherend Vennoot zijn gedurende de looptijd van de Overeenkomst inzake Beheer beperkt tot hetgeen niet is uitbesteed aan de Beheerder. De voornaamste taken van de Beherend Vennoot zijn:

- verlening van toestemming voor overdracht van een of meerdere Participaties (zoals omschreven in artikel 7.1 van de CV-overeenkomst);
- het doen van een voorstel tot verkoop van het Vastgoed (zoals omschreven in artikel 12.1 van de CV-overeenkomst);
- een adviserende stem in de Vergadering (zoals omschreven in artikel 18.4 van de CV-overeenkomst);
- besluiten tot ontbinding van het Vastgoedfonds nadat het Vastgoed is verkocht en overgedragen (zoals omschreven in artikel 19.1 sub a van de CV-overeenkomst);
- het doen van een voorstel tot wijziging van de CV-overeenkomst (zoals omschreven in artikel 20.1 van de CV-overeenkomst).

Beheerder

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

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

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

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

- De heer drs. **H.W. Boissevain** (1958) is onder meer als lid van de directie werkzaam geweest bij VastNed Management, Rabo Securities en de Zürich Groep. Sinds 2000 is hij, als oprichter en directeur van Annexum, verantwoordelijk voor de structurering en het beheer van diverse fondsstructuren, waaronder: vastgoed-cv's en maatschappen, verhandelbare structuren, obligatieproducten, het beheer van een internationale hotelportefeuille en diverse beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited. De totale beleggingsportefeuille bestaat uit o.a. kantoren, winkels, woningen, bedrijfsruimten, hotels, en alternatieve beleggingen (o.a. microfinancieringen, oliemaatschappij, etc.). De heer Boissevain is algemeen directeur van Annexum (CEO) en brengt met name zijn expertise met betrekking tot vastgoed, financial engineering en marketing in. De heer Boissevain is als risk manager verantwoordelijk voor de identificatie, waardering en beheersing van de risico's in overeenstemming met het risk management beleid van de Beheerder. De heer Boissevain is voorzitter van Forumvast, een belangenvereniging voor aanbieders van vastgoedbeleggingsproducten.
- De heer **R.P. van Gool** RA (1970) is na het atheneum gaan werken bij (een van de rechtsvoorgangers van) PWC en heeft daarnaast in deeltijd de NivRA opleiding gevolgd. In 1999 is hij afgestudeerd als Register Accountant aan de Universiteit van Amsterdam. Sinds 2000 was de heer Van Gool als controller werkzaam bij Bakkenist & Emmens waar hij met ingang van 2008 benoemd werd tot directeur, met als voornaamste verantwoordelijkheid de structurering en het beheer van de winkelfondsen. Na de fusie van Bakkenist & Emmens met Annexum eind 2009 is de heer Van Gool binnen het management verantwoordelijk voor het beheer en acquisitie van alle winkelbeleggingen binnen Annexum.

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

De directieleden van de Beheerder zijn aan te merken als beleidsbepaler zoals bedoeld in de Wft. Zij zijn door de AFM op geschiktheid en betrouwbaarheid getoetst in het kader van hun benoeming als beleidsbepaler. De personen die belast zijn met het bestuur, leiding of toezicht bij de Beheerder, te weten de heer H.W. Boissevain, en de heer R.P. van Gool, zijn in de afgelopen vijf jaren niet betrokken geweest bij fraude misdrijven, faillissementen, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie. Tevens zijn er met betrekking tot deze personen geen nadere bijzonderheden over door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan een dergelijk persoon onderdeel heeft uitgemaakt. Voorts zijn deze personen in de laatste vijf jaar niet onbekwaam verklaard door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitvoerende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van activiteiten van een uitvoerende instelling.

Overige activiteiten Beheerder

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

Tegenstrijdige belangen

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

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

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

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

Gedragcodes

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

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

AO/IC

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

Risicobeleid

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

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

Liquiditeit

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

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

Automatisering

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

Klachtenprocedure

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

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

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

Stichting (houder van juridisch eigendom Vastgoed)

Als juridisch eigenaar van het Vastgoed zal optreden de Stichting Woningfonds Nieuwegein, gevestigd te Amsterdam. De Stichting zal het Vastgoed ten behoeve van de Participanten in (juridisch) eigendom houden en doet dat ten titel van beheer. De onderlinge verhoudingen tussen de Beheerder en de Stichting zijn geregeld in de Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie, opgenomen in bijlage D bij het Prospectus. De Stichting treedt toe tot het Vastgoedfonds als initieel commanditair vennoot, waarna de Participaties die door de Stichting worden gehouden zullen worden overgedragen aan de Participanten.

De Stichting is statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudend te (1101 BA) Amsterdam aan de Hoogoorddreef 15, telefoonnummer 020-5222555. De Stichting is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69744289. De Stichting is een stichting naar Nederlands recht en is opgericht op 3 oktober 2017 voor onbepaalde tijd.

De statuten van de Stichting zijn opgenomen als bijlage B bij het Prospectus. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door SGG Custody B.V. De directieleden van SGG Custody B.V. zijn medewerkers van SGG Netherlands N.V. De honorering van de bestuurders van de Stichting is vermeld in het hoofdstuk "Financiële kenmerken".

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

In afwijking van de hiervoor beschreven entiteit als Stichting is de Beheerder gerechtigd de juridische eigendom van het Vastgoed ook na de oprichting van het Vastgoed in Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 te houden. Hiertoe zal de Beheerder kunnen besluiten om eventuele nadelige fiscale gevolgen in verband met de levering van het Vastgoed aan het Vastgoedfonds te voorkomen. Het gaat hierbij om overdrachtsbelasting of omzetbelasting die niet in dit Prospectus is voorzien. De Beheerder behoudt zich dit recht voor omdat nog niet alle fiscale aspecten bekend zijn op de datum van het Prospectus.

Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 zal het Vastgoed naar verwachting op 15 november 2017 verwerven met als doel om het door te leveren aan het Vastgoedfonds zodra de Participaties zijn geplaatst en het Vastgoedfonds is opgericht.

Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 heeft deze verwerving gefinancierd door, naast de Financiering een Achtergestelde lening van € 4,9 miljoen, welk bedrag ter leen is verstrekt door een groep van 29 particulieren.

Financiering aankoop Vastgoed	in €	Aankoop Vastgoed	in €
Bancaire lening	8.000.000	Koopprijs k.k.	12.678.500
Achtergestelde lening	4.900.000	Aankoopkosten	127.699
		Initiële kosten	34.518
		Financieringskosten	40.000
		Kasmiddelen	19.284
	12.900.000		12.900.000

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

- 1) De statuten van Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 worden gewijzigd zodanig dat deze luiden als weergegeven in bijlage B bij dit Prospectus;
- 2) SGG Custody B.V. wordt, in plaats van de Beheerder, benoemd als bestuurder van Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2;
- 3) de economische eigendom van het Vastgoed wordt geleverd aan het Vastgoedfonds, inhoudende dat de Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 het eigendom en de exploitatie van het Vastgoed voortzet voor rekening en risico van het Vastgoedfonds onder de voorwaarden als opgenomen in de Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie;
- 4) het Vastgoedfonds wordt, naast de Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2, medeschuldenaar voor de Financiering;
- 5) de gezamenlijke Deelnamesommen worden door Stichting Derdengelden Annexum Fondsen overgemaakt naar de bankrekening van het Vastgoedfonds;
- 6) de Achtergestelde lening wordt door de Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 afgelost;
- 7) de kasmiddelen van de Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 gaan op in de Liquiditeitsreserve van het Vastgoedfonds.

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

Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 zal na afronding van bovenstaande stappen dezelfde naam, statuten, bestuur en contactgegevens kennen als de Stichting. Verder zal zij de juridische eigendom van het Vastgoed houden voor rekening en risico van het Vastgoedfonds, onder gelijke voorwaarden als in dit Prospectus voor de Stichting worden beschreven. Deze stichting is statutair gevestigd in de gemeente Amsterdam en kantoorhoudend te (1101 BA) Amsterdam aan de Hoogoorddreef 15, telefoonnummer 020-5222555. Zij is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69275505 en is een stichting naar Nederlands recht en opgericht op 25 juli 2017 voor onbepaalde tijd.

Indien wordt besloten de juridische eigendom van het Vastgoed ook na oprichting van het Vastgoedfonds in Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 te houden zal dit aan Participanten worden gemeld via het eerste jaarverslag van het Vastgoedfonds. In dit geval wordt in dit Prospectus met de definitie Stichting de voormalige Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2 (en na statutenwijziging Stichting Woningfonds Nieuwegein) bedoeld.

Bewaarder

SGG Depositary B.V. is benoemd als Bewaarder van het Vastgoedfonds. De Bewaarder is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 59062576 en is opgericht naar Nederlands recht bij notariële akte op 23 oktober 2013. De Bewaarder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Hoogoorddreef 15, 1101 BA te Amsterdam. De directie van de Bewaarder wordt gevormd door de heer C.R.A. van Houtven en de heer M.J. de Waal. Het telefoonnummer van de Bewaarder is: 020-5222555.

De Bewaarder is een honderd procent dochtermaatschappij van SGG Netherlands N.V. SGG Netherlands N.V. beschikt als groepshoofd over een vergunning onder de Wet toezicht trustkantoren. De heren Ch. Van Houtven, S. Krancenblum en L.L.E. Hollman vormen de statutaire directie van SGG Netherlands N.V. SGG Netherlands N.V. staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank N.V.

De Bewaarder heeft de taken zoals voorgeschreven door de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD). De Bewaarder dient er onder meer op toe te zien dat:

- het Vastgoedfonds eigenaar is van het Vastgoed (eigendomsverificatie);
- het Vastgoedfonds handelt in lijn met haar beleggingsbeleid;
- de kasstromen van het Vastgoedfonds verlopen conform het beleggingsbeleid;
- de tegenprestatie van beleggingstransacties binnen gebruikelijke termijnen aan het Vastgoedfonds worden voldaan;
- opbrengsten van het Vastgoedfonds een bestemming krijgen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het uitkeringsbeleid van het Vastgoedfonds;
- de Intrinsieke waarde wordt berekend overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van het Vastgoedfonds;
- Participanten bij uitgifte het juiste aantal Participaties ontvangen.

De Bewaarder is niet aansprakelijk voor het verlies van in bewaarneming genomen financiële instrumenten, mits voldaan is aan de vereisten in artikel 21 lid 12 2e alinea AIFMD en artikel 101 lid 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 231/2013. De Bewaarder maakt van deze kwijtingsmogelijkheid op dit moment geen gebruik. Als vastgesteld mocht worden dat de Bewaarder niet aan die voorwaarden heeft voldaan is hij aansprakelijk voor het verlies van de desbetreffende financiële instrumenten als hij niet kan aantonen dat het verlies het gevolg is van een externe omstandigheid waarover hij redelijkerwijs geen controle heeft en waarvan de gevolgen onvermijdelijk waren, ondanks alle inspanningen om die gevolgen te voorkomen. In geval van niet naar behoren nakomen van andere bewaarderstaken als gevolg van opzet of nalatigheid is de Bewaarder aansprakelijk jegens het Vastgoedfonds en de Beheerder voor als gevolg daarvan door hen geleden schade.

Vrijwaring

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

Participaties

Beleggers kunnen deelnemen in het Vastgoedfonds door het verwerven van Participaties. Participanten zijn commanditaire vennoten in het Vastgoedfonds. Hierdoor krijgt een Participant voor het gedeelte waarvoor hij deelneemt de rechten en verplichtingen die voor een commanditaire vennoot voortvloeien uit de CV-overeenkomst. Elke Participatie geeft recht op een evenredig deel in de Intrinsieke waarde.

