

Prospectus NL Woningfonds 3

IN SAMENWERKING MET



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	■ Samenvatting	4
Hoofdstuk 2	■ Risicofactoren	10
Hoofdstuk 3	■ Inleiding	15
Hoofdstuk 4	■ Vastgoedmarkt (woningmarkt)	16
Hoofdstuk 5	■ Onroerendgoedportefeuille	22
Hoofdstuk 6	■ Financiële aspecten en rendementsberekeningen	25
Hoofdstuk 7	■ Fiscale aspecten	39
Hoofdstuk 8	■ Structuur Fonds en rechten van Participanten	42
Hoofdstuk 9	■ Initiatiefnemers	46
Hoofdstuk 10	■ Deelname	48
Hoofdstuk 11	■ Definities	49
Hoofdstuk 12	■ Mededeling Beheerder	52
Hoofdstuk 13	■ Juridische aspecten	53
Hoofdstuk 14	■ Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	58
Hoofdstuk 15	■ In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing	59
Bijlagen:		
Bijlage 1	■ Fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 3	60
Bijlage 2	■ Mededeling belastingadviseur	68
Bijlage 3	■ Nadere informatie omtrent taxateur	69
Bijlage 4	■ Door de Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV geïnitieerde fondsen	70
Bijlage 5	■ Betrokken partijen	72
Bijlage 6	■ Kapitalisatie- en schuldenoverzicht (Fonds)	73

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

Hoofdstuk 1 ■ Samenvatting

1. Kerngegevens van het Fonds en waarschuwingen

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het beleggingsfonds NL Woningfonds 3, met ISIN-code NL0014559494. NL Woningfonds 3 is de uitgevende instelling (LEI-code 222100NTX4DXEIP6QR91). De contactgegevens van NL Woningfonds 3 zijn: John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam, telefoon: 020 - 670 1265, e-mail: info@sectie5.nl; website: www.sectie5.nl.

De bevoegde autoriteit die het Prospectus op 27 mei 2020 heeft goedgekeurd is de AFM. De contactgegevens van de AFM zijn: Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon: 020 - 797 2000, website: www.afm.nl.

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van NL Woningfonds 3 (het Fonds), moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. In voorkomend geval bestaat de kans dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

De belegger die als eiser een vordering bij een rechterlijke instantie aanhangig maakt met betrekking tot de informatie in het Prospectus dient, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten van de Europese Unie, mogelijk de kosten voor vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Sectie5 Beheer BV (de Beheerder), die deze samenvatting heeft ingediend, kan uitsluitend wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat om beleggers te ondersteunen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen. U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

2. Essentiële informatie over het Fonds

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard tussen elke belegger (Participant) afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten). Het Fonds is aangegaan op 31 maart 2020 in Amsterdam (Nederland) en houdt kantoor in Amsterdam.

Het Fonds is geen rechtspersoon. Daarom kan het Fonds geen eigendommen houden of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt het vastgoed van het Fonds (de Objecten) in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit: de Houdster (Stichting NL Woningfonds 3). De Houdster zal het eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch rechthebbende zijn tot de rechten van het Fonds en alle verplichtingen van het Fonds worden op naam van de Houdster aangegaan. De Houdster doet dit volledig voor rekening en risico van de Participanten. Daarmee wordt bedoeld dat alle winsten en verliezen, nadat de kosten en vergoedingen voor onder meer de Beheerder en de Bewaarder zijn voldaan, ten goede dan wel ten laste komen van de Participanten.

Het Fonds belegt in een woningportefeuille die bestaat uit 99 appartementen, 3 retailunits en 39 parkeerplaatsen (de Objecten). De Objecten worden voor 47% van de totale Financieringsbehoefte

gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden en voor 53% met een hypothecaire financiering. De Objecten zijn verspreid over drie plaatsen in Nederland: Apeldoorn, Beuningen en Valkenswaard en zijn gebouwd tussen 1985 en 2002. Het betreft grotendeels middeldure huurwoningen (met een maandhuur van € 650 tot € 950). De Objecten zijn gevestigd op eigen grond en zijn kadastraal gesplitst waardoor de woningen en retailunits individueel verkoopbaar zijn. Er zijn nog geen individuele woningen verkocht (nog niet uitgepand).

Het Fonds streeft ernaar om gedurende de looptijd van het Fonds een deel van de woningen individueel te verkopen (uit te ponden) en het restant van de woningen en de retailunits tegen het einde van de looptijd ineens aan een derde te verkopen. De beleggingshorizon - de looptijd van het Fonds - is onbepaald, maar zal met ingang van de Aanvangsdatum naar verwachting zeven jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten.

De verkoper van de Objecten heeft verlangd dat het Fonds de Objecten vóór 1 juni 2020 zou verwerven. De Objecten zijn op 31 maart 2020 voor rekening en risico van het Fonds verworven en komen met ingang van de Aanvangsdatum met terugwerkende kracht vanaf 31 maart 2020 voor rekening en risico van de Participanten. Tot aan de Aanvangsdatum houdt S5 CRE Vastgoed BV alle uitstaande Participaties. De aandelen S5 CRE Vastgoed BV zijn voor 100% in handen van Sectie5 Investments N.V. Sectie5 Investments N.V. is 100% aandeelhouder van Sectie5 Beheer B.V. Op de Aanvangsdatum worden alle door S5 CRE Vastgoed BV gehouden Participaties ingekocht en uitgegeven aan de Participanten.

Het Fonds wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn drs. J.H. van Valen, de heer drs. B.U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. De LEI-code van het Fonds is 222100NTX4DXEIP6QR91. De accountant van het Fonds is Deloitte Accountants BV.

Wat is de essentiële financiële informatie over de uitgevende instelling?

Per 6 april 2020 is de essentiële financiële informatie over het Fonds als volgt:

BELEGGERSKAPITAAL EN INTRINSIEKE WAARDE

klasse effecten	totale intrinsieke waarde	Aantal Participaties	intrinsieke waarde per Participatie	historische prestaties Fonds
Participaties	€ 9.010.684	360	€ 25.030	€ 10.684
	totaal-generaal	totaal-generaal		

Winst- en verliesrekening

	31 maart - 6 april 2020
totale inkomsten vóór Exploitatiekosten	€ 18.815
nettowinst (-verlies)	€ 10.684
prestatievergoeding (opgelopen/betaald)	€ 0
beheervergoeding (opgelopen/betaald)	€ 1.502
andere materiële vergoedingen (opgelopen/betaald) aan dienstverleners	€ 0
winst per Participatie	€ 29,68

Balans per 6 april 2020

totale netto-activa	€ 9.010.684
hefboomratio	43,80%

Wat zijn de voornaamste risico's specifiek voor de uitgevende instelling?

De voornaamste risico's die specifiek zijn voor het Fonds, betreffen:

Negatieve waardeontwikkelingen

Het rendement op een belegging in de Objecten is mede afhankelijk van de waardeontwikkeling van de appartementen. De prijzen van appartementen kunnen door marktomstandigheden veranderen. Ook de beslissing om een leegstaande woning (opnieuw) te verhuren in plaats van te verkopen (Verkoop Individuele Woningen, uitponden) kan een risico vormen voor de marktwaarde. Er is een risico dat door waardedaling van de Objecten het Fonds niet kan voldoen aan de afspraken met de hypothecaire financier. Zoals het niet kunnen voldoen aan de aflossingsverplichting bij verkoop vanwege een te lage verkoopopbrengst waardoor de hypothecaire financier terugbetaling van de lening kan opeisen. Of het niet voldoen aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van de Objecten waardoor het Fonds geen of alleen lagere uitkeringen aan de Participanten kan doen. Als dit risico zich voordoet, kan de belegging geheel of ten dele verloren gaan en/of kunnen er mogelijk geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het gemiddeld totaalrendement en de IRR is in het geval van een jaarlijkse waardedaling van tussen de 2,5% en 7,5%.

Huurprijsrisico

Verhuurprijzen van appartementen op de woningmarkt kunnen dalen. Bijvoorbeeld door overschot aan woningen, krimp van de doelgroep van huurders of daling van de koopkracht van de doelgroep. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende huurprijzen brengt het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het gemiddeld totaalrendement en de IRR is in het geval van een daling van de huurinkomsten van tussen de 10% en 30%.