Het besloten karakter van het Vastgoedfonds brengt met zich mee dat voor toetreding of vervanging van Participanten tijdens de looptijd van het Vastgoedfonds toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot vereist is, met inachtneming van hetgeen de CV-overeenkomst daarover bepaalt. Verzoeken door Participanten tot inkoop van Participaties door het Vastgoedfonds zullen niet worden gehonoreerd. Een Participant dient, voor het in gang zetten van de met de overdracht van Participaties gepaard gaande procedure, contact op te nemen met de Beheerder. Deze zal de procedure begeleiden. De overdrachtsprocedure zal in beginsel tweemaal per jaar mogelijk worden gemaakt, in het tweede en vierde kwartaal. Voor de overdrachtsprocedure wordt een bedrag van € 250,- per overdracht in rekening gebracht aan de Participant die zijn Participatie(s) wenst over te dragen. Indien die toestemming niet binnen vier (4) weken, nadat daarom (per e-mail) is verzocht, door één of meerdere Participanten wordt geweigerd, wordt deze toestemming geacht door alle Participanten te zijn verleend. De Participaties zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt.

Toekomstige Wetswijziging

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

6.2 Verslaglegging en overige kennisgeving, Vergadering van Vennoten

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

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

- het verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van het Vastgoedfonds gedurende het laatst verstreken Boekjaar;
- de jaarrekening over het laatst verstreken Boekjaar;
- een eventueel verkoopvoorstel voor het Vastgoed;
- overige onderwerpen, waarover ingevolge de CV-overeenkomst of op basis van de Overeenkomst van Beheer of de Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie een besluit van Vennoten is vereist.

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

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

6.3 Waarderingsgrondslagen

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

Activa en passiva

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

Baten en lasten

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

Beleggingen in vastgoed

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

Immateriële vaste activa

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

Langlopende schulden

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

Voorzieningen

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

Het Boekjaar van het Vastgoedfonds is gelijk aan het kalenderjaar, met uitzondering van het verlengde eerste boekjaar dat aanvangt bij oprichting van het Vastgoedfonds en eindigt op 31 december 2018.

Alle waarderingen geschieden in Euro.

7. Fiscale aspecten

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de Nederlandse fiscale consequenties van deelname in het Vastgoedfonds door in Nederland woonachtige natuurlijke personen en in Nederland gevestigde, aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen die als commanditaire vennoten deelnemen in het Vastgoedfonds, een commanditaire vennootschap (hierna: “CV”), waarvan de overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht en die gevestigd is in Nederland. Als beherend vennoot van de CV zal Woningfonds Nieuwegein Beheer BV (hierna: “Beherend Vennoot”) optreden. Het Vastgoedfonds biedt Participanten de mogelijkheid om tegen uitreiking van Participaties te beleggen in het Vastgoed. De juridische eigendom van het Vastgoed wordt gehouden door Stichting Woningfonds Nieuwegein (hierna: “Stichting”).

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de fiscale wet- en regelgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die van kracht zijn op 15 november 2017. In het algemeen geldt dat het belastingregime kan wijzigen gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds, al dan niet met terugwerkende kracht. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. Participanten die overwegen in het Vastgoedfonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen.

7.2 Fiscale aspecten van het Vastgoedfonds

Vennootschapsbelasting

In het onderstaande is ervan uitgegaan dat de CV-overeenkomst zodanig is opgesteld dat het Vastgoedfonds voor de Nederlandse belastingheffing wordt aangemerkt als een besloten commanditaire vennootschap. Dit betekent dat het Vastgoedfonds transparant zal zijn voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt ook in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Vastgoedfonds worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Vastgoedfonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Vastgoedfonds. Als gevolg daarvan worden de door het Vastgoedfonds behaalde resultaten niet bij het Vastgoedfonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervanging en toetreding van Participanten (welke voorwaarden van belang zijn voor de fiscale transparantie van het Vastgoedfonds), hoewel contractueel slechts mogelijk met toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot, in feite toch geschiedt zonder dat toestemming is gegeven.

BTW

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

7.3 Fiscale behandeling van participerende natuurlijke personen

Inkomstenbelasting

Inkomen uit sparen en beleggen (Box 3)

Bij natuurlijke personen die Participant zijn in het Vastgoedfonds en voor wie de deelname in het Vastgoedfonds niet behoort tot het vermogen van een onderneming of tot het “resultaat uit overige werkzaamheden” zal de Participatie worden belast als “inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3). De belastbare grondslag in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement, dat tussen 2,87% en 5,39% (2017) van het aan Box 3 toerekenbare vermogen bedraagt. Het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het aan Box 3 toerekenbare vermogen en dit forfaitaire rendement wordt belast tegen een tarief van 30% (forfaitaire rendementsheffing). Over het totale vermogen dat in Box 3 valt, wordt derhalve effectief tussen 0,86% en 1,62% inkomstenbelasting geheven¹⁰. De genoten dividenden en gerealiseerde vermogenswinsten uit hoofde van de Participaties worden niet afzonderlijk belast.

Het vermogen waarover de forfaitaire rendementsheffing (tussen 0,86% en 1,62%) is verschuldigd, is de waarde in het economische verkeer van de bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden aan het begin van het kalenderjaar. Schulden komen slechts in mindering op de waarde van de bezittingen voor zover deze meer bedragen dan € 3.000,- (2017). Bij fiscale partners geldt onder voorwaarden een verhoogde drempel van € 6.000,- (2017) voor de belastingplichtige en zijn fiscale partner gezamenlijk. Van de aldus berekende grondslag wordt € 25.000,- (2017) per belastingplichtige vrijgesteld. Fiscale partners kunnen de vrijstellingen die gelden in Box 3 aan elkaar overdragen.

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

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

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

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

- i. Een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon¹¹; of
- ii. Een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
- iii. Een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
- iv. Een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participatie als box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Vastgoedfonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen) en de gerealiseerde vermogenswinsten die naar rato van zijn winstaandeel in het Vastgoedfonds aan de Participant worden toegerekend. Het inkomen in box 1 wordt belast tegen een progressief tarief oplopend tot 52% (2017). Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Vastgoed. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

¹⁰ Sinds 1 januari 2017 wordt het fictief rendement als volgt bepaald: voor vermogen van € 0 – € 100.000 2,87%, van € 100.001 – € 1.000.000 4,60% en vanaf € 1.000.001 5,39%. Deze percentages worden jaarlijks opnieuw berekend.

¹¹ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

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

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

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

Schenk- en erfbelasting

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

7.4 Fiscale behandeling van participerende rechtspersonen

Vennootschapsbelasting

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

Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 20% over de eerste € 200.000,- en 25% over de winst boven € 200.000,- (2017)¹².

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

Herinvesteringsreserve

Een reeds bij de Participant gevormde herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 kan door een Participant worden afgeboekt op de waarde van het aan de verkregen Participaties toerekenbare deel van het Vastgoed. Dit is gebaseerd op een uitspraak van de Hoge Raad van 30 september 2005. Op basis van het prospectus bedraagt de aankoopsom van het Vastgoed inclusief kosten die direct verband houden met de verwerving (waaronder Notaris- en taxatiekosten, Selectie- en acquisitiekosten etc.) € 12.425.064,-. Met de verkrijging van twee Participaties van tezamen € 50.000,- verkrijgt de Participant een deelgerechtigdheid van 2/240e deel in het Vastgoed, zijnde € 103.542,-.

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

¹² In het Belastingplan 2017 is opgenomen dat de eerste tariefschijf waarbij over het belastbare bedrag 20% vennootschapsbelasting wordt geheven, wordt verlengd van € 200.000,- tot € 250.000,- in 2018, tot € 300.000,- in 2020 en tot € 350.000,- in 2021.

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

7.5 Overig

Overdrachtsbelasting

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

Voorbehoud

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

8. Overige informatie

8.1 Deelname

Deelname in het Vastgoedfonds staat open voor beleggers met een minimumdeelname van twee Participaties, dan wel een door de Beheerder op de Website en het inschrijfformulier gepubliceerd minimum aantal, met een Deelnamesom per Participatie van € 25.000,- (excl. Emissiekosten).

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

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

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

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

De Deelnamesom bedraagt € 25.000,- per Participatie. De Deelnamesom dient, tezamen met 2% Emissiekosten, te worden voldaan op de bankrekening van de Stichting danwel Stichting Dergengelden Annexum Fondsen conform de instructies van de Beheerder. In verband met de identificatievereisten dient de betaling van de Deelnamesom te geschieden vanaf een bankrekening die op naam is gesteld van de Participant. De Beheerder is gerechtigd om een reeds toegewezen inschrijving te annuleren indien de betaling van de Deelnamesom of de Emissiekosten niet binnen de opgegeven betalingstermijn

wordt ontvangen. In dit geval zal de Beheerder gerechtigd zijn de aanbidding van de desbetreffende Participatie(s) te heropenen. Indien de desbetreffende Participatie(s) niet uiterlijk 12 maanden na de datum van het Prospectus zijn uitgegeven aan een of meerdere beleggers zullen deze worden uitgegeven aan de Initiatiefnemer, die daarop de Deelnamesom zal voldoen.

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

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

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

8.2 Onderzoeksrapport accountant

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

8.3 Overige informatie

- Het Vastgoedfonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wft. Ingevolge de Wft dient de beheerder van een beleggingsinstelling een vergunning te hebben van de AFM. Annexum Beheer B.V., de Beheerder van het Vastgoedfonds, is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. De Beheerder en het Vastgoedfonds staan daarmee onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.
- Er zijn geen eventuele (voornemens tot) overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die hangende zijn of kunnen worden ingeleid) over de afgelopen twaalf maanden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Vastgoedfonds. Er zijn geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van het Vastgoedfonds welke zich hebben voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode, aangezien het Vastgoedfonds nog niet is opgericht.
- Niemand anders dan de Beheerder is gemachtigd informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Indien zodanige informatie is verschaft of zodanige verklaringen zijn afgelegd, dient op dergelijke informatie of dergelijke verklaringen niet te worden vertrouwd als zijnde verstrekt of afgelegd door de Beheerder.
- Het Vastgoedfonds is nog niet opgericht, en derhalve zijn er geen historische financiële overzichten opgenomen in dit Prospectus.
- De volgende documenten liggen, gedurende de geldigheid van dit Prospectus, ter inzage ten kantore van de Beheerder: de CV-overeenkomst, de meerjaren onderhoudsprognose van het Vastgoed, alsmede door deskundigen op verzoek van het Vastgoedfonds opgestelde taxaties en verklaringen, waarnaar in dit Prospectus wordt verwezen. Van deze ter inzage liggende documenten maakt de CV-overeenkomst onderdeel uit van dit Prospectus als bijlage A. De samenvatting van het in paragraaf 3.4 omschreven taxatierapport van het Vastgoed maakt onderdeel uit van het Prospectus als bijlage F.

Een afschrift van elk van de volgende stukken wordt op verzoek van eenieder verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs: 1) de CV-overeenkomst 2) gegevens omtrent de Beheerder of het Vastgoedfonds welke ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen, 3) de vergunning van de Beheerder, 4) een afschrift van een door de AFM genomen besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de Beheerder of het Vastgoedfonds, 5) de opgave van een overzicht als bedoeld in artikel 50 lid 2 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

- De afgifte en verspreiding van het Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. De Beheerder verzoekt personen die in het bezit komen van het Prospectus zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Prospectus is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. Het Vastgoedfonds en de Beheerder aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige schending van zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke koper van de Participaties is of niet.
- De directieleden van de Beheerder zijn niet voornemens om zich in te schrijven voor deelname in Participaties. Aan de Beheerder is niet bekend dat iemand voornemens is om een inschrijving te verrichten op meer dan 5% van de Participaties.
- Voor personen die buiten Nederland woonachtig zijn, is de aanbieding om deel te nemen in het Vastgoedfonds slechts gericht tot de persoon aan wie het Prospectus op verzoek wordt toegezonden. Participaties worden slechts in Nederland aangeboden. Indien een persoon die in het buitenland woonachtig is zich inschrijft op Participaties zal deze inschrijving slechts kunnen worden gehonoreerd indien de desbetreffende persoon zelf het initiatief heeft genomen om het Prospectus te verkrijgen en zich in te schrijven op Participaties.
- Het Prospectus verschijnt uitsluitend in de Nederlandse taal. Nederlands recht is van toepassing. Alle geschillen in verband met of naar aanleiding van de Participaties worden beslecht door de Rechtbank te Amsterdam.
- Het Vastgoedfonds heeft geen personeel in dienst. Derhalve kan geen informatie worden opgenomen over de tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gesloten arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- De Beheerder verleent toestemming voor het gebruik van het Prospectus en verklaart verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus te aanvaarden, mede ten aanzien van de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van Participaties door een financieel intermediair die toestemming heeft verkregen om het Prospectus te gebruiken. De toestemming tot het gebruik van het Prospectus geldt gedurende de geldigheid van het Prospectus voor de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing in Nederland. De aanbiedingsperiode waarin verdere verkoop of definitieve plaatsing van Participaties door financiële intermediairs kan plaatsvinden is gedurende de geldigheid van het Prospectus. Financiële intermediairs mogen het Prospectus uitsluitend gebruiken voor de verdere doorverkoop of definitieve plaatsing in Nederland. Aan de toestemming zijn geen andere voorwaarden verbonden die relevant zijn voor het gebruik van het Prospectus. Door een financieel intermediair zal informatie over de voorwaarden van de aanbieding worden verstrekt op het moment dat de aanbieding door de financieel intermediair plaatsvindt. Elke financiële intermediair die het Prospectus gebruikt moet op zijn website vermelden dat hij het Prospectus gebruikt overeenkomstig de toestemming en de daaraan verbonden voorwaarden.

8.4 Verklaring van de Beheerder

Uitsluitend de Beheerder (Annexum Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam) is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van informatie in het Prospectus. Wanneer van een derde afkomstige informatie is opgenomen, wordt bevestigd dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voorzover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De Beheerder verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voorzover haar bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Het Prospectus is geldig

gedurende de periode van inschrijving. Het Prospectus is verkrijgbaar als download op de Website.

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

Annexum Beheer B.V., Amsterdam, 15 november 2017

9. Defenities en interpretatie

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

Achtergestelde lening	Een overbruggingsfinanciering van € 4,9 miljoen, ter tijdelijke gedeeltelijke financiering van de verwerving van het Vastgoed, welk bedrag ter leen is verstrekt door achtergestelde leninggevers, als nader omschreven in paragraaf 6.1.
AFM	De Stichting Autoriteit Financiële Markten, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres Vijzelgracht 50, Postbus 11723, 1001 GS te Amsterdam.
Begeleidingsvergoeding	Deze vergoeding speelt bij verkoop. Het is een vergoeding aan de Beheerder van 1,25% over de verkoopopbrengst voor de begeleiding van het verkoopproces bij (gedeeltelijke) verkoop van het Vastgoed of bij overdracht van de Participaties in het geval van een bod op alle Participaties.
Beheerder	De rechtspersoon die het beheer voert over het Vastgoedfonds en verantwoordelijk is voor het administratieve, financiële, technische en commerciële beheer van het Vastgoedfonds, met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in het Prospectus. De Beheerder is Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam.
Beheervergoeding	Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds van 5,0% (exclusief BTW) van de Bruto huuropbrengsten.
Beherend Venoot	Woningfonds Nieuwegein Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (tel: 020- 5720101) in haar hoedanigheid van beherend venoot van het Vastgoedfonds.
Boekjaar	De periode van 1 januari tot en met 31 december van elk jaar, behalve het jaar van aangaan van de vennootschap dat de periode van aangaan van het Vastgoedfonds betreft tot en met 31 december 2018.
Break-even scenario	Scenario waarbij wordt berekend wanneer het Vastgoedfonds, over een periode van tien Boekjaren, na aftrek van kosten en betaling van verplichtingen aan externe financiers, uitsluitend de Deelnamesom van Participanten (derhalve exclusief uitkeringen aan Participanten) kan terugbetalen.

Bruto huuropbrengsten	Theoretische bruto huuropbrengsten van het Vastgoed verminderd met een geschat bedrag aan gemiste huuropbrengst voor de Leegstand.
BTW nadeel	De BTW op kosten, zowel initieel als doorlopend, voor zover het Vastgoedfonds voor deze BTW geen recht op teruggaaf, c.q. geen recht op aftrek heeft.
Contant rendement	De contante uitkering per Participatie in een periode als percentage ten opzichte van de Deelnamesom per Participatie.
CV-overeenkomst	De overeenkomst van commanditaire vennootschap zoals aangegaan tussen de Beherend Vennoot en de commanditaire vennoten.
Deelnamesom	Het bedrag (exclusief Emissiekosten) dat door een Participant dient te worden voldaan nadat de Participatie(s) is/zijn toegewezen.
Direct Beleggingsrendement	Direct resultaat per Participatie / Deelnamesom per Participatie
Direct resultaat	Exploitatieresultaat minus rentekosten.
Emissiekosten	Kosten die gerekend worden bovenop de Deelnamesom, gelijk aan 2% van die Deelnamesom, te betalen aan de Beheerder.
Exploitatieresultaat	De Bruto huuropbrengsten van het Vastgoed minus de Operationele Kosten, exclusief afschrijvingen.
Exploitatie-uitgaven	De uitgaven die direct verbonden zijn met en toewijsbaar aan de verkrijging van de huuropbrengsten uit het Vastgoed, zoals: gemeentelijke belastingen, verzekeringen, onderhoud, property management (technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer), exclusief Beheervergoeding en Fondskosten.
Financiering	De hypothecaire geldlening die ter financiering van het Vastgoed is aangehouden van Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.
Financieringskosten	De financieringskosten die bij het aangaan van de hypothecaire financiering in rekening worden gebracht, zoals de afsluitprovisie.
Fondsinvestering	Het totaal van de activa van het Vastgoedfonds (waaronder de Liquiditeitsreserve) op het moment dat het Vastgoedfonds is aangegaan, het Vastgoed aan het Vastgoedfonds is geleverd, de Koopprijs van het Vastgoed is voldaan en de Financiering is afgesloten.
Fondskosten	Uitgaven die worden gedaan om het Vastgoedfonds te exploiteren (exclusief de Beheervergoeding) en niet rechtstreeks aan de exploitatie van het Vastgoed zijn toe te rekenen. Hieronder vallen: de Stichtingvergoeding, de kosten voor de Bewaarder, de kosten voor het bestuur van de Beherend Vennoot, kosten met betrekking tot accountant, kosten in verband met het toezicht door AFM, marketing en de kosten voor fiscaal en juridisch advies die gedurende de looptijd worden gemaakt.

Indirect Beleggingsrendement	Uitkering aan Participanten uit verkoopopbrengsten / Deelnamesom.
Initiatiefnemer	De initiatiefnemer is de partij die het Vastgoedfonds opstart en structureert. De Initiatiefnemer is Annexum Invest B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam.
Initiële kosten	De eenmalige kosten voor het opzetten en structureren van het Vastgoedfonds, bestaande uit: Marketing- en adviseurskosten, Oprichtingskosten entiteiten en Structureringskosten, alsmede BTW nadeel op deze kosten.
Intrinsieke waarde	Het verschil tussen de activa en de schulden van het Vastgoedfonds, berekend volgens de in het Prospectus vermelde waarderingsgrondslagen.
IRR	Internal Rate of Return: het jaarlijkse rentepercentage waarbij de contante waarde van de netto cashflows van het Vastgoedfonds gedurende tien jaar precies gelijk is aan de oorspronkelijke Deelnamesom.
Kapitalisatiefactor	De (ver)koopprijs van het Vastgoed gedeeld door de Theoretische bruto huuropbrengsten.
Koopprijs	De koopprijs van het Vastgoed exclusief de kosten in verband met de verwerving van het Vastgoed, te weten: Notaris- en taxatiekosten, Selectie- en acquisitiekosten alsmede BTW nadeel over deze kosten.
Kosten koper	De kosten in verband met de verwerving van het Vastgoed, te weten: Notaris- en taxatiekosten en de Selectie- en acquisitiekosten, alsmede BTW nadeel op deze kosten.
Leegstand	Een aanneme voor derving van (huur)inkomsten ten gevolge van niet verhuurde woningen in het Vastgoed.
Liquiditeitsreserve	Het saldo liquide middelen in het Vastgoedfonds dat mede wordt aangehouden voor onvoorziene uitgaven dan wel tegenvallers in de ontvangsten.
Marketing- en adviseurskosten	De kosten die betrekking hebben op het samenstellen en de AFM toetsing van het prospectus en overige documentatie, public relations, de fondsmelding bij AFM, accountantskosten, juridisch en fiscaal advies.
MyAnnexum	Een uitsluitend voor Participanten toegankelijk deel van de Website. Hier worden de relevante documenten en kennisgevingen met betrekking tot het Vastgoedfonds ter beschikking gesteld aan de Participanten.

Notaris- en taxatiekosten	Kosten met betrekking tot het opmaken van de koopovereenkomst, de akte van levering, de hypotheekakte en de hiermee samenhangende documentatie, de kosten voor notariële recherche en inschrijving in het kadaster en de kosten in verband met de taxatie van het Vastgoed.
Operationele Kosten	Alle uitgaven met betrekking tot de exploitatie van het Vastgoedfonds en het Vastgoed die niet uitdrukkelijk voor rekening komen van de Beheerder. Rentekosten en aflossingen die verband houden met de Financiering behoren hier niet toe.
Oprichtingskosten entiteiten	De kosten voor het opstellen van de CV-overeenkomst en de oprichting van de Stichting en de Beherend Venoot, het aangaan van de Overeenkomst van beheer en de Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie, alsmede kosten voor advisering ter zake.
Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie	De overeenkomst zoals aan te gaan tussen de Beheerder (voor rekening en risico van het Vastgoedfonds) en de Stichting. Het concept van deze overeenkomst is als bijlage D toegevoegd bij dit Prospectus.
Overeenkomst van Beheer	De overeenkomst zoals aan te gaan tussen de Beherend Venoot (voor rekening en risico van het Vastgoedfonds) en de Beheerder. Het concept van deze overeenkomst is als bijlage C toegevoegd bij dit Prospectus.
Participanten	(Rechts)personen die tot het Vastgoedfonds zijn toegetreden als houder van één of meerdere Participaties.
Participatie	Een vorderingsrecht, rechtgevend op een evenredig gedeelte van de Intrinsieke waarde.
Performancevergoeding	Een vergoeding voor de Beheerder in geval van: - verkoop van individuele appartement(en) gedurende de looptijd van het Vastgoedfonds (uitponden); - verkoop van het restant bezit van de appartementen bij liquidatie van het Vastgoedfonds; De Performancevergoeding wordt berekend over de bruto verkoopopbrengst minus een bedrag van € 180.855,- per verkocht appartement. Dit bedrag betreft het pro-rato gedeelte per appartement (1/77 deel) van de Fondsinvestering, exclusief Liquiditeitsreserve. De Performancevergoeding bedraagt 25% over deze grondslag. De Performancevergoeding wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie.
Property Management Vergoeding	De Property Management Vergoeding betreft een vergoeding aan de Beheerder voor de marktconforme kosten van het property management en bedraagt 5,0% van de Theoretische bruto huuropbrengsten. Eventuele incidentele werkzaamheden zullen door de Beheerder aan het Vastgoedfonds worden gefactureerd conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.
Prospectus	Dit prospectus inclusief bijlagen en de documenten die zijn opgenomen door middel van verwijzing.