Renterisico

De Objecten zijn voor een deel met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Een stijgende marktrente kan tot hogere kosten voor het Fonds leiden, wat het risico van lagere uitkeringen voor de Participanten met zich meebrengt. Een stijgende marktrente kan verder leiden tot een waardedaling van de Objecten, omdat een (potentiële) koper die de Objecten wil financieren met een lening meer financieringskosten zal hebben (de hogere rente). Die koper heeft dan minder financiële ruimte om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger zal geneigd zijn een lagere koopprijs te betalen omdat zijn rendement lager wordt. Hogere kosten of een daling in de waarde van

de Objecten kan tot gevolg hebben dat de belegging geheel of ten dele verloren gaat en/of er mogelijk geen uitkeringen kunnen plaatsvinden.

Onderhoudsrisico

Elk vastgoed moet worden onderhouden. De kosten van onderhoud van de Objecten kunnen hoger uitvallen dan verwacht. Indien de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. Hogere kosten van onderhoud komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

IMPACT CORONA - WAARDEDALING

	Gemiddeld totaalrendement	Vershil t.o.v. prognose	IRR	Vershil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-7,5%)	0,5%	-6,2%	0,8%	-5,1%
pessimistisch (-5%)	1,8%	-4,9%	1,9%	-4,0%
gematigd pessimistisch (-2,5%)	3,2%	-3,5%	3,0%	-2,9%

IMPACT CORONA: DALING HUURNIVEAU

	Gemiddeld totaalrendement	Vershil t.o.v. prognose	IRR	Vershil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	3,7%	-3,0%	3,1%	-2,8%
pessimistisch (-20%)	4,7%	-2,0%	4,0%	-1,9%
gematigd pessimistisch (-10%)	5,7%	-1,0%	5,0%	-0,9%

Fiscaal risico

De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties. Verder is het niet goed mogelijk om voor een periode van zeven jaar, de beoogde looptijd van het Fonds, te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans daarop niet is uit te sluiten. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan nadeliger worden, wat nadelig kan zijn voor het rendement voor de Participanten. Een aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Fonds. De Hoge Raad heeft beslist dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen is vrijgesteld van BTW. Het is niet duidelijk welk beheer van welke vastgoedfondsen vrijgesteld is van BTW. Als bepaalde diensten voor het Fonds zouden zijn vrijgesteld van BTW, heeft dat gevolgen voor het recht op vooraf trek bij dienstverleners van het Fonds: zij kunnen dan de door hen zelf betaalde BTW niet in aftrek brengen. Voor die situatie heeft het Fonds een regeling getroffen met de Initiatiefnemers en de Beheerder voor bepaalde diensten die zij verlenen. Die regeling houdt in dat deze dienstverleners door het Fonds worden gecompenseerd voor de BTW die zij niet in vooraf trek kunnen brengen. Deze compensatie gaat ten koste van het rendement voor de Participanten.

Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van de Objecten die groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten, kan geen uitkering worden gedaan. Dat komt ten nadele van het rendement voor de Participanten.

Herfinancieringsrisico

De hypothecaire financiering van de Objecten bestaat uit verschillende leningdelen. Die delen hebben elk een eigen looptijd en rentetarief (vast of variabel). Er is een risico dat na afloop van de looptijd van een leningdeel niet voldoende Objecten zijn verkocht om het aflopende leningdeel af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering met een hypothecaire financier kan worden afgesloten, of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan (gemiddeld) 2,10% per jaar waarmee de prognose rekening houdt voor de periode na afloop van de looptijden van de respectievelijke leningdelen of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecaire financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden gemaakt dan waarvan de prognose uitgaat. Indien geen nieuwe financiering kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

Risico van beperkte verhandelbaarheid Participaties

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, kan het in de praktijk onmogelijk blijken Participaties tussentijds te verhandelen. Verhandeling vereist onder meer dat een andere belegger bereid is Participaties af te nemen. De beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook als de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt.

Risico van langere looptijd van het Fonds

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

Tegenpartijrisico

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, of werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat huurderving en/of (tijdelijke) leegstand ontstaat. Door huurderving of leegstand kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen geen of slechts lagere uitkeringen aan de Participanten plaatsvinden. Datzelfde risico kan zich onder die omstandigheden ook voordoen als de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door het Fonds als verhuurder wordt geaccepteerd. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het gemiddeld totaalrendement en de IRR is in het geval van een daling van de huurinkomsten van tussen de 10% en 30%.

IMPACT CORONA: DALING HUURNIVEAU

	Gemiddeld totaalrendement	Verskil t.o.v. prognose	IRR	Verskil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	3,7%	-3,0%	3,1%	-2,8%
pessimistisch (-20%)	4,7%	-2,0%	4,0%	-1,9%
gematigd pessimistisch (-10%)	5,7%	-1,0%	5,0%	-0,9%

De risico's die hierboven zijn weergegeven zijn van overeenkomstige toepassing op de Voorperiode (de periode tussen 31 maart 2020 en de Aanvangsdatum). Dit betekent dat als een of meer van die risico's zich in de Voorperiode voordoet, dat ten koste zal gaan van het rendement voor de Participanten. Tot op de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd (27 mei 2020) heeft dit risico zich niet voorgedaan.

3. Essentiële informatie over de effecten (informatie uit het essentiële informatiedocument)

WAT IS DIT VOOR EEN PRODUCT?

Soort: NL Woningfonds 3 is een beleggingsfonds, een transparant fonds voor gemene rekening, dat belegt in 30 appartementen in Apeldoorn, 45 eengezinswoningen in Beuningen en 24 appartementen met 3 retailunits en 39 parkeerplaatsen in Valkenswaard.

Doelstellingen: het doel van NL Woningfonds 3 is voor rekening en risico van de Participanten de hiervoor beschreven Objecten te verwerven, te exploiteren door middel van verhuur en te verkopen om daarmee rendement voor de Participanten te behalen. De Objecten worden voor € 10.275.000 met de inleggelden van de Participanten en voor € 11.500.000 hypothecair gefinancierd. Het Fonds is opgericht voor

onbepaalde tijd en verwacht gedurende een periode van zeven jaar de Objecten te exploiteren en te verkopen en het Fonds te beëindigen bij de verkoop van de laatste woning(en). Het rendement is afhankelijk van de huurinkomsten uit de Objecten, de winst die bij de verkoop van individuele woningen en de verkoop van het restant van de woningen wordt behaald en de kosten die voor rekening van het Fonds komen. De kosten bestaan onder meer uit kosten voor de opzet van het Fonds, kosten voor het beheer van het Fonds en de kosten voor aan- en verkoop van de Objecten, onder meer bestaande uit vergoedingen voor Sectie5 Beheer BV. Omdat er in de markt een tekort aan huurwoningen bestaat zijn de huurinkomsten relatief voorspelbaar en naar verwachting stabiel. Omdat de waardeontwikkeling van woningvastgoed minder goed voorspelbaar is, is het voor het behalen van het rendement van belang dat het Fonds de Objecten op een gunstig moment kan verkopen. De kans dat zo'n gunstig moment zich voordoet, is op een lange termijn groter dan op een korte termijn. De aanbevolen periode van bezit van een belegging in NL Woningfonds 3 is de gehele looptijd van het fonds, die naar verwachting zeven jaar zal zijn.

Belegger op wie de belegging in NL Woningfonds 3 wordt gericht: het Fonds richt zich op natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening die wensen te beleggen in huurwoningen. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens zeven jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen.

Beëindiging van de belegging in NL Woningfonds 3: er is geen einddatum voor de belegging in het Fonds. Het Fonds eindigt in beginsel niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht. Er is dan ook een risico dat de belegger langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of is gewenst. Het Fonds eindigt automatisch als alle Objecten zijn verkocht. Het Fonds of Sectie5 Beheer BV kan de belegging door een belegger in het Fonds niet eenzijdig beëindigen.

WAT ZIJN DE RISICO'S EN WAT KAN IK ER VOOR TERUGKRIJGEN? De samenvattende risico-indicator is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.



We hebben dit product ingedeeld in klasse 6 uit 7; dat is de op één na hoogste risicoklasse. Dat betekent dat de potentiële verliezen op

toekomstige prestaties worden geschat als hoog, en dat de kans dat het Fonds u geen of lagere uitkeringen kan doen wegens een slechte markt, heel groot is. Dit kan worden veroorzaakt door risico's zoals leegstand of andere tegenvallers in de exploitatie van de huurwoningen. Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen. De indeling van het risico als hoog is verplicht voor beleggingsfondsen waarvan de bezittingen in de afgelopen vijf jaar minder regelmatig dan maandelijks zijn gewaardeerd. Deze tabel laat zien hoeveel geld u zou kunnen terugkrijgen tot het einde van de looptijd van het Fonds als de looptijd 7 jaar is, in verschillende scenario's, als u € 10.000 (€ 25.000)² inlegt. De weergegeven scenario's illustreren het mogelijke rendement op uw belegging. U kunt ze vergelijken met de scenario's van andere producten. De weergegeven scenario's zijn een schatting van de toekomstige prestatie op basis van gegevens uit het verleden over hoe de waarde van deze belegging varieert, en geven geen exacte indicatie. Wat u ontvangt, hangt af van hoe de markt presteert en hoe lang u de belegging aanhoudt. Dit product kan niet eenvoudig worden verkocht. Dat betekent dat het lastig is in te schatten hoeveel u zou terugkrijgen als u besluit tot verkoop vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit, oftewel vóór het eindigen van de looptijd van het Fonds. Eerder verkopen is mogelijk niet of alleen met een groot verlies mogelijk. De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf en inclusief de kosten van uw distributeur, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt.

WAT GEBEURT ER ALS SECTIE5 BEHEER BV NIET KAN UITBETALEN? De belegger lijdt geen financiële schade als Sectie5 Beheer BV niet zou kunnen uitbetalen. Alle bezittingen van NL Woningfonds 3 zijn afgescheiden van het vermogen van Sectie5 Beheer BV zodat haar betalingsonmacht geen directe impact op de belegger heeft. Als een huurder van een huurwoning de huur niet aan het Fonds betaalt, kan het Fonds minder aan de beleggers uitbetalen.

WAT ZIJN DE KOSTEN? De verlaging van de opbrengst laat zien welk effect de totale door u te betalen kosten hebben op uw mogelijke beleggingsrendement. De totale kosten omvatten eenmalige, vaste en incidentele kosten. De bedragen die hier zijn weergegeven, zijn de cumulatieve kosten van het product zelf voor de aanbevolen periode van bezit. Potentiële sancties wegens vroegtijdige uitstap zijn inbegrepen. De bedragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat u € 10.000 (€ 25.000)³ inlegt en dat de looptijd van het Fonds 7 jaar is. De getallen zijn schattingen en kunnen in de toekomst veranderen.

Bij een inleg van € 10.000 (€ 25.000)	Indien u verkoopt na 7 jaar
Totale kosten	€ 6.289 (€ 15.717)
Effect op rendement (RIY) per jaar	8,98%

Beleggingsscenario's	Bij een inleg van € 10.000 (€ 25.000) ¹	Einde looptijd fonds (verondersteld op 7 jaar)
Ongunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 9.870 (€ 24.676) 1,80%
Gematigd scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 11.166 (€ 27.915) 6,73%
Gunstig scenario	Wat u kunt terugkrijgen na kosten Gemiddeld rendement per jaar	€ 11.032 (€ 27.581) 9,85%

¹ De toepasselijke regelgeving schrijft voor dat de bovenstaande tabel de bedragen weergeeft bij een inleg van € 10.000. De minimale inleg voor deelname aan het Fonds bedraagt echter € 25.000. De bedragen die tussen haakjes zijn opgenomen geven de verwachte situatie weer bij een inleg van € 25.000.

² Zie noot 1 hierboven.

³ Zie noot 1 hierboven.

Onderstaande tabel geeft het volgende weer:

- het effect dat de verschillende soorten kosten elk jaar hebben op uw mogelijke beleggingsrendement aan het eind van de aanbevolen periode van bezit;
- de betekenis van de verschillende kostencategorieën.

DEZE TABEL TOONT HET EFFECT OP HET RENDEMENT PER JAAR			
Eenmalige kosten	Instapkosten	n.v.t.	Het effect op de kosten wanneer u uw inleg doet. Dit omvat de kosten van distributie van uw product
	Uitstapkosten	n.v.t.	Het effect van de uitstapkosten wanneer uw belegging vervalt.
Lopende kosten	Aankoopkosten	1,16%	Het effect van de kosten van aankoop van de Objecten voorafgaand aan de Aanvangsdatum.
	Initiatiekosten	1,74%	Het effect van de kosten van de opzet en marketing van het Fonds voorafgaand aan de Aanvangsdatum..
	Kosten hypothecaire financiering	1,81%	Het effect van de afsluitprovisie en de jaarlijkse rente die het fonds betaalt voor de hypothecaire financiering.
	Exploitatiekosten	3,31%	Het effect van de Exploitatiekosten die jaarlijks ten laste van het Fonds komen.
	Verkoopkosten	0,53%	Het effect van de kosten bij een verkoop van een of meer huurwoningen
Incidentele kosten	Prestatievergoeding Beheerder	0,45%	De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop van huurwoningen (15% exclusief BTW van het verkoopresultaat met een minimum van € 1.000 exclusief BTW per woning).

HOE LANG MOET IK DE BELEGGING HOUDEN EN KAN IK ER EERDER GELD UIT HALEN?

Vanwege het karakter van de beleggingen en de beleggingsdoelstelling van het Fonds is het aanbevolen de belegging gedurende de gehele looptijd van het Fonds aan te houden. De looptijd van het Fonds is naar verwachting zeven jaar. Eerder uitstappen kan een aanzienlijk lager rendement tot gevolg hebben. Het is onzeker of u uw geld eerder uit het Fonds kan halen. Dat kan alleen als er een andere belegger is die uw belegging in het Fonds wil overnemen. Het Fonds koopt uw belegging niet in. Er zijn geen sancties of vergoedingen van toepassing als u eerder uitstapt. De belegger die uw belegging in het Fonds overneemt, betaalt een vergoeding van € 250 exclusief BTW voor de werkzaamheden van Sectie5 Beheer BV in verband met die overname.

HOE KAN IK EEN KLACHT INDIENEN?

Voor klachten kunt u contact opnemen met Sectie5 Beheer BV (John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, info@sectie5.nl). Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op onze website (www.sectie5.nl). Sectie5 Beheer BV is aangesloten bij het klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

ANDERE NUTTIGE INFORMATIE

Voor andere nuttige informatie over NL Woningfonds 3 en Sectie5 Beheer BV kijkt u op onze website www.sectie5.nl. Het Prospectus van het Fonds bevat gecontroleerde historische financiële informatie over de periode van 31 maart tot en met 6 april 2020.

4. Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in dit effect beleggen?

Belangstellenden kunnen zich met het inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in NL Woningfonds 3' aanmelden voor deelname in NL Woningfonds 3. Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met het Prospectus en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl).

Connect Invest BV (www.connectinvest.nl) verricht marketingactiviteiten voor het aanbieden van de deelname aan het Fonds. Potentiële beleggers kunnen met Connect Invest BV in contact treden voor het geven van voorlichting en het beantwoorden van vragen, via bijeenkomsten of persoonlijke afspraken. Inschrijvingsformulieren dienen te worden ingestuurd naar het kantooradres van de Beheerder.

Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in appartementen of woningen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Er zijn in totaal 411 Participaties beschikbaar. Deelname in NL Woningfonds 3 is mogelijk met een of meerdere Participaties van € 25.000. De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 30 juni 2020 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 30 juni 2020 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 30 september 2020. Bij verlenging van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl).

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd wordt u geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven.

De Beheerder houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren.

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

- a in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Aanvangsdatum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- b na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen over een veronderstelde looptijd van het Fonds van zeven jaar minder dan 5,8% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als hiervoor bedoeld zich voordoet voor de Aanvangsdatum, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten.

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

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties bedragen naar verwachting € 2.138.697 (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten).

Wie is de aanbieder van de Participaties?

De Participaties worden aangeboden door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder), de beheerder van het Fonds. De Beheerder is in Nederland opgericht, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht en is statutair gevestigd te Amsterdam.

Waarom wordt dit prospectus opgesteld?