Selectie- en acquisitiekosten	Een vergoeding aan de Initiatiefnemer waaruit zij de kosten van: (i) de selectie en de beoordeling van het Vastgoed, (ii) het voeren van de onderhandelingen (makelaarsactiviteiten) op basis van een marktconform tarief, en (iii) de due diligence onderzoeken, zal voldoen. Deze kosten zijn gesteld op 1,50% van de Koopprijs van het Vastgoed tot € 5 miljoen en 1,25% over het meerdere.
Stichting	Stichting Woningfonds Nieuwegein, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam en met adres: Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de activa van het Vastgoedfonds, die deze activa houdt voor rekening en risico van de Participanten. Conform de Wft dient de Stichting de juridisch eigendom van het vastgoed te houden.
Stichtingvergoeding	De vergoeding voor (het bestuur van) de Stichting voor haar werkzaamheden.
Structureringskosten	Een vergoeding aan de Initiatiefnemer ter grootte van 3,50% van de Koopprijs.
Theoretische bruto huur-opbrengsten	De huuropbrengsten indien alle woningen in het Vastgoed volledig zijn verhuurd.
Totaal Beleggingsrendement	Enkelvoudig Direct Beleggingsrendement en Indirect Beleggingsrendement tezamen.
Vastgoed	De onroerende zaak waarin door het Vastgoedfonds wordt geïnvesteerd: 77 huurwoningen in het gebouw gelegen aan de Wattbaan 27 te Nieuwegein als nader omschreven in het Prospectus.
Vastgoedfonds	Het vehikel dat de Participaties uitgeeft en investeert in het Vastgoed: Woningfonds Nieuwegein CV, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam (tel: 020-5720101).
Vennoten	De Beherend Vennoot en de commanditaire vennoten gezamenlijk.
Vergadering van Vennoten	Een vergadering van Vennoten als bedoeld in artikel 18 van de CV-overeenkomst.
Verkoopkosten	Kosten die direct verbonden zijn met de verkoop van vastgoed zoals o.a. (niet limitatief): de kosten voor het ontslaan van het Vastgoed uit hypothecair verband en eventuele transactiekosten die betrekking hebben op de verkoop (waaronder de Begeleidingsvergoeding en de Performancevergoeding)
Website	www.annexum.nl, inclusief MyAnnexum
Wft	Wet op het financieel toezicht, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Bijlage A. CV-Overeenkomst

1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE.

- 1.1 In deze Overeenkomst hebben de volgende begrippen beginnend met een hoofdletter de navolgende betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald:

“**Artikel**”: een artikel van deze Overeenkomst.

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

“**Beheerder**”: Annexum Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van beheerder van de Vennootschap uit hoofde van de Overeenkomst van Beheer.

“**Beheervergoeding**” heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

“**Beherend Vennoot**”: Woningfonds Nieuwegein Beheer B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Vennootschap.

“**Emissiekosten**” heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

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

“**Initiatiefnemer**”: Annexum Invest B.V. in haar hoedanigheid van initiatiefnemer van de Vennootschap.

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

“**Inschrijfformulier**”: het formulier ondertekend door een potentiële belegger waarin de voorwaarden voor en wijze van toetreding tot de Vennootschap zijn overeengekomen en bevestigd.

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

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

“**Overeenkomst**”: deze overeenkomst van vennootschap.

“**Overeenkomst van Beheer**”: de overeenkomst zoals aan te gaan tussen de Beherend Vennoot (voor rekening en risico van de Vennootschap) en de Beheerder op of omstreeks de datum van deze Overeenkomst.

“**Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie**”: de overeenkomst zoals aan te gaan tussen de Beheerder en de Stichting op of omstreeks de datum van deze Overeenkomst.

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

“**Participatie**” een evenredig aandeel in het Vennootschapsvermogen, met inachtneming van deze Overeenkomst.

“**Participant**” of “**Commanditair Vennoot**”: (rechts)personen die tot de Vennootschap zijn toegetreten als commanditair vennoot met inachtneming van deze Overeenkomst.

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

“**Prospectus**”: het prospectus houdende informatie betreffende de Vennootschap en de Participaties, gedateerd 15 november 2017, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

“**Stichting**”: Stichting Woningfonds Nieuwegein, een stichting naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam en met adres: Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, dan wel haar rechtsopvolger, in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van het vermogen van de Vennootschap uit hoofde van de Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie.

“**Stichtingvergoeding**”: heeft de betekenis als daaraan gegeven in het Prospectus.

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

“**Vennoten**”: de Beherend Vennoot en de commanditair vennoten gezamenlijk.

“**Vennootschap**”: de commanditaire vennootschap, als bedoeld in artikel 19 Wetboek van Koophandel onder de voorwaarden als opgenomen in deze Overeenkomst.

“**Vennootschapsvermogen**”: het verschil, uitgedrukt in Euro's, van de intrinsieke waarde van de goederen (waaronder het Vastgoed) van de Vennootschap en de verplichtingen van de Vennootschap, vastgesteld door of namens de Beheerder met inachtneming van deze Overeenkomst.

“**Vergadering**”: een vergadering van Vennoten als bedoeld in Artikel 18.

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

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

- (a) een “**Artikel**” zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;
- (b) deze “**Overeenkomst**”, de “Overeenkomst van Beheer”, de “Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie”, het “Prospectus”, het “Inschrijfformulier” of elk andere overeenkomst of document, omvat tevens alle wijzigingen daarvan van welke aard dan ook, en zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar deze overeenkomsten of documenten zoals meest recentelijk gewijzigd;
- (c) een “**wijziging**” omvat tevens aanvullingen, vernieuwingen, herformuleringen of wetswijzigingen en het woord “wijzigen” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
- (d) de term “**met inbegrip van**” zal niet beperkend worden uitgelegd maar betekent “met inbegrip van doch niet beperkt tot of zonder de algemeenheid van het voorgaande” en het woord “omvatten” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
- (e) de term “**Beherend Vennoot**”, “**Participant**”, “**Commanditair Vennoot**”, “**Beheerder**”, “**Stichting**” of enig andere “**persoon**” zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsopvolgers en toegestane begunstigen omvat;

- (f) de term “**persoon**” omvat elke persoon, firma, bedrijf, onderneming, overheid, staat of instantie van een staat of elke vereniging, trust, vennootschap onder firma of andere entiteit (ongeacht of deze zelf rechtspersoonlijkheid bezit) of twee of meer van voornoemden;
- (g) een wetsbepaling verwijst naar die bepaling zoals gewijzigd of opnieuw aangenomen.

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

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

2 NAAM, ZETEL EN DUUR

2.1 De naam van de Vennootschap is: Woningfonds Nieuwegein C.V.

2.2 Het is uitdrukkelijk de intentie van de Vennoten dat de Vennootschap is aan te merken -en zal blijven aan te merken- als een besloten commanditaire vennootschap in fiscale zin en daarmee niet als een open commanditaire vennootschap in de zin van artikel 2 lid 3 onder c, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen. De Vennootschap is tevens aan te merken als een “beleggingsfonds” in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. Het is uitdrukkelijk de intentie van de Vennoten dat de Vennootschap voor overdrachtsbelastingdoeleinden een “in aandelen verdeeld kapitaal” heeft, waarbij elke Participatie in de Vennootschap recht geeft op een evenredig aandeel van het Vennootschapsvermogen.

2.3 De Vennootschap heeft haar zetel en centrum van optreden naar buiten in Amsterdam.

2.4 De Vennootschap is, onverminderd het bepaalde in artikel 12.2 en artikel 19.1, aangegaan voor onbepaalde tijd te rekenen vanaf het aangaan van de Vennootschap.

3 DOEL

De Vennootschap heeft ten doel het vragen en verkrijgen van gelden en andere goederen ter collectieve belegging, ten tijde van het aangaan van de Vennootschap in het bijzonder in het Vastgoed, teneinde de Vennoten in de opbrengst van de beleggingen te laten delen, één en ander in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van het Vastgoed en andere goederen van de Vennootschap.

4 TOETREDING, INBRENG EN PARTICIPATIES

4.1 De Beherend Vennoot brengt zijn werkzaamheid en deskundigheid in de Vennootschap in.

4.2 De Stichting treedt toe tot het Vastgoedfonds als initieel commanditair vennoot. Het kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 6.000.000,- en is verdeeld in 240 Participaties van € 25.000,- elk. Participanten treden toe tot de Vennootschap door het verkrijgen van Participaties, hetzij door middel van overdracht hetzij uitgifte van Participaties, tegen betaling van een koopprijs respectievelijk inbreng van kapitaalstortingen zoals nader zal zijn gespecificeerd in het Inschrijfformulier.

4.3 Voor zover in deze Overeenkomst en/of het Inschrijfformulier niet uitdrukkelijk anders is bepaald, kan een Participant niet worden verplicht tot verdere inbreng dan zoals beschreven in Artikel 4.2.

4.4 Toetreding is uitsluitend mogelijk:

- (a) na acceptatie van het Inschrijfformulier door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beherend Vennoot danwel namens deze door de Beheerder;
- (b) voor het bedrag als vermeld in het Prospectus voor een participatie van € 25.000,- en onder betaling van Emissiekosten (zoals nader omschreven in het Prospectus);

- (c) indien gewaarborgd is dat (i) de Vennootschap niet kwalificeert of zal kwalificeren als een open commanditaire vennootschap als bedoeld in artikel 2, lid 3 sub c van de Algemene wet inzake rijksbelastingen en (ii) indien vereist op grond van Artikel 7, na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle Vennoten.

- 4.5 Participaties luiden op naam. Er worden geen bewijs- of toonderstukken voor Participaties uitgegeven.
- 4.6 Indien een Participatie behoort tot een gemeenschap kunnen de deelgenoten die zijn gerechtigd tot die gemeenschap de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten slechts uitoefenen door één (1) door hen schriftelijk aangewezen of door de rechter benoemde vertegenwoordiger.
- 4.7 Het is een Participant niet toegestaan de Vennootschap jegens hem op te zeggen en zich terug te trekken uit de Vennootschap, een en ander behoudens het bepaalde in Artikel 7.

5 VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

- 5.1 De Beherend Vennoot zal zich inspannen ervoor zorg te dragen dat door de Vennootschap te verkrijgen en te houden goederen (waaronder het Vastgoed) en verplichtingen op naam van de Stichting staan welke deze goederen en verplichtingen houdt voor rekening en risico van de Participanten, naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.
- 5.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 17, komen alle winsten en verliezen van de Vennootschap ten gunste respectievelijk ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat geen van de Participanten draagplichtig zijn voor verliezen van de Vennootschap voor zover deze het bedrag van hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 4.2 te boven gaat.

6 REGISTER

- 6.1 Elke Participant wordt voor ieder van de door hem gehouden Participaties gecrediteerd in de boeken van de Vennootschap.
- 6.2 De Beherend Vennoot danwel de Beheerder namens deze draagt zorg voor het bijhouden van een register waar de namen en adressen van de Participanten, alsmede het aantal gehouden Participaties en de respectievelijke bankrekeninggegevens worden ingeschreven. De Participant is verantwoordelijk voor de juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens - alsook van de wijzigingen daarin - aan de Beherend Vennoot met een kopie aan de Beheerder. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, zal onjuiste of onvolledige vermelding in het register van zijn gegevens voor rekening en risico komen van de desbetreffende Participant.
- 6.3 In het geval van een vertegenwoordiger van een Participant zoals bedoeld in Artikel 4.6, worden ook deze gegevens door de Beherend Vennoot danwel de Beheerder namens deze in het register opgenomen.
- 6.4 Van elke inschrijving als bedoeld in Artikelen 6.1 en 6.3, en van iedere mutatie in de inschrijving, ontvangt betreffende Participant op zijn verzoek kosteloos een uittreksel van de Beherend Vennoot danwel de Beheerder namens deze. Het uittreksel belichaamt geen rechten.

7 OVERDRACHT EN BEZWARING PARTICIPATIES

- 7.1 Behoudens in het geval van vererving of legaat of iedere andere toegestane vorm van verkrijging van Participaties (door uitgifte dan wel overdracht) met inachtneming van het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 15 december 2015, nummer BLKB2015/1209M is:
 - (a) toetreding tot de Vennootschap; en
 - (b) verandering van de relatieve gerechtigdheid tot het Vennootschapsvermogen van de houder(s) van Participaties, waarvan onder meer sprake kan zijn bij de overdracht van Participaties aan een (andere) Participant in overeenstemming met dit Artikel 7, uitsluitend mogelijk na verkregen unanieme schriftelijke toestemming - verkregen in een Vergadering of door schriftelijke

raadpleging buiten Vergadering - van alle Vennoten. Indien na de totstandkoming van deze Overeenkomst het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 15 december 2015, nummer BLKB2015/1209M wijzigt, zal de regeling van dit Artikel zodanig moeten worden uitgelegd als met inachtneming van die wijziging.

Indien voor een toetreding of een verandering in de relatieve gerechtigdheid tot het Vennootschapsvermogen toestemming is verzocht door schriftelijke raadpleging buiten Vergadering en die toestemming niet binnen vier (4) weken door één of meerdere Vennoten wordt geweigerd, wordt toestemming geacht door alle Vennoten te zijn verleend. De Beherend Vennoot dient te allen tijde actief op het verzoek om toestemming te reageren en is bevoegd zijn toestemming al dan niet onder opgaaf van redenen te onthouden. Bedoelde termijn van vier (4) weken vangt aan op de dag na die waarop aan alle Vennoten schriftelijke toestemming is verzocht. Vennoten worden geacht hun toestemming niet op onredelijke gronden te onthouden. Onverminderd het hierboven bepaalde is Annexum Invest of de Stichting binnen zes maanden na ondertekening van deze Overeenkomst bevoegd nog niet bij derden geplaatste participaties aan Participanten over te dragen zonder dat daarvoor de toestemming van de Vennoten is vereist. Annexum Invest of de Stichting zal, gedurende voornoemde zes maanden, deze Participaties voor rekening en risico van de nieuwe Participanten houden.

- 7.2 Participaties zijn uitsluitend met inachtneming van het bepaalde in Artikel 7.1 en 7.2 overdraagbaar. Een Participant zal bij de Beherend Vennoot kenbaar maken zijn Participaties, al dan niet gedeeltelijk, over te willen dragen, onder opgave van de naam van degene aan wie hij wenst over te dragen. Indien de Participant geen koper voor zijn Participatie heeft zal de Beherend Vennoot, of de Beheerder namens deze, onder de overige Participanten polsen of daar geïnteresseerden voor zijn. In het geval van meerdere geïnteresseerden, zullen de aangeboden Participaties op volgorde van binnenkomst worden verdeeld over de geïnteresseerde Participanten.
- 7.3 De Beherend Vennoot danwel de Beheerder namens deze zal de overdrachtsprocedure zoals omschreven in Artikel 7.1 en 7.2 in beginsel tweemaal per jaar faciliteren, in het tweede en het vierde kwartaal op een door de Beherend Vennoot danwel de Beheerder namens deze vast te stellen tijdstip. De Beherend Vennoot danwel de Beheerder namens deze brengt voor de overdrachtsprocedure een bedrag van € 250 per overdracht in rekening aan de Participant die zijn Participaties wenst over te dragen.
- 7.4 Het is een Participant niet toegestaan Participaties te bezwaren noch een derde als deelgenoot van hun Participaties aan te nemen.

8 BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

- 8.1 Onverminderd het in de Overeenkomst van Beheer bepaalde met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden door de Beheerder, wordt de Vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigd en worden beheers- en beschikkingshandelingen ter zake van het vermogen van de Vennootschap uitsluitend verricht door de Beherend Vennoot danwel de door hem ingeschakelde Beheerder.
- 8.2 Een Commanditair Vennoot zal zich onthouden van het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen ten behoeve van de Vennootschap, zal niet optreden als gevolmachtigde van de Beherend Vennoot en is niet bevoegd rechtshandelingen te verrichten in de naam van de Vennootschap.
- 8.3 De Beherend Vennoot heeft het beheer van de Vennootschap opgedragen aan de Beheerder. De Beheerder vervult zijn beheertaak met inachtneming van de Overeenkomst van Beheer.

9 KOSTEN EN VERGOEDINGEN

- 9.1 De volgende vergoedingen komen ten laste van de Vennootschap:
 - (a) de Beheervergoeding;
 - (b) de Performancevergoeding;

- (c) de Begeleidingsvergoeding; en
- (d) de Property Management Vergoeding.

9.2 De Initiële kosten en Operationele Kosten komen voor rekening van de Vennootschap.

10 BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

- 10.1 De Beherend Vennoot is uitsluitend aansprakelijk jegens de Participanten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beherend Vennoot. De Beherend Vennoot is niet aansprakelijk voor verlies geleden door de Participanten als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Beherend Vennoot veroorzaakt doordat de Beherend Vennoot vertrouwt op een voorstelling of garantie van een Participant.
- 10.2 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beherend Vennoot en de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beherend Vennoot gevrijwaard uit de Vennootschapsvermogen jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting.

11 VERVANGING BEHEREND VENNOOT

- 11.1 De Beherend Vennoot is gerechtigd om met inachtneming van een opzegtermijn van zes (6) maanden zijn werkzaamheden te beëindigen. Alsdan is de Beherend Vennoot verplicht om zodanige maatregelen te treffen die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn ter continuering van een verantwoord beheer van het Vennootschapsvermogen, daaronder begrepen het aanzoeken van een nieuwe beherend vennoot.
- 11.2 Alvorens maatregelen te treffen als bedoeld in Artikel 11.1 zal de Beherend Vennoot steeds, tenzij spoedeisende omstandigheden uitstel daarvan niet rechtvaardigen, een Vergadering bijeenroepen, waarbij door hem aan de Vergadering een voorstel tot het treffen van zodanige maatregelen ter goedkeuring wordt voorgelegd. Voor zover genoemde maatregelen, vanwege spoedeisende omstandigheden, reeds zijn getroffen zonder bijeenroeping van een Vergadering, zal de Beherend Vennoot onverwijld nadat zodanige maatregelen zijn getroffen, tot bijeenroeping van de Vergadering overgaan met het verzoek de getroffen maatregelen achteraf goed te keuren.
- 11.3 Indien de Beherend Vennoot, bij schriftelijke mededeling te richten aan alle Participanten, het voornemen te kennen geeft zijn taken te willen neerleggen, draagt de Beherend Vennoot er zorg voor dat binnen een termijn van vier (4) weken nadat deze mededeling is verzonden een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een nieuwe beherend vennoot te voorzien.
- 11.4 Onverminderd het bepaalde in de Artikel 11.1 defungeert de Beherend Vennoot door:
- (a) zijn ontbinding;
 - (b) zijn eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement;
 - (c) zijn (onherroepelijke) faillietverklaring,

in welk geval de Beherend Vennoot ervoor zorg draagt dat binnen een termijn van vier (4) weken een Vergadering wordt belegd om in de benoeming van een nieuwe beherend vennoot te voorzien.

- 11.5 De Beherend Venoot is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Vennootschap alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan een nieuwe beherend venoot noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

12 VERKOOP EN VERVREEMDING VASTGOED

- 12.1 Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed, komt tot stand op voorstel van de Beherend Venoot aan de Vergadering welk voorstel, behoudens onvoorziene ontwikkelingen ten aanzien van het Vastgoed, niet eerder dan vijf (5) jaar na aangaan van de Vennootschap zal worden gedaan. Een voorstel tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed kan tevens inhouden de verkoop van alle Participaties aan een kopende partij.
- 12.2 Een besluit tot verkoop en vervreemding van het Vastgoed dat genomen wordt gedurende de eerste vijf (5) jaar na het aangaan van de Vennootschap behoeft de goedkeuring van de Vergadering van Vennoten aangenomen met ten minste negentig procent (90%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste honderd procent (100%) van de Participaties is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste honderd procent (100%) van de Participaties is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.
- 12.3 In afwijking van hetgeen is vermeld in lid 1 en lid 2 van dit Artikel is de Beheerder zelfstandig bevoegd, zonder dat daar een besluit van de Vergadering van Vennoten voor vereist is, te besluiten tot verkoop van individuele appartementen (uitponden).

13 UITTREDING

- 13.1 Een Participant treedt uit de Vennootschap door:
- (a) aanvraag van surseance van betaling van de Participant;
 - (b) (onherroepelijke) faillietverklaring van de Participant;
 - (c) doordat de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van de Participant van toepassing is verklaard;
 - (d) door zijn overlijden;
 - (e) door de rechter in de gevallen die de wet bepaalt.
- 13.2 Van de gevallen als bedoeld onder Artikel 13.1 (a), (b), (c) en (d) wordt de Beherend Venoot onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld door (de bewindvoerder of curator van) de Participant.

14 VOORTZETTING

- 14.1 Bij toetreding of uittreding van Participanten bestaat de Vennootschap voort tussen de Beherend Venoot, de bestaande en, in het geval van toetreding, de nieuwe Participant(en), tenzij er op enig moment naast de Beherend Venoot minder dan een (1) Participant over is. In het laatste geval wordt de Vennootschap beëindigd en vereffend conform het bepaalde in Artikel 19.
- 14.2 In geval van overlijden van een Participant wordt de Beherend Venoot onverwijld schriftelijk op de hoogte gesteld door de rechtsopvolger(s) onder algemene titel van de overleden Participant onder overlegging van een verklaring van erfrecht. Bij het overlijden van de Participant wordt de Vennootschap voortgezet met de erfgenaam c.q. erfgenamen, tenzij de erfgenaam of erfgenamen de verkregen Participaties overdraagt c.q. overdragen aan (een) andere Participant(en) ingevolge het bepaalde in Artikel 7.
- 14.3 Bij uittreding van een Participant anders dan als in Artikel 14.2, nemen de andere Participanten die de Vennootschap, tezamen met de Beherend Venoot, voortzetten de door de uittredende Participant gehouden Participaties in onderling overleg over tegen betaling door de andere voortzettende Participanten aan de uittredende Participant van de laatst vastgestelde intrinsieke waarde van die

Participatie(s) en uitsluitend na verkregen unanieme schriftelijke toestemming - verkregen in een Vergadering of door schriftelijke raadpleging buiten Vergadering - van alle Vennoten. In het geval geen of niet alle Participatie(s) van de uittredende Participant worden overgenomen, zullen de (resterende) Participaties pro rata worden verdeeld over de voortzettende Participanten onder voldoening van de verschuldigde tegenprestatie zoals voornoemd.

- 14.4 Onverminderd het bepaalde in Artikel 7, verleent ieder van de Participanten hierbij aan de Beherend Vennoot een onherroepelijke volmacht om bij (a) de eigen uittreding uit de Vennootschap en (b) uittreding uit de Vennootschap van een andere Participant, voor en namens hem alle leveringshandelingen alsmede alle rechtshandelingen te verrichten die noodzakelijk, nuttig of wenselijk zijn in verband met de (i) uittreding van de desbetreffende Participant, (ii) voortzetting van de Vennootschap alsmede (iii) overdracht van Participatie(s) als bedoeld in Artikel 14.2. Ter voorkoming van enig misverstand, wordt uitdrukkelijk bepaald dat de hier bedoelde volmacht geen betrekking heeft op het verlenen van toestemming als bedoeld in Artikel 7.
- 14.5 Betaling van de tegenprestatie aan de uittredende Participant voor die Participaties die niet in onderling overleg door de overblijvende Participanten worden overgenomen en derhalve op grond van Artikel 14.2 pro rata worden verdeeld over de voortzettende Participanten, is eerst opeisbaar bij ontbinding van de Vennootschap en zal uit het liquidatiesaldo worden voldaan. Indien het liquidatiesaldo hiertoe niet toereikend is, vervalt het recht op de tegenprestatie. Eventuele kosten zoals bijvoorbeeld kosten ter vaststelling van de intrinsieke waarde, verschuldigde overdrachtsbelasting en notariskosten worden in mindering gebracht.
- 14.6 Met uitsluiting van ieder ander hebben de overblijvende Participanten en de Beherend Vennoot die de Vennootschap voortzetten, het recht zulks te doen onder de naam van de Vennootschap.