Het Prospectus is opgesteld om het Fonds in staat te stellen gelden van de Participanten aan te trekken om daarmee op de Aanvangsdatum S5 CRE Vastgoed BV als Participant uit te kopen, de exploitatie van de op 31 maart 2020 verworven Objecten te continueren, uit te ponden (Verkoop Individuele Woningen) en, naar verwachting zeven jaar na de Aanvangsdatum, het restant van de Objecten te verkopen (Verkoop Restant Woningportefeuille). De netto-opbrengst van de uitgifte bedraagt naar verwachting € 8.136.303 (inclusief liquiditeitsreserve). Deze netto-opbrengst, tezamen met een deel van de liquiditeitsreserve, wordt op de Aanvangsdatum door het Fonds aangewend voor de inkoop van alle Participaties die worden gehouden door S5 CRE Vastgoed BV (tegen gelijktijdige uitgifte van Participaties aan de ingeschreven Participanten).

De aanbieding van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

S5 CRE Vastgoed BV houdt sinds 31 maart 2020 alle Participaties in het Fonds. S5 CRE Vastgoed BV is gelieerd aan de Beheerder en Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV. S5 CRE Vastgoed wordt uitgekocht op de Aanvangsdatum. S5 CRE Vastgoed BV, de gelieerde Beheerder en Sectie5 Investments NV hebben dan ook belang bij de aanbieding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus, omdat S5 CRE Vastgoed BV met de opbrengst van de aanbieding haar in het Fonds belegde gelden terugontvangt. S5 CRE Vastgoed BV heeft belang bij het ontvangen van een zo hoog mogelijke prijs terwijl de Participanten belang hebben bij het betalen van een zo laag mogelijke prijs voor de Participaties. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat zowel de inkoop als de uitgifte van de Participaties plaatsvindt tegen de oorspronkelijke prijs

die S5 CRE Vastgoed BV op 31 maart 2020 voor de Participaties betaalde, namelijk € 25.000 per Participatie.

Verder hebben de Initiatiefnemers belang bij de aanbieding als beschreven in het Prospectus, omdat zij gezamenlijk een Selectie- en structureringsvergoeding van het Fonds ontvangen. De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Omdat de Initiatiefnemer NL Woningfondsen BV voor haar advisering op het vlak van assetmanagement een deel van de vergoedingen van de Beheerder ontvangt, hebben ook zij een verder belang bij de aanbieding. Deze partijen hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte ervan op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemers initiëren en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Voor het overige bestaan geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster, de taxateur of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds.

Hoofdstuk 2 ■ Risicofactoren

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

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

De risico's zijn ingedeeld in de volgende zes categorieën:

Risico's met betrekking tot het Fonds:

1. Marktrisico's
2. Tegenpartijrisico's
3. Operationele risico's
4. Liquiditeitsrisico's
5. Kredietrisico's

Risico's met betrekking tot de Participaties:

6. Risico van beperkte handelbaarheid

Voor elk risico heeft de Beheerder ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet. Daarvoor is een schaal gehanteerd van 1 tot en met 10, waarbij een kans van bijvoorbeeld 50% de score van 5 krijgt (percentage gedeeld door 10). Daarnaast heeft de Beheerder ingeschat wat - als een risico zich voordoet - de impact of schade is als percentage van de waarde van de Objecten. De schaal die is gehanteerd voor de impact of schade loopt eveneens van 1 tot en met 10, waarbij een impact of schade van bijvoorbeeld 10% van de waarde van de Objecten een score van 5 krijgt en van 20% van die waarde een score van 10 (percentage van schade gedeeld door 2, met een maximale score van 10). De vermenigvuldiging van deze twee inschattingen is de basis voor de bepaling van de classificatie laag (0-20), gemiddeld (20-80) of hoog risico (80-100). De classificatie is hieronder per risico opgenomen en binnen de zes categorieën zijn de risico's gesorteerd van hoog naar laag.

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten heeft de verkoper verlangd dat de overdracht van de Objecten vóór 1 juni 2020 zou plaatsvinden. De Objecten zijn op 31 maart 2020 voor rekening en risico van het Fonds verworven en komen met ingang van de Aanvangsdatum met terugwerkende kracht vanaf 31 maart 2020 voor rekening en risico van de Participanten. De risico's als weergegeven in dit hoofdstuk, zijn van overeenkomstige toepassing op de Voorperiode. Dit betekent dat als een of meer van die risico's zich voordoet in de Voorperiode, dat ten koste zal gaan van het rendement voor de Participanten. Tot op de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd (27 mei 2020) heeft dit risico zich niet voorgedaan.

2.1 Marktrisico's

Het rendement op de belegging kan dalen door negatieve ontwikkelingen in de waarde van appartementen (gemiddeld risico)

Het rendement op een belegging in de Objecten wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van de appartementen.

De prijzen van appartementen kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod van appartementen. Ook de beslissing

om een leegstaande woning (opnieuw) te verhuren in plaats van te verkopen (Verkoop Individuele Woningen, uitponden), kan een risico vormen voor de marktwaarde. Na de beslissing opnieuw te verhuren kan de opbrengst uit een (latere) Verkoop Individuele Woningen lager blijken te zijn, wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. De Objecten zijn voor een wezenlijk deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen hierdoor versterkt doorwerken in de resultaten van het Fonds. Bij waardedaling van het vastgoed ontstaat het risico dat het Fonds haar verplichtingen aan - bijvoorbeeld - de hypothecaire financier niet kan nakomen. Bij een lagere verkoopopbrengst dan het bedrag dat het Fonds bij die verkoop op de hypothecaire financiering moet aflossen, verkeert het Fonds in verzuim en kan de hypothecaire financier de volledige aflossing afdwingen. Dan ontstaat het risico van volledig verlies van de belegging. Bij een negatieve waardeontwikkeling ontstaat verder het risico dat het Fonds niet langer voldoet aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van het vastgoed, waardoor de financier hogere aflossingen kan verlangen. Hierdoor kunnen er mogelijk geen of alleen lagere uitkeringen worden gedaan. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren, de winstgevendheid van ondernemingen dalen en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) kopers van woningen dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om een woning te kopen. Hierdoor kan het risico op een daling van de waarde van woningen versterkt optreden. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het gemiddeld totaalrendement en de IRR is in het geval van een jaarlijkse waardedaling van tussen de 2,5% en 7,5%.

IMPACT CORONA - WAARDEDALING

	Gemiddeld totaalrendement	Verskil t.o.v. prognose	IRR	Verskil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-7,5%)	0,5%	-6,2%	0,8%	-5,1%
pessimistisch (-5%)	1,8%	-4,9%	1,9%	-4,0%
gematigd pessimistisch (-2,5%)	3,2%	-3,5%	3,0%	-2,9%

Als de verhuurprijzen dalen, daalt het rendement (gemiddeld risico)

Er bestaat het risico dat de verhuurprijzen van appartementen op de woningmarkt door over-schot, krimp van de doelgroep van huurders, daling van de koopkracht van de doelgroep of andere markt-, politieke of demografische omstandigheden daalt. Het Fonds is voor de in-komsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende verhuurprijzen brengen het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. Dalende verhuurprijzen leiden doorgaans ook tot een lagere verkoopopbrengst van de Objecten. Ook dat kan leiden tot een lager rendement voor de Participanten. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de conjunctuur verslechteren en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) huurders van woningen dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om een woning te huren. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het gemiddeld totaalrendement en de IRR is in het geval van een daling van de huurinkomsten van tussen de 10% en 30%.

IMPACT CORONA: DALING HUURNIVEAU

	Gemiddeld totaalrendement	Verskil t.o.v. prognose	IRR	Verskil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	3,7%	-3,0%	3,1%	-2,8%
pessimistisch (-20%)	4,7%	-2,0%	4,0%	-1,9%
gematigd pessimistisch (-10%)	5,7%	-1,0%	5,0%	-0,9%

Een stijging van de rente op hypothecaire financieringen leidt tot hogere kosten, tot dalende onroerendgoedprijzen en een lager rendement (gemiddeld risico)

De Objecten zijn voor een deel met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. De hypothecaire financiering kent de volgende leningdelen en rentestructuur:

- (a) Lening I: € 1.000.000, een gefixeerde rente van 1,85% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 april 2023)
- (b) Lening II: € 3.500.000, een variabele rente op basis van 3-maands Euribor met een opslag van 2,35% tot aan het einde van de looptijd (1 april 2025)
- (c) Lening III: € 2.000.000, een gefixeerde rente van 1,90% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 april 2025)
- (d) Lening IV: € 5.000.000, een gefixeerde rente van 2,00% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 april 2027).

In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld gewogen rentepercentage van 2,10% per jaar.

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

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

Verder kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een stijging van de rente brengt voor een (potentiële) koper die het onroerend goed wil financieren met een lening, meer financieringskosten met zich mee.

Dat betekent dat de koper minder financiële ruimte heeft om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger geneigd zal zijn een lagere koopprijs te betalen omdat anders zijn rendement lager wordt. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende marktrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds, wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

De huurinkomsten zijn een belangrijke bron voor het rendement van het Fonds. Leegstand betekent lagere inkomsten en een lager rendement (laag risico)

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand. Huurinkomsten vormen samen met de winst bij verkoop de belangrijkste factoren voor het rendement. Het Fonds richt zich op de verhuur en verkoop van de woningen nadat het huurcontract door de huurder is beëindigd. In de periode tussen de datum van opzegging en de datum van wederverhuur of verkoop kan zich leegstand voordoen. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een leegstandperiode van vier maanden voor iedere woning die leegkomt en een mutatiegraad van 10% per jaar. Gezien de kwaliteit van de Objecten is dit naar het inzicht van de Beheerder een conservatieve inschatting. Langdurige leegstand - langer dan waarmee de prognose rekening houdt - is echter niet uit te sluiten. Langdurige leegstand zal een negatief effect hebben op

het rendement van de Participanten.

De huurinkomsten van het Fonds en de waarde van de Objecten zijn gerelateerd aan de inflatie. Een lagere inflatie kan tot een lager rendement leiden dan waarvan de prognose uitgaat (laag risico). Inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op het rendement. De huurprijzen voor de Objecten worden verondersteld minimaal gelijke tred te houden met de inflatie. Als de werkelijke inflatie lager is dan de in de prognose gehanteerde percentages, kunnen de huurprijzen lager uitkomen dan waarvan de prognose uitgaat. Daardoor kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd. Lagere verhuurprijzen dan geprognosticeerd kunnen leiden tot een lagere dan geprognosticeerde verkoopopbrengst van de Objecten. Ook dat kan leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

2.2 Tegenpartijrisico's

Huurders zijn de belangrijkste debiteuren van het Fonds. Als een huurder de huur niet betaalt, dalen de inkomsten van het Fonds (laag risico). Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, of werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen het Fonds als verhuurder en de huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, kan dat ertoe leiden dat huurdering en/of (tijdelijke) leegstand ontstaat. Door huurdering of leegstand kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen geen of slechts lagere uitkeringen aan de Participanten plaatsvinden. Datzelfde risico kan zich onder die omstandigheden ook voordoen als de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door het Fonds als verhuurder wordt geaccepteerd. Door de huidige verspreiding van het Corona virus (COVID-19) kan de con-junctuur verslechteren en de werkloosheid stijgen. Door deze factoren kan de bestedingscapaciteit van (potentiële) huurders van woningen dalen waardoor zij minder geld beschikbaar hebben om een woning te huren, wat het risico vergroot dat een huurder niet in staat zal zijn de huur te betalen. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het gemiddeld totaalrendement en de IRR is in het geval van een daling van de huurinkomsten van tussen de 10% en 30%.

IMPACT CORONA: DALING HUURNIVEAU

	Gemiddeld totaalrendement	Verskil t.o.v. prognose	IRR	Verskil t.o.v. prognose
zeer pessimistisch (-30%)	3,7%	-3,0%	3,1%	-2,8%
pessimistisch (-20%)	4,7%	-2,0%	4,0%	-1,9%
gematigd pessimistisch (-10%)	5,7%	-1,0%	5,0%	-0,9%

2.3 Operationele risico's

Vastgoed moet worden onderhouden. Er kan meer of kostbaarder onderhoud zijn dan verwacht, wat het rendement zal drukken (gemiddeld risico)

De kosten van onderhoud van de Objecten kunnen hoger of lager uitvallen dan begroot. Indien de Objecten niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. De kosten van onderhoud en/of de negatieve effecten op de waarde van de Objecten bij het niet goed onderhouden van de Objecten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

De Objecten kunnen schade oplopen of schade veroorzaken. Hoewel de Objecten zijn verzekerd, zijn niet alle voorvallen te verzekeren (laag risico)

Er wordt belegd in fysieke (vastgoed)objecten. In tegenstelling tot vele andere beleggingscategorieën als aandelen en obligaties, bestaat bij de Objecten het risico dat schade ontstaat of wordt veroorzaakt die niet onder de dekking valt van de verzekering. Door middel van een opstal-

en aansprakelijkheidsverzekering zijn de bezittingen van het Fonds - de Objecten - verzekerd tegen brand- en waterschade en de daaruit voortvloeiende huurderiving voor een periode van minimaal twaalf maanden. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog is niet te verzekeren en komt derhalve voor rekening en risico van het Fonds. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadeval voor doet dat niet verzekerd is of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. In het geval de Objecten tenietgaan door een onverzekerd voorval zal dat hoogstwaarschijnlijk leiden tot een volledig verlies van de belegging.

Kosten en schade in verband met milieurisico's kunnen aanzienlijk zijn bij vastgoedobjecten (laag risico)

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

Kosten van sanering bij gebleken vervuiling kunnen aanzienlijk zijn. Zelfs hoger dan de waarde van het vastgoed. Bovendien kan bij sanering blijken dat de Objecten ontruimd moeten worden waardoor er gedurende de sanering geen huurinkomsten zullen zijn. Na de levering van de Objecten kunnen eventuele kosten van sanering en daarmee verband houdende schade in beginsel niet worden verhaald zodat, als na levering zou blijken dat sanering noodzakelijk is, die kosten en schade in beginsel ten laste van het vermogen van het Fonds zullen komen en kunnen leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

Het rendement voor de Participant is afhankelijk van belastingen die worden geheven, wat tijdens de looptijd van het Fonds in negatieve zin kan wijzigen (laag risico)

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker door het meerjarige karakter van het Fonds. Het is niet goed mogelijk om voor een periode van zeven jaar, de beoogde looptijd van het Fonds, te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans op wijzigingen niet is uit te sluiten. Bij het opstellen van het Prospectus en de prognoses voor het rendement is rekening gehouden met de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 27 februari 2020. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

Een aandachtspunt in dit verband betreft de BTW op diensten aan het Fonds. Op 25 november 2016 heeft de Hoge Raad arrest gewezen over de vraag of het beheer van vastgoedfondsen een van BTW vrijgestelde prestatie betreft. Het Europese Hof van Justitie heeft op 9 december 2015 hierover uitspraak gedaan, waaruit volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen die kwalificeren als gemeenschappelijke beleggingsfondsen vrijgesteld zijn van BTW. De Hoge Raad lijkt de uitspraak van het Europese Hof van Justitie te beperken en oordeelt dat het beheer van dergelijke vastgoedfondsen is vrijgesteld van BTW indien aan (de beheerder van) een vastgoedfonds een vergunning is verleend in de zin van de (toenmalige) Wet toezicht beleggingsinstellingen. Onder de huidige wetgeving is het onduidelijk welke vastgoedfondsen hieronder vallen en welke activiteiten (fonds-, asset- en/of property management) in dat kader precies onder 'beheer' vallen. Deze nadere vragen waren voorgelegd aan de Hoge Raad om in de specifiek voorliggende casus uitspraak te doen. De Hoge Raad heeft in haar arrest het begrip bijzonder overheidstoezicht nader ingevuld. Zij heeft daarbij beslist dat enkel het feit dat een vastgoedfonds onder toezicht kan vallen niet voldoende is voor de kwalificatie als gemeenschappelijk beleggingsfonds. Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een vergunningsplicht. Nu het een

specifieke casus betreft, is het niet geheel duidelijk of het arrest van de Hoge Raad op eenzelfde wijze geldt voor de vergunningsplicht onder de huidige wet (Wft) en eventuele andere wetten die kwalificeren als bijzonder overheidstoezicht. Indien het Fonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds dient vervolgens de vraag te worden beantwoord welke werkzaamheden (fonds-, asset- en/of propertymanagement) alsdan onder de BTW-vrijstelling vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en dus een met BTW belaste dienst betreft. Administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds vallen wel onder 'beheer'. Dit betekent dat als het Fonds zou kwalificeren als een gemeenschappelijk beleggingsfonds, dan zouden dergelijke diensten, waaronder die van de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) zijn vrijgesteld van BTW. Dit heeft weer gevolgen voor het recht op vooraf trek bij de betreffende dienstverlener, die het daarmee samenhangende nadeel zal willen doorbelasten aan het Fonds. Mocht deze situatie zich voordoen, dan heeft het Fonds een regeling getroffen met bepaalde dienstverleners op grond waarvan zij recht hebben op een compensatie van het Fonds. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemers en de Beheerder en ziet op: Selectie- en structureringsvergoeding, beheervergoeding, de vergoeding voor wederverhuur en huurverlenging, begeleidingsfee bij de Verkoop Restant Woningportefeuille (onderdeel van de Verkoopkosten bij een Verkoop Restant Woningportefeuille), de vergoeding voor werkzaamheden van de Beheerder die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren en de Winstdeling. In de prognose is rekening gehouden met de situatie dat de Initiatiefnemers en Beheerder met BTW factureren en dat het Fonds geen BTW kan terugvorderen.