15 WAARDERING VAN HET VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

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

16 BOEKJAAR EN JAARREKENING

- 16.1 Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar, met uitzondering van het eerste boekjaar welk eindigt op 31 december 2018.
- 16.2 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze stelt de jaarrekening (bestaande uit een balans, een winst- en verliesrekening en de toelichting daarop) op zodanig dat deze uiterlijk binnen de bij of krachtens de Wft voorgeschreven termijn (thans zes maanden na afloop van het Boekjaar), voorzien van een verklaring van een deskundige ter zake van de getrouwheid van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Vennootschap en van het resultaat over het betreffende boekjaar, kan worden vastgesteld door de Vergadering van Vennoten. De toelichting bevat onder meer een overzicht van het verloop van de waarde en de samenstelling van de beleggingen van de Vennootschap per het einde van het boekjaar alsmede, voor zover mogelijk, een vergelijkend overzicht over de laatste twee jaren van de intrinsieke waarde van de Vennootschap. De Beherend Vennoot stelt de opgestelde jaarrekening ter beschikking aan de Participanten met een uitnodiging tot het bijwonen van een Vergadering ter bespreking van de zaken van de Vennootschap en het gevoerde beleid en ter goedkeuring van de jaarrekening.
- 16.3 Uiterlijk binnen de bij of krachtens de Wft voorgeschreven termijn (thans negen weken na afloop van de eerste helft van elk Boekjaar) zendt de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze de door hem opgestelde halfjaarcijfers van de Vennootschap aan de Participanten alsmede een opgave van de beleggingen van de Vennootschap en de intrinsieke waarde van de Vennootschap.

- 16.4 Een Participant kan de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers slechts inzien via een door de Vennootschap aan te wijzen accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

17 WINST EN VERLIES, UITKERINGEN

- 17.1 De winst van de Vennootschap wordt uitgekeerd als volgt:

- (a) aan de Beherend Vennoot jaarlijks, gedurende de periode dat de Beherend Vennoot optreedt als beherend vennoot van de Vennootschap, een bedrag ter grootte van € 500,-; en
- (b) aan de houders van Participaties in verhouding tot de door hen gehouden Participaties.

- 17.2 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 17.1 zullen op een door de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen al dan niet ten laste van de reserves van de Vennootschap indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan overeenkomstig Artikel 17.1.

- 17.3 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze stelt de Participanten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Participant als opgenomen in het register als bedoeld in Artikel 6. De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze heeft de bevoegdheid te bepalen dat een gedeelte van het op de Participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze.

- 17.4 Alle verliezen van de Vennootschap, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat Participanten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikel 4.2 te boven gaat.

18 VERGADERINGEN

- 18.1 Onverminderd het overigens ter zake bepaalde in deze Overeenkomst, wordt een Vergadering door of namens de Beherend Vennoot bijeengeroepen:

- (a) op voorstel van de Beheerder; of
- (b) op verzoek van de Stichting.

Ingeval van een voorstel tot Vergadering door de Beheerder zal de Beherend Vennoot danwel namens deze de Beheerder onverwijld, en in elk geval binnen vijf (5) werkdagen na de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek, overgaan tot het uitroepen van een Vergadering. Een dergelijk verzoek als bedoeld onder (b) wordt op schrift gesteld en gericht aan de Beherend Vennoot met een kopie aan de Beheerder, vergezeld van een voorstel over welke agendapunten en voorstellen zal worden vergaderd. Iedere Participant kan de Stichting verzoeken een dergelijk verzoek in te dienen. De Stichting zal slechts overgaan tot het indienen van een voorstel tot Vergadering indien, naar zijn uitsluitend oordeel, een zwaarwegend algemeen belang van de Vennoten bij het houden van Vergadering gediend is, rekening houdend met onder meer de spoedeisendheid en de tijd die nog resteert tot de jaarlijkse reguliere Vergadering. Ingeval van een verzoek tot vergadering door de Stichting zal de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze zo snel als praktisch mogelijk, en in elk geval binnen dertig (30) dagen na de dag van ontvangst van het schriftelijk verzoek overgaan tot het uitroepen van een Vergadering en bij gebreke daarvan zal de Stichting bevoegd zijn tot het uitroepen van de Vergadering.

- 18.2 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze roept een Vergadering bijeen door de Participanten daartoe uit te nodigen door een daartoe strekkende schriftelijke mededeling niet later dan de vijftiende (15e) dag voor die der vergadering, waarbij wordt aangegeven op welke datum, tijdstip en plaats de Vergadering zal worden gehouden en over welke agendapunten en voorstellen zal worden beraadslaagd.

- 18.3 De Vergadering wordt voorgezeten door de Beherend Venoot of de Beheerder dan wel een door haar aangewezen derde. De voorzitter wijst de secretaris aan. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering, dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering.
- 18.4 Besluiten van de Vergadering worden genomen, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald, bij gewone meerderheid van stemmen. Elke Participatie geeft recht op één (1) stem in de Vergadering. De Beherend Venoot heeft uitsluitend een adviserende stem.
- 18.5 De Vennoten kunnen alle besluiten, welke zij in vergadering kunnen nemen, ook buiten vergadering nemen, met inachtneming van de vereisten zoals deze voor dergelijke besluiten in Vergadering gelden. Het uitbrengen van stem buiten vergadering kan plaatsvinden per e-mail, of andere schriftelijke wijze. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, wordt melding gemaakt in het notulenregister van de Vergadering en bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard en wordt, zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle Vennoten mededeling gedaan.

19 ONTBINDING EN VEREFFENING

- 19.1 De Vennootschap zal worden ontbonden:

- (a) door een besluit van de Vergadering, welk besluit niet eerder kan worden genomen na het verstrijken van vijf (5) jaar na de oprichtingsdatum van de Vennootschap.
- (b) door een daartoe strekkend besluit van de Beherend Venoot nadat het Vastgoed is verkocht en overgedragen;
- (c) door ontbinding van de Vennootschap krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing;
- (d) op het moment dat er naast de Beherend Venoot geen Participant meer participeert in de Vennootschap.

Een besluit tot ontbinding als bedoeld onder (a) kan slechts worden genomen met ten minste $\frac{3}{4}$ (75%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent (50%) van de Participaties is vertegenwoordigd. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent (50%) van de Participaties is vertegenwoordigd, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt.

- 19.2 Bij beëindiging van de Vennootschap wordt het Vennootschapsvermogen vereffend door de Beherend Venoot of de Beheerder namens deze. De Vennootschap zal alsdan voortbestaan voor het doel van vereffening. De relevante bepalingen van deze Overeenkomst blijven gelden totdat de vereffening zal zijn beëindigd.
- 19.3 Na beëindiging van de Vennootschap en voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder de Begeleidingsvergoeding en de Performancevergoeding en de aan de verkoop van het Vastgoed verbonden kosten en de onder de Financiering af te lossen bedragen, wordt de Vennootschapsvermogen uitgekeerd overeenkomstig het bepaalde in Artikel 17.1.

20 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

- 20.1 Uitgezonderd wijzigingen die verband houden met het bepaalde in Artikel 20.2 en in het geval van ondergeschikte aanpassingen, zoals bijvoorbeeld tekstueel van aard, kan deze Overeenkomst uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de Vergadering, op voorstel van de Beherend Venoot, genomen met minste $\frac{3}{4}$ (75%) van de uitgebrachte stemmen in een Vergadering waarin ten minste vijftig procent (50%) van de Participaties aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien in deze Vergadering niet het vereiste quorum van ten minste vijftig procent (50%) van de Participaties aanwezig of vertegenwoordigd is, zal een tweede Vergadering worden bijeengeroepen ten aanzien

van welke Vergadering de gestelde quorumeis niet geldt. Wijziging van Artikel 7 behoeft de toestemming van alle Vennoten, welke toestemming kan worden gegeven op dezelfde wijze als bepaald in Artikel 7 voor (onder andere) de overdracht van Participaties.

- 20.2 De Participanten verlenen hierbij een onherroepelijke en onvoorwaardelijke last met privaatieve werking en volmacht aan de Beherend Venoot om te besluiten tot wijziging van deze Overeenkomst en dat besluit uit te voeren, er toe strekkende dat deze Overeenkomst in verband met het in lijn brengen van deze Overeenkomst met wet- en regelgeving en zodanig dat de fiscale behandeling van de Vennootschap en de Participanten niet althans zo weinig mogelijk wijzigt, dat de Vennootschap zo mogelijk zal voortbestaan als een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, een en ander onder behoud, voor zover als mogelijk, (van de strekking) van de bepalingen van deze Overeenkomst, alsmede om al datgene te verrichten wat noodzakelijk, nuttig of wenselijk in verband met het voorgaande is waaronder uitdrukkelijk is begrepen het verrichten van eventuele rechtshandelingen tot inbreng of levering van alle goederen van de Vennootschap (of behorend tot de Vennootschapsvermogen) in respectievelijk aan de rechtspersoon indien de Vennootschap rechtspersoonlijkheid zal verkrijgen.

21 KENNISGEVINGEN

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

Kennisgevingen aan de Beherend Venoot, de Beheerder of de Stichting moeten worden gericht:

als aan de Beherend Venoot:

Woningfonds Nieuwegein Beheer B.V.

Ter attentie: de directie

Adres: Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam

e-mail: info@annexum.nl

als aan de Beheerder:

Annexum Beheer B.V.

Ter attentie: de directie

Adres: Strawinskyalaan 485, 1077 XX Amsterdam

e-mail: info@annexum.nl

als aan de Stichting:

Stichting Woningfonds Nieuwegein

Ter attentie: het bestuur

Adres : Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam

22 TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTER

- 22.1 Deze overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

- 22.2 Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige Overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door de rechtbank te Amsterdam.

Bijlage B. Statuten Stichting

STATUTEN

Artikel 1. Begripsbepalingen.

- 1.1 In deze statuten hebben de volgende begrippen de daarachter vermelde betekenissen:
- bestuur** betekent het bestuur van de stichting.
 - bestuurder** betekent een bestuurder van de stichting.
 - fonds** betekent Woningfonds Nieuwegein C.V., een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht, waarin gelden of andere goederen zijn of worden ontvangen ter collectieve belegging door de investeerders in het fonds in overeenstemming met de van toepassing zijnde voorwaarden.
 - fondsvermogen** betekent de door de stichting voor rekening en risico van het fonds gehouden activa en aangegane verplichtingen.
 - stichting** betekent de stichting waarvan de interne organisatie wordt beheerst door deze statuten.
 - voorwaarden** betekent de voorwaarden van het fonds die gelden tussen het fonds en de investeerders in het fonds, zoals die van tijd tot tijd kunnen worden gewijzigd.
- 1.2 De term **schriftelijk** betekent bij brief, telefax, e-mail of enig ander elektronisch communicatiemiddel, mits het bericht leesbaar en reproduceerbaar is, en de term **schriftelijke** wordt dienovereenkomstig geïnterpreteerd.
- 1.3 Verwijzingen naar **artikelen** zijn verwijzingen naar artikelen van deze statuten tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

Artikel 2. Naam en zetel.

- 2.1 De naam van de stichting is:
Stichting Woningfonds Nieuwegein
- 2.2 De stichting heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam.