De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

Gedurende de (verwachte) looptijd van het Fonds van zeven jaar kunnen wet- en regelgeving wijzigen. Zulke wijzigingen kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten (laag risico)

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

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wet- en regelgeving. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, duurzaamheid van woningen (energievoorziening en -verbruik, isolatie), bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften kunnen directe invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo kan een wijziging in de voorschriften omtrent het isoleren van woningen voor het Fonds extra kosten opleveren. Of een wijziging in de wet- en regelgeving omtrent verhuur die het Fonds ertoe zou dwingen om tegen lagere prijzen de appartementen te verhuren, zou leiden tot lagere inkomsten. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds.

Niet alles is te voorzien. De prognose voor het rendement houdt niet met alle mogelijke situaties rekening. Onvoorziene kosten leiden tot een lager rendement (laag risico)

Dit Prospectus geeft in hoofdstuk 6 prognoses weer van de rendementen van het Fonds. Die prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in hoofdstuk 6. Die veronderstellingen houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan

worden geconfronteerd. De situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd en waarmee in de rendementsprognoses geen rekening is gehouden, omvatten onder meer de situaties waarin onvoorziene kosten (moeten) worden gemaakt die de geprognosticeerde kosten overstijgen zoals bij geschillen met of claims van huurders, hoger uitvallende adviseurskosten of hoger uitvallende kosten van toezichthouders. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat die onvoorziene kosten zodanig hoog zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd, is niet uit te sluiten.

2.4 Liquiditeitsrisico's

Het Fonds moet voortdurend beschikken over liquiditeiten om de korte termijnverplichtingen te kunnen voldoen. Bij een tekort aan liquiditeiten kan het Fonds failliet gaan (gemiddeld risico)

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

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

Het liquiditeitsrisico kan zich verder voordoen als een convenant dat met de hypothecaire financier is overeengekomen, wordt geschonden. Met de hypothecaire financier zijn de volgende vier convenanten overeengekomen:

- een cash sweep convenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value, de verhouding tussen het bedrag van de hypothecaire lening en de waarde van de Objecten) gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering niet meer dan 70% mag bedragen;
- een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd van de hypothecaire financiering niet meer dan 75% mag bedragen, en
- een cash sweep convenant waarbij geldt dat de DY (Debt Yield, de verhouding tussen de netto huuropbrengsten en het bedrag van de hypothecaire lening) tot 1 april 2022 minimaal 6% bedraagt. Daarna wordt het percentage ieder jaar met 0,2% verhoogd. De netto huuropbrengsten worden door de hypothecaire financier berekend door de bruto huuropbrengsten te verminderen met de exploitatielasten. De hypothecaire financier gaat ervan uit dat de exploitatielasten 25% van de bruto huuropbrengsten zullen bedragen en behoudt zich het recht voor om dit percentage te verhogen indien het percentage in werkelijkheid hoger ligt; en
- een mutatie convenant waarbij geldt dat vanaf 1 juli 2021 er jaarlijks minimaal vier Objecten verkocht dienen te worden. Indien dit aantal lager ligt dan vier, dan zal de aflossingsverplichting worden verhoogd naar 2,00% per jaar. De aflossingsverplichting wordt weer teruggebracht naar 1,00% per jaar wanneer er vier Objecten per jaar verkocht zijn.

De toetsing van de convenanten vindt jaarlijks op 1 juli plaats. De LTV per 31 maart 2020, zoals door de hypothecaire financier is vastgesteld,

bedraagt 58,18%. De DY per 31 maart 2020, zoals door de hypothecaire financier is vastgesteld, bedraagt 6,65%.

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

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

2.5 Kredietrisico's

De Objecten zijn voor een groot deel gefinancierd met een hypothecaire financiering. Als de huidige financiering eindigt, ontstaan er risico's die het rendement kunnen drukken (gemiddeld risico)

De hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds is aangegaan en waarmee de Objecten deels zijn gefinancierd, bestaat uit de volgende vier leningdelen met verschillende looptijden. De leningdelen I (€ 1.000.000) heeft een looptijd van drie jaar, leningdelen II (€ 3.500.000) en III (€ 2.000.000) van vijf jaar en leningdeel IV (€ 5.000.000) van zeven jaar, telkens te rekenen vanaf 31 maart 2020.

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke delen van de hypothecaire financiering niet voldoende Objecten zijn verkocht om het aflopende leningdeel af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering(en) met een hypothecaire financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan (gemiddeld) 2,10% per jaar waarmee de prognose rekening houdt voor de periode na afloop van de looptijden van de respectievelijke leningdelen of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecaire financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden gemaakt dan waarvan de prognose uitgaat. Indien geen nieuwe financiering met een hypothecaire financier kan worden afgesloten, ontstaat zelfs het risico dat een of meerdere van de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

2.6 Risico's met betrekking tot de Participaties

De Participaties kunnen in de praktijk niet of lastig te verkopen zijn. Dat levert niet alleen het risico op dat ze niet verkocht kunnen worden, maar ook dat ze minder opbrengen dan verwacht (gemiddeld risico)

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

Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt.

Ook kan de beperkte handelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan omdat er mogelijk weinig of geen andere Participanten of anderen bereid zijn de Participaties tegen de gevraagde prijs over te nemen.

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte zeven jaar. De Participant kan dan ook langer gebonden zijn aan de belegging in het Fonds dan gewenst of verwacht (gemiddeld risico)

Vastgoed in zijn algemeenheid is in vergelijking tot andere beleggingen zoals beursgenoteerde aandelen een illiquide belegging. Er zijn relatief weinig kopers en verkopers en relatief weinig transacties in vastgoed. Dat vergroot het risico dat door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden gedurende of tegen het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is, wat het risico meebrengt dat het Fonds de Objecten langer zal aanhouden dan de beoogde looptijd van zeven jaar. Ook kan de looptijd langer zijn doordat de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen Verkoop Restant Woningportefeuille (tegen het einde van de looptijd van het Fonds). Er is dan ook een risico dat een Participant langer aan zijn belegging is gebonden dan wordt verwacht of gewenst. In combinatie met het risico van de beperkte handelbaarheid betekent dit dat de Participant voor de situatie kan komen te staan dat die zijn Participaties niet op het gewenste of verwachte - maar pas op een later - moment kan omzetten in liquiditeiten.

De Aanvangsdatum kan worden uitgesteld tot 30 september 2020. In de tussentijd kunt u niet beschikken over het bedrag dat reeds is betaald voor de Participaties (gemiddeld risico)

Naar verwachting is de Aanvangsdatum 30 juni 2020. Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich het recht voorbehouden de Aanvangsdatum uit te stellen tot uiterlijk 30 september 2020. In het geval de Aanvangsdatum wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot aan de Aanvangsdatum of, uiterlijk op 30 september 2020, de Beheerder besluit de aanbieding van de Participaties in te trekken. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen en er wordt geen rente over die bedragen vergoed. Dit levert het risico op dat personen die hebben ingeschreven voor deelname aan het Fonds, Participaties toegewezen hebben gekregen en de uitgifteprijs daarvoor hebben betaald, tot 30 september 2020 in onzekerheid verkeren of het aanbod tot het nemen van Participaties wordt ingetrokken (indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst) zonder dat zij, in de tussentijd, kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen en evenmin rendement op die bedragen ontvangen.