Artikel 3. Doel en vermogen.

- 3.1 De stichting heeft ten doel:
- (a) het ten titel van beheer verwerven en houden van de juridische eigendom van het fondsvermogen van Woningfonds Nieuwegein C.V. en het vervreemden daarvan, voor rekening en risico van participanten in dit fonds al dan niet tezamen met het administreren van de hiervoor bedoelde vermogenswaarden, een en ander met inachtneming van de voorwaarden die van toepassing zijn op dit fonds; en
 - (b) het verrichten van alle (rechts)handelingen welke met het vorenstaande in verband staan, daaruit voortvloeien of daartoe bevorderlijk kunnen zijn, waaronder begrepen het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting, onder haar verantwoordelijkheid, haar werkzaamheden geheel of gedeeltelijk aan een of meer derden opdraagt.
- 3.2 Het vermogen van de stichting dient ter verwezenlijking van het doel van de stichting.

Artikel 4. Geldmiddelen

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

Artikel 5. Bestuur.

- 5.1 Het bestuur bestaat uit een door het bestuur te bepalen aantal van ten minste een bestuurder. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen bestuurder zijn.
- 5.2 Indien het bestuur uit twee of meer bestuurders bestaat, benoemt het bestuur uit zijn midden een voorzitter van het bestuur. Het bestuur kan, indien het bestuur uit twee of meer bestuurders bestaat, tevens uit zijn midden een plaatsvervangend voorzitter benoemen, die bij afwezigheid van de voorzitter al diens taken en bevoegdheden waarneemt.

- 5.3 Het bestuur benoemt voorts, al dan niet uit zijn midden, een secretaris van het bestuur en treft een regeling voor diens vervanging.
- 5.4 Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. In vacatures in het bestuur voorziet het bestuur. De overblijvende bestuurders zijn gehouden binnen een maand na het ontstaan van de vacature(s) in de vacature(s) te voorzien.
- 5.5 Een bestuurder houdt, onverminderd het bepaalde in artikel 298, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op bestuurder te zijn:
 - (a) door vrijwillig of periodiek aftreden;
 - (b) door zijn overlijden of ontbinding van de rechtspersoon bestuurder;
 - (c) doordat hij bij onherroepelijke rechterlijke beschikking failliet wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt;
 - (d) doordat hij onder curatele wordt gesteld of op andere wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest.

Artikel 6. Bestuursvergaderingen.

- 6.1 Het bestuur vergadert zo dikwijls als een bestuurder het verlangt, doch in ieder geval éénmaal per jaar.

De bijeenroeping geschiedt door de secretaris van het bestuur of door de bestuurder, die de vergadering verlangt, door middel van brieven, verzonden aan ieder der andere bestuurders, vermeldende plaats en tijdstip der vergadering en de in de vergadering te behandelen onderwerpen. De termijn van oproeping bedraagt ten minste tien dagen, de dag der oproeping en die der vergadering niet meegerekend.
- 6.2 In het bestuur heeft iedere bestuurder één stem.
- 6.3 Voorzover deze statuten voor het nemen van een besluit geen groter quorum voorschrijven, worden alle besluiten van het bestuur genomen met meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen.
- 6.4 Voorzover deze statuten voor het nemen van een besluit niet anders bepalen, kunnen geldige besluiten door het bestuur slechts worden genomen, indien alle bestuurders zijn opgeroepen en de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien de voorschriften omtrent de oproeping niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen, mits in de desbetreffende vergadering alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits met algemene stemmen.

Een bestuurder kan zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde medebestuurder doen vertegenwoordigen.
- 6.5 Het bestuur kan nadere regels vaststellen omtrent de besluitvorming en werkwijze van het bestuur. In dat kader kan het bestuur onder meer bepalen met welke taak iedere bestuurder meer in het bijzonder zal zijn belast. Het bestuur kan bepalen dat deze regels en taakverdeling schriftelijk moeten worden vastgelegd.
- 6.6 De voorzitter zit de bestuursvergaderingen voor. De secretaris houdt notulen van de beraadslagingen en besluiten in de bestuursvergaderingen. Bij afwezigheid van de voorzitter of van de secretaris wijst de vergadering een van de ter vergadering aanwezige bestuurders aan om voorzitter te zijn, respectievelijk de notulen te houden.
- 6.7 De notulen van een vergadering worden zo mogelijk vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de betreffende vergadering, dan wel vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en secretaris van de volgende vergadering.
- 6.8 Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde bestuurders is voorgelegd en geen van hen zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuurders.
- 6.9 Kosten gemaakt in de uitoefening van de bestuursfunctie worden een bestuurder vergoed.

Artikel 7. Vertegenwoordiging.

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

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

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

Artikel 9. Statutenwijziging.

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

Artikel 10. Ontbinding en vereffening.

- 10.1 Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
- 10.2 Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in artikel 9.2 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.
- 10.3 Een besluit tot ontbinding kan niet worden genomen zolang de stichting optreedt als stichting van het fonds of de vermogenswaarden als bedoeld in artikel 3.1(a) nog niet zijn overgedragen aan de investeerders in het fonds ten titel van beëindiging van beheer en bewaring, in overeenstemming met de betreffende voorwaarden, of ten titel van beheer en bewaring zijn overgedragen aan een opvolgend stichting van het fonds, in overeenstemming met de betreffende voorwaarden.
- 10.4 Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.
- 10.5 Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. Het bestuur kan besluiten andere personen tot vereffenaar te benoemen.
- 10.6 Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
- 10.7 Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 11. Slotbepaling.

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

Bijlage C. Overeenkomst van Beheer

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

WONINGFONDS NIEUWEGEIN BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam en met adres Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam, in haar hoedanigheid van beherend vennoot van Woningfonds Nieuwegein CV (“**Woningfonds Nieuwegein Beheer**”);

en

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

Overwegende dat:

- (A) Woningfonds Nieuwegein C.V. (de “**Vennootschap**”) bij overeenkomst van [**] is aangegaan tussen de Beherend Vennoot en Commanditaire Vennoten.
- (B) De Beherend Vennoot de Beheerder wenst te benoemen tot de beheerder van de Vennootschap, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

Komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING

- 1.1 In deze Overeenkomst hebben begrippen beginnend met een hoofdletter, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de betekenis daaraan toegekend in de overeenkomst bedoeld in overweging (A) (de “CV-Overeenkomst”).
- 1.2 Tenzij anders bepaald, betekent elke verwijzing in deze Overeenkomst naar:
 - (a) een “**Artikel**” zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;
 - (b) deze “**Overeenkomst**”, de “**Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie**”, de “**CV-Overeenkomst**”, het “**Prospectus**”, of elk andere overeenkomst of document, omvat tevens alle wijzigingen daarvan van welke aard dan ook, en zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar deze overeenkomsten of documenten zoals meest recentelijk gewijzigd;
 - (c) een “**wijziging**” omvat tevens aanvullingen, vernieuwingen, herformuleringen of wetswijzigingen en het woord “wijzigen” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
 - (d) de term “**met inbegrip van**” zal niet beperkend worden uitgelegd maar betekent “met inbegrip van doch niet beperkt tot of zonder de algemeenheid van het voorgaande” en het woord “omvatten” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
 - (e) de term “**Beherend Vennoot**”, “**Participant**”, “**Beheerder**”, “**Stichting**” of enig andere “**persoon**” zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsopvolgers en toegestane begunstigten omvat;

- (f) de term “**persoon**” omvat elke persoon, firma, bedrijf, onderneming, overheid, staat of instantie van een staat of elke vereniging, trust, vennootschap onder firma of andere entiteit (ongeacht of deze zelf rechtspersoonlijkheid bezit) of twee of meer van voornoemden
- (g) een wetsbepaling verwijst naar die bepaling zoals gewijzigd of opnieuw aangenomen.

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

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

2 BEHEER

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

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

2.2 Aan de Beheerder wordt hierbij een volmacht met het recht van substitutie verleend door de Beherend Vennoot om de Vennootschap te vertegenwoordigen, terzake de uitoefening van zijn beheerfunctie als hierboven beschreven.

2.3 De Beherend Vennoot zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.

2.4 De Beheerder zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

- (a) het in de CV-Overeenkomst bepaalde;
- (b) het in het Prospectus bepaalde; en
- (c) de belangen van de Vennoten van de Vennootschap.

3 UITBESTEDING

- 3.1 De Beheerder is bevoegd om één of meerdere van haar taken uit te besteden aan derden die ter zake deskundig zijn. De Beheerder zal bij de selectie van derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Uitbesteding laat onverlet de respectievelijke verantwoordelijkheid van de Beheerder jegens de Vennootschap.
- 3.2 Voor de administratie en het ten titel van beheer houden van het juridisch eigendom van het vermogen van de Vennootschap heeft of zal de Beheerder Stichting Woningfonds Nieuwegein aanstellen.

4 VERGOEDINGEN

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

5 KOSTEN

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

6 BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

- 6.1 De Beheerder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Vennoten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage danwel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beheerder. De Beheerder is niet aansprakelijk voor verlies geleden door de Vennoten als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Beheerder veroorzaakt doordat de Beheerder vertrouwt op een voorstelling of garantie van een Vennoot. De in de vorige zinnen vermelde aansprakelijkheidsbeperkingen zijn niet van toepassing indien de samenvatting van het Prospectus, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in Participaties te investeren.

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

7 DUUR EN OPZEGGING

- 7.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 7.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:
- (i) door opzegging door de Beherend Vennoot in het geval van een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar welke wel onderhevig aan cassatie kan zijn en welke uitspraak als definitief zal worden beschouwd indien na dertig (30) dagen na die uitspraak geen beroep is aangetekend) dat de Beheerder schuldig is bevonden aan bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat zij door opzet of grove nalatigheid één of meer van bepalingen van deze Overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect op de Vennootschap heeft, met dien verstande dat geen beëindiging als op de hiervoor beschreven wijze mogelijk is indien deze bewuste roekeloosheid, opzet of valsheid in geschrifte onmiddellijk wordt stopgezet en de Vennootschap binnen negentig (90) dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de activa van de Vennootschap die door die handeling zijn veroorzaakt. De Beherend Vennoot is tot een dergelijke opzegging enkel gerechtigd na verkregen schriftelijke toestemming van tweederde (2/3) meerderheid van de Participanten die ten minste vijftig procent (50%) van alle uitgegeven Participaties vertegenwoordigen;
 - (ii) ontbinding van de Beheerder, eigen aanvraag van surseance van betaling of faillissement door de Beheerder en een (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder; en
 - (iii) onherroepelijke beëindiging van de Vennootschap, nadat het vermogen van de Vennootschap is vereffend en de Participanten het hun toekomende deel in de liquidatieopbrengst hebben verkregen.
- 7.3 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder artikel 7.2 (i) heeft de Beheerder recht op de Beheervergoeding over het jaar van opzegging.
- 7.4 De Beheerder is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Beherend Vennoot alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Beherend Vennoot, dan wel aan een nieuwe beheerder noodzakelijk, nuttig of wenselijk is.

8 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

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

9 TOEPASSELIJK RECHT

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

Bijlage D. Overeenkomst inzake juridisch eigendom en administratie

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

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

en

STICHTING WONINGFONDS NIEUWEGEIN, een stichting naar Nederlands recht gevestigd te Amsterdam en met adres Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam (“**Stichting**”).