Als de Aanvangsdatum wordt uitgesteld tot 30 september 2020, gaat dat ten koste van het rendement.

Gedurende de Voorperiode zijn de kosten voor de financiering van de Objecten hoger dan het rendement dat het Fonds genereert. Als de Voorperiode langer duurt dan verwacht, wordt het verschil tussen die financieringskosten en het rendement hoger. Omdat de kosten en de rendementen van het Fonds met ingang van de Aanvangsdatum met terugwerkende kracht vanaf 31 maart 2020 voor rekening en risico van de Participanten komt, daalt het rendement voor de Participanten als de Voorperiode langer duurt. Als de beoogde Aanvangsdatum van 30 juni 2020 wordt uitgesteld tot 30 september 2020, zou volgens de prognose in het eerste jaar de uitkering per Participatie dalen van € 1.309 naar € 1.237.

Hoofdstuk 3 ■ Inleiding

De toename van het aantal huishoudens zorgt voor toenemende vraag naar woningen en heeft daarmee een opwaarts effect op de prijzen en waarderingen van woningen.⁴

NL Woningfonds 3 belegt in het vastgoed van 30 appartementen in Apeldoorn, 45 eengezinswoningen in Beuningen en 24 appartementen, 3 retailunits en 39 parkeerplekken in Valkenswaard.

Een van de voorwaarden van de verkoper was dat de Objecten vóór 1 juni 2020 zouden zijn verkocht. Om te voorkomen dat een andere partij de Objecten zou kopen, zijn de Objecten op 31 maart 2020 voor rekening en risico van het Fonds verworven. De Initiatiefnemers hadden ingeschat dat het onhaalbaar zou zijn om op die datum het Fonds bij de AFM te hebben geregistreerd en het Prospectus door de AFM te hebben goedgekeurd. Om deze reden is het Fonds op 31 maart aangegaan met behulp van een voorfinanciering. De totale (voor)financiering bestaat uit een hypothecaire financiering van € 11.500.000 en een tijdelijke additionele financiering waarbij S5 CRE Vastgoed BV⁵ als enige Participant is toetreden tot het Fonds. S5 CRE Vastgoed BV houdt sinds het aangaan van het Fonds 360 Participaties. Deze voorfinanciering dient ter overbrugging van het door Participanten bij oprichting van het Fonds per Aanvangsdatum te storten eigen vermogen. De baten en lasten over de periode van 31 maart 2020 tot aan de Aanvangsdatum komen

voor rekening van het Fonds en worden verantwoord als kosten van de Voorperiode.

Het Fonds biedt Participaties aan teneinde het Fonds in staat te stellen met de opbrengst daarvan S5 CRE Vastgoed BV als Participant uit te kopen, de exploitatie van de verworven Objecten te continueren, uit te ponden (Verkoop Individuele Woningen) en, naar verwachting zeven jaar na de Aanvangsdatum, het restant van de Objecten te verkopen (Verkoop Restant Woningportefeuille). Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en de verwachte looptijd, te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, is zeven jaar. De beoogde Aanvangsdatum is 30 juni 2020.

NL Woningfonds 3 is het derde woninggerelateerde vastgoedfonds dat NL Woningfondsen, in samenwerking met Sectie5 Investments en Connect Invest, introduceert.

KENMERKEN NL WONINGFONDS 3

➤ Deelname vanaf € 25.000	
➤ 411 Participaties beschikbaar van elk € 25.000	
➤ Verwachte Aanvangsdatum: 30 juni 2020 (uiterlijk 30 september 2020)	
➤ Verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen: 5,8% per jaar	
➤ Verwacht Gemiddeld totaalrendement 6,7% (enkelvoudig) per jaar	
➤ Rendementsuitkering per kwartaal achteraf	
➤ Verwachte looptijd zeven jaar	
➤ Totale Financieringsbehoefte	€ 21.775.000
➤ Eigen vermogen	€ 10.275.000
➤ Hypothecaire financiering	€ 11.500.000

NL Woningfonds 3 is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), die wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, sub a van de Wft. Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in dit Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in hoofdstuk 11 is toegekend.

⁴ Visie van de Beheerder.

⁵ S5 CRE Vastgoed BV is gelieerd aan de Beheerder en de Initiatiefnemer. De aandelen S5 CRE Vastgoed BV zijn voor 100% in handen van Sectie5 Investments N.V. Sectie5 Investments N.V. is 100% aandeelhouder van de Beheerder.

Hoofdstuk 4 ■ Vastgoedmarkt (woningmarkt)

4.1 Economische omstandigheden⁶

De Nederlandse economie heeft in het eerste kwartaal van 2020 de periode van groei voortgezet, al zwakte deze volgens het CPB weer verder af van 2,6% in 2018, 1,7% in 2019 naar 1,3% in 2020, met name als gevolg van de afnemende wereldhandelsgroei.⁷

De groei van de economie werd in 2019 met name gedragen door de hogere consumptie door gezinnen alsmede de hogere overheidsuitgaven. De verwachting was dat dit in 2020 in afgezwakte vorm zou worden voortgezet. De koopkracht zou verder omhoog gaan door stijgende salarissen en lagere belastingen, terwijl de inflatie zou dalen naar 1,4% in 2020. De inflatie was in 2019 met 2,7% aan de hoge kant, hetgeen vooral het gevolg was van de verhoging van de btw in 2019. De werkloosheid zou iets stijgen van 3,4% in 2019 naar 3,6% in 2020, nog steeds onder het evenwichtsniveau. De coronacrisis gooit echter roet in het eten. De economische gevolgen zullen groot zijn. Hoe groot die zijn, is echter zeer onzeker volgens het CPB. Het Centraal Planbureau heeft op 26 maart haar verwachtingen voor de Nederlandse economie naar beneden bijgesteld en verwacht nu op basis van een viertal berekende scenario's een krimp van tussen 1,2% en 7,7% voor 2020, afhankelijk van de duur van de contactbeperkingen en de diepte van de economische doorwerking. De werkloosheid zal stijgen naar tussen de 4%-6,3% voor 2020 en naar tussen de 4,5% en 9,4% in 2021.

Volgens een recente publicatie van Rabobank Real Estate Finance⁸ zal de vastgoedmarkt vertraagd reageren op de economische ontwikkelingen en de impact van het coronavirus. Dit blijkt ook uit de cijfers van de NVM⁹: de huizenprijzen zijn in de periode maart - april 2020 stabiel gebleven, mede doordat lopende aankooptrajecten worden doorgezet en het woningtekort van ongeveer 300.000 woningen blijft. Daarnaast blijft de bouw achter door het coronavirus en de problematiek omtrent stikstof en PFAS¹⁰. Hoogleraar vastgoedeconomie Dirk Brounen noemt huurwoningen daarom als sector met een laag risico tot waardedaling¹¹. Colliers verwacht op basis van de CPB-cijfers een prijsontwikkeling tussen de 3% en -5% in 2020¹².

Uit een recent marktonderzoek van Capital Value¹³ blijkt tevens dat er een schaarste aanwezig is in het woningsegment van middeldure huurwoningen waar NL Woningfonds 3 in zal gaan beleggen. Dit hebben zij recent nogmaals onderstreept¹⁴. Deze schaarste is van dusdanige grootte dat bij het leegkomen van een woning door betalingsproblemen

er genoeg potentiële huurders zijn. Een eventuele waardedaling zal er mogelijk toe leiden dat leegkomende woningen wederverhuurd worden in plaats van uitgeponnd. Zoals vermeld in de scenario-analyse in figuur 23 in hoofdstuk 6.4 is het effect van een lagere verkoopmutatiegraad op het geprognosticeerde rendement beperkt.

4.2 Demografische ontwikkelingen¹⁵

In grote delen van het land is de woningmarkt gespannen tot zeer gespannen. De bevolkingsaanwas blijkt steeds hoger dan eerder gedacht, zodat ondanks het opvoeren van de woning- bouwproductie het woningtekort niet vermindert. De werkloosheid is tot onder het niveau van voor de crisis gedaald, de inkomensontwikkeling is positief en de hypotheekrente is nog steeds zeer laag. De vraag naar koopwoningen blijft groot en beleggers zien in de woningmarkt momenteel goede beleggingskansen.