Overwegende dat:

- (A) Woningfonds Nieuwegein C.V. (de “**Vennootschap**”) bij overeenkomst is aangegaan tussen Woningfonds Nieuwegein Beheer B.V. als beherend vennoot en de Commanditaire Vennoten.
- (B) De Beheerder is aangesteld als beheerder van de Vennootschap.
- (C) De Beheerder de Stichting wenst te benoemen tot entiteit die de activa van de Vennootschap ten titel van beheer houdt, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

Komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES, INTERPRETATIE EN EFFECTIEVE WERKING

- 1.1 In deze Overeenkomst hebben begrippen beginnend met een hoofdletter, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de betekenis daaraan toegekend in de overeenkomst bedoeld in overweging (A) (de “**CV-Overeenkomst**”).
- 1.2 Tenzij anders bepaald, betekent elke verwijzing in deze Overeenkomst naar:
 - (a) een “**Artikel**” zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar een artikel van deze Overeenkomst;
 - (b) deze “**Overeenkomst**”, de “**Overeenkomst van Beheer**”, de “**CV-Overeenkomst**”, het “**Prospectus**”, of elk andere overeenkomst of document, omvat tevens alle wijzigingen daarvan van welke aard dan ook, en zal moeten worden gelezen als een verwijzing naar deze overeenkomsten of documenten zoals meest recentelijk gewijzigd;
 - (c) een “**wijziging**” omvat tevens aanvullingen, vernieuwingen, herformuleringen of wetswijzigingen en het woord “**wijzigen**” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
 - (d) de term “**met inbegrip van**” zal niet beperkend worden uitgelegd maar betekent “**met inbegrip van doch niet beperkt tot of zonder de algemeenheid van het voorgaande**” en het woord “**omvatten**” en woorden die daarvan zijn afgeleid dienen dienovereenkomstig te worden uitgelegd;
 - (e) de term “**Beherend Vennoot**”, “**Participant**”, “**Beheerder**”, “**Stichting**” of enig andere “**persoon**” zal zodanig uitgelegd worden dat het de rechtsopvolgers en toegestane begunstigten omvat;

- (f) de term “persoon” omvat elke persoon, firma, bedrijf, onderneming, overheid, staat of instantie van een staat of elke vereniging, trust, vennootschap onder firma of andere entiteit (ongeacht of deze zelf rechtspersoonlijkheid bezit) of twee of meer van voornoemden
- (g) een wetsbepaling verwijst naar die bepaling zoals gewijzigd of opnieuw aangenomen.

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

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

2 ADMINISTRATIE EN HOUDEN VAN JURIDISCH EIGENDOM

- 2.1 De Stichting is belast met de administratie van de Vennootschap en het ten titel van beheer verwerven en houden van de juridisch eigendom van het fondsvermogen van de Vennootschap en is behoudens deze Overeenkomst gerechtigd en bevoegd (i) om goederen ten behoeve van de Vennootschap te verkrijgen en daarover te beschikken en om verplichtingen voor de Vennootschap aan te gaan en op zich te nemen voor rekening en risico van de Participanten, (ii) om alle overige handelingen voor rekening en risico van de Participanten te verrichten die redelijk noodzakelijk, of bevorderlijk zijn voor de beleggingsdoelstellingen en (iii) het register van Participaties en de participantenadministratie bij te houden.
- 2.2 De Stichting zal de goederen ten behoeve van de Vennootschap verkrijgen en houden ten titel van beheer en bewaring voor rekening en risico van de Participanten, op zodanige wijze dat daarover slechts zal worden beschikt met de gezamenlijke medewerking van de Beheerder en de Stichting. De Stichting mag de tot het Vennootschapsvermogen behorende goederen slechts aan de Beheerder afgeven, indien de Beheerder een door hem getekende schriftelijke verklaring verstrekt, vermeldende waartoe de goederen door de Beheerder zullen worden gebezigd, mits daaruit blijkt dat afgifte daarvan wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie van de Beheerder.
- 2.3 De Stichting verleent hierbij de Beheerder een algemene volmacht voor de dagelijkse werkzaamheden en de Beheerder zal regelmatig aan de Stichting rapporteren over de wijze waarop van deze volmacht gebruik is gemaakt. De Stichting zal de Beheerder kunnen verplichten om transacties die door de Beheerder zijn uitgevoerd en na rapportage niet binnen de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie passen of anderszins niet onder de reikwijdte van de meergenoemde algemene volmacht vallen, ongedaan te maken op voor de Vennootschap kostenneutrale basis.
- 2.4 De volmacht als bedoeld in Artikel 2.3 omvat onder meer, de volmacht voor de volgende werkzaamheden:
 - (a) het aangaan, nakomen en uitvoeren van contracten van enigerlei soort die noodzakelijk zijn of verbonden zijn aan de beleggingsdoelstellingen;
 - (b) het sluiten van huurovereenkomsten ter zake van het Vastgoed;
 - (c) het openen van één of meerdere bankrekeningen ten name van de Vennootschap en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Vennootschapsvermogen noodzakelijk of gewenst zijn;
 - (d) het namens en voor rekening van de Vennootschap aangaan en afwikkelen van de Financiering en de mogelijk toekomstige herfinancieringen daarvan en de vestiging van rechten van hypotheek (de rechten) op het Vastgoed dan wel de vestiging van andere zekerheidsrechten, ten genoegen van de geldverstrekker tot zekerheid van terugbetaling van de hoofdsom en verschuldigde renten en kosten uit hoofde van de Financiering danwel de herfinanciering daarvan;

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

2.5 De Stichting zal haar werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van:

- (a) het in de CV-Overeenkomst bepaalde;
- (b) het in het Prospectus bepaalde; en
- (c) de belangen van de Vennoten van de Vennootschap.

3 STICHTINGVERGOEDING

3.1 De Stichting heeft recht op de Stichtingvergoeding.

3.2 De Stichtingvergoeding wordt jaarlijks vooraf aan de Stichting voldaan.

4 BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

- 4.1 De Stichting is uitsluitend aansprakelijk jegens de Beheerder voor door het Vastgoedfonds geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze Overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage danwel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Stichting. De Stichting is niet aansprakelijk voor verlies als gevolg van het handelen of nalaten van een derde of als gevolg van het handelen of nalaten van de Stichting veroorzaakt doordat de Stichting vertrouwt op een voorstelling of garantie van de Beheerder.
- 4.2 Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Stichting, de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Stichting gevrijwaard uit het vermogen van de Vennootschap jegens alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die hen of een van hen wordt opgelegd in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, toerekenbare nalatigheid of opzet.

5 DUUR EN OPZEGGING

5.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

5.2 Deze Overeenkomst zal eindigen:

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

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

- 5.3 Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid als genoemd onder Artikel 5.2 (ii) dient de Beheerder een opzegtermijn van zes (6) maanden in acht te nemen. Indien deze Overeenkomst wordt beëindigd op grond van de omstandigheid onder Artikel 5.2 (i) of (ii) heeft de Stichting recht op de Stichtingvergoeding tot aan de datum van beëindiging van deze Overeenkomst.
- 5.4 De Stichting is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Beheerder alle medewerking te verlenen die voor een deugdelijke overdracht van zijn taak aan de Beheerder, dan wel aan een andere entiteit noodzakelijk, nuttig of wenselijk is. Het bestuur van de Stichting wordt geacht haar functie op het moment van beëindiging van deze Overeenkomst per direct ter beschikking te hebben gesteld en de Beheerder zal alsdan bevoegd zijn een nieuw bestuur van de Stichting te benoemen.

6 WIJZIGINGEN IN DEZE OVEREENKOMST

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

7 TOEPASSELIJK RECHT

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

Bijlage E. Adviseurs en relaties

Fiscaal adviseur	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV Thomas R. Malthusstraat 5 1066 JR Amsterdam
Notaris (vastgoed)	Loyens & Loeff NV Fred. Roeskestraat 100 1076 ED Amsterdam
Juridisch adviseur & notaris (corporate)	Allen & Overy LLP Apollolaan 15 1077 AB Amsterdam
Accountant	Deloitte Accountants BV Gustav Mahlerlaan 2970 1081 LA Amsterdam
Technisch property manager	Nederwoon Vastgoedbeheer BV Regentesselaan 6 7316 AC Apeldoorn
Technisch due diligence	Search Ingenieursbureau BV Meerstraat 2 5473 AA Heeswijk
Taxateur	Troostwijk Taxaties BV Anderlechtlaan 181 1066 HM Amsterdam
Bewaarder	SGG Depositary BV Hoogoorddreef 15 1101 BA Amsterdam

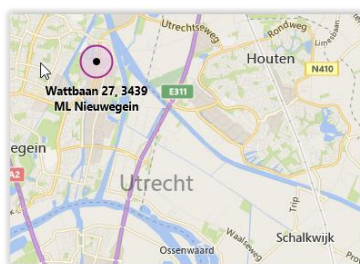
Voor zover in dit Prospectus is opgenomen van een derde afkomstig is, waaronder bovengenoemde adviseurs, heeft de desbetreffende adviseur ingestemd met opname van deze informatie in het Prospectus. Deze informatie is correct weergegeven en voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit de door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

Bijlage F. Taxatie



Essentialia behorende bij Taxatie Rapport Troostwijk 233732001

Adres	: Wattbaan 27-1 tot en met 27-77
Postcode	: 3439 ML
Plaats	: Nieuwegein
Ligging	: Kantorenpark Plettenburg
Opdrachtgever	: Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2



Type taxatie	: Volledige taxatie
Taxatiedoel	: Financiering
Mate inspectie	: Zowel intern, als extern
Onderwerp taxatie	: De appartementsrechten, omvattende 77 wooneenheden, gelegen op de begane grond tot en/met derde verdieping, verder met parkeerplaatsen, alsmede een zendmastinstallatie
Gebruikssituatie	: Wonen (verhuurde staat) / Zendmastinstallatie
Kadastrale aanduiding	: gemeente Jutphaas, sectie D, nummer 3626-A
Indices	: 1-77
Te taxeren belang	: Eigendom (appartementsrecht(en))
Zakelijk gerechtigde	: WB 27 B.V.
Gebruiksoppervlak`	: 3.163 m ²
Bouwjaren transformatie	: 2016-2017
Globale staat van onderhoud (intern)	: Goed tot uitstekend
Globale staat van onderhoud (extern)	: Goed tot uitstekend
Energielabelrange	: 0,60 t/m 0,80 (A++/A+)
Oordeel locatie	: Redelijk
Oordeel bereikbaarheid	: Goed
Oordeel parkeren	: Goed
Verhuurbaarheid (individuele woningen)	: Goed
Verkoopbaarheid (complex)	: Goed
Huuropbrengsten woningen	: € 690.888,--
Huuropbrengsten woningen per m ²	: € 218,--



Leegstand woningen	: €	0,--
Huuropbrengsten zendmastinstallatie	: €	18.596,--
Markthuur woningen (afgerond)	: €	690.000,--
Markthuur woningen per m ²	: €	218,--
Markthuur zendmastinstallatie	: Gelijk gesteld aan huuropbrengst	
Bruto aanvangsrendement HP K.K.	: 5,6% (excl. huuropbrengst zendmast)	
Bruto aanvangsrendement MH K.K.	: 5,6% (excl. markthuur zendmast)	
Netto aanvangsrendement MH	: 5,0%	
Marktwaarde	: €	12.400.000,--
Datum opdracht	: 11 september 2017	
Datum inspectie	: 13 september 2017	
Waardepeildatum	: 13 september 2017	

Bijlage G. Onderzoeksrapport accountant

Onderzoeksrapport

Aan de directie van Annexum Beheer B.V.

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de prognose zoals opgenomen in Hoofdstuk 5.3 “Exploitatieprognose” in de bijgevoegde prospectus van Woningfonds Nieuwegein C.V. gedateerd 15 november 2017, voor de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2027 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd (opgenomen onder de paragrafen 5.1, 5.2, 5.6 en 6.3), is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van Annexum Beheer B.V. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

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

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

Conclusie en oordeel

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

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

Overige aspecten

1. Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

2. Beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

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

Rotterdam, 15 november 2017

Deloitte Accountants B.V.

drs. J. van den Akker RA

Initiatiefnemer

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

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

info@annexum.nl
www.annexum.nl

Uitgave 15 november 2017