Bevolkingsontwikkeling¹⁶

De afgelopen jaren nam de bevolking met meer dan 100.000 inwoners per jaar toe. Ook in 2019 is er sprake van een bevolkingsgroei van meer dan 100.000 (132.000)¹⁷. De groei is voor driekwart terug te voeren op een positief migratiesaldo. Het aantal asielmigranten is ten opzichte van topjaar 2016 gehalveerd, maar het aantal arbeids- en studiemigranten neemt toe. In totaal wordt de bevolkingsgroei in de Primos-prognose geschat op 326.000 inwoners voor de periode 2019-2023. In Apeldoorn nam de bevolking in de periode 2016 - 2019 toe met circa 2.405 inwoners, oftewel 1,8%¹⁸. In Beuningen kwamen er 593 inwoners bij, een groei van 2,3%¹⁹ en Valkenswaard groeide met 648 inwoners 2,1%²⁰. Voor de provincies Gelderland en Noord-Brabant wordt verwacht dat de bevolkingsgroei doorzet in 2019-2023. Alleen in de Randstad wordt een grotere groei verwacht.²¹

Huishoudensontwikkeling²²

Voor de woningmarkt zijn veranderingen in het aantal en de samenstelling van de huishoudens cruciaal. Vanwege de vergrijzing zijn er steeds meer oude, en daarmee relatief kleine, huishoudens. De trend is echter ook nog steeds dat huishoudens in de jonge en middelbare leeftijdsgroepen kleiner worden. In 2010 bedroeg het aantal huishoudens 7.386.000, in 2018 is dit met bijna een half miljoen toegenomen tot 7.858.000. Het gemiddeld aantal personen per huishouden is sinds 2010 afgenomen van 2,22 naar 2,15 in 2018 (figuur 1).

^{6/7}Bron: CPB, www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-Decemberraming-2019-vooruitzicht-2020.pdf, december 2019.

⁸ Bron: Vastgoedmarkt.nl: Corona vastgoedtransacties vallen stil www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2020/03/coronacrisis-vastgoedtransacties-vallen-stil-101152877?_ga=2.130207885.349301909.1585832660-956213038.1583244284.

⁹ Bron: NVM: prijzen woningmarkt blijven stabiel www.nvm.nl/nieuws/2020/prijzen-woningmarkt-blijven-stabiel/.

¹⁰ Bron: Vastgoedmarkt.nl: Investeren sleuren nieuwbouw mee in val. www.vastgoedmarkt.nl/projectontwikkeling/nieuws/2020/04/coronacrisis-investeren-sleuren-nieuwbouw-mee-in-val-101153005?_ga=2.38222819.1192583406.1587458392-71755661.1586859736.

¹¹ Bron: Vastgoedmarkt.nl: Coronacrisis illustreert: zorg heeft de toekomst als vastgoedbelegging. www.vastgoedmarkt.nl/financieel/nieuws/2020/04/coronacrisis-illustreert-zorg-heeft-de-toekomst-als-vastgoedbelegging-101153441?_ga=2.28641980.1204230909.1587459216-.

¹² Bron: Colliers: Woningmarkt in de wachtkamer na coronauitbraak. www2.colliers.com/download-research?itemId=059d86fc-9d1a-4efa-9c9d-aa8035e8116e.

¹³ Bron: Capital Value: de woning(beleggingsmarkt) in beeld 2019, www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2019/03/13/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019.pdf.

¹⁴ Bron: Vastgoedmarkt.nl: Capital Value: huurwoning is nu veilige haven voor belegger. www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2020/03/capital-value-huurwoning-is-nu-veilige-haven-voor-belegger-101152592.

¹⁵ Bron: Capital Value, De woning(beleggingsmarkt) in beeld 2019, www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2019/03/13/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019.pdf.

¹⁶ Bron: Capital Value, De woning(beleggingsmarkt) in beeld 2019, www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2019/03/13/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019.pdf.

¹⁷ Bron: CBS www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/01/bevolking-groeit-naar-ruim-17-4-miljoen-inwoners.

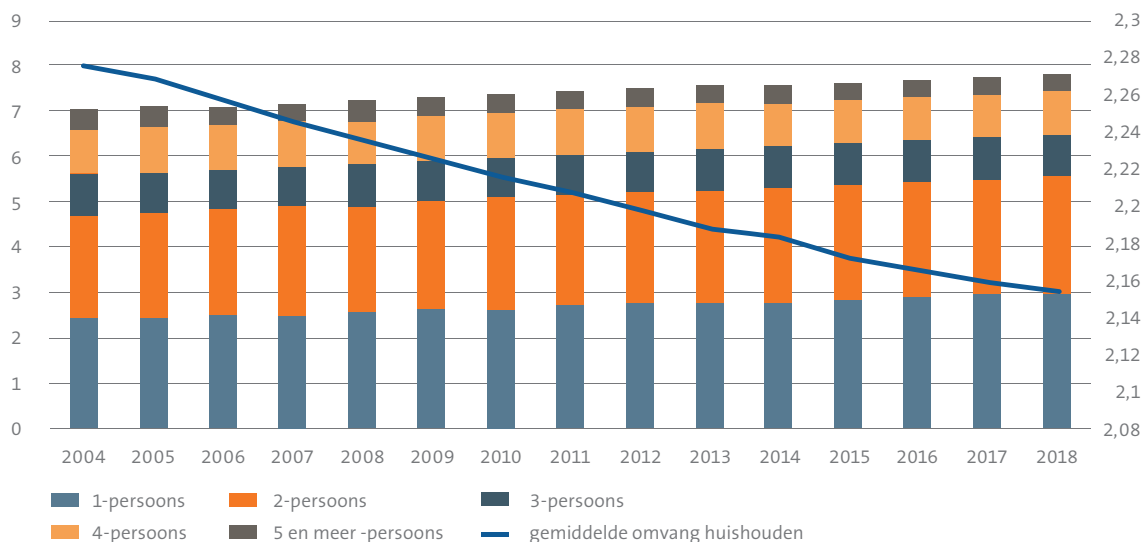
¹⁸ Bron: allecijfers.nl/gemeente/apeldoorn/.

¹⁹ Bron: allecijfers.nl/gemeente/beuningen/.

²⁰ Bron: allecijfers.nl/gemeente/valkenswaard/.

²¹ Bron: CBS, bewerkt door ABF Research, Primos 2018.

²² Bron: Capital Value, De woning(beleggingsmarkt) in beeld 2019, www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2019/03/13/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019.pdf.



Figuur 1: aantal huishoudens naar grootte. Bron: CBS en Primos, 2018 bewerkt door Capital Value

De huishoudensgroei is de komende jaren aanzienlijk, maar neemt volgens de prognoses wel langzaam in omvang af. Voor 2019 is de verwachte groei 64.500 huishoudens, in 2023 wordt er een toename met 53.000 huishoudens verwacht. In totaal neemt de komende vijf jaar het aantal huishoudens met 292.000 toe tot 8.219.000 (figuur 2).

Voor Apeldoorn is de verwachte groei tot 2030 circa 3.900 huishoudens of 5,3%. In Beuningen is de verwachte groei tot 2030 circa 550 huishoudens of 4,9%. De gemeente Gelderland heeft een groeiverwachting van 57.290 huishoudens (6,2%). Voor Valkenswaard wordt er een gelijkblijvend aantal huishoudens verwacht. Voor de provincie Noord-Brabant is de verwachte groei tot 2030 circa 83.040 huishoudens of 7,2%²³.

Het aantal huishoudens en de samenstelling van het aantal huishoudens (figuur 3) verandert licht over de tijd. Het aantal alleenstaanden groeit het sterkst, met 7% naar 3.259.000 in 2023. De trends wijzen nog steeds op voortgaande individualisering in alle leeftijdscategorieën. Het aantal paren met kinderen neemt iets af, van 2.020.000 naar 2.003.000. Het aantal 55-plus huishoudens groeit de komende vijf jaar sterk. Vooral het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 75-84 jaar neemt met 55% snel in omvang toe. Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 45-54 jaar neemt daarentegen met 44% af. De oorzaken voor deze sterke

fluctuaties zijn de naoorlogse babyboom en de snelle daling van het aantal geboorten in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorieën van 25 tot 34 jaar (+10%) en 35-44 jaar (+12%) neemt de komende jaren nog wel verder toe.

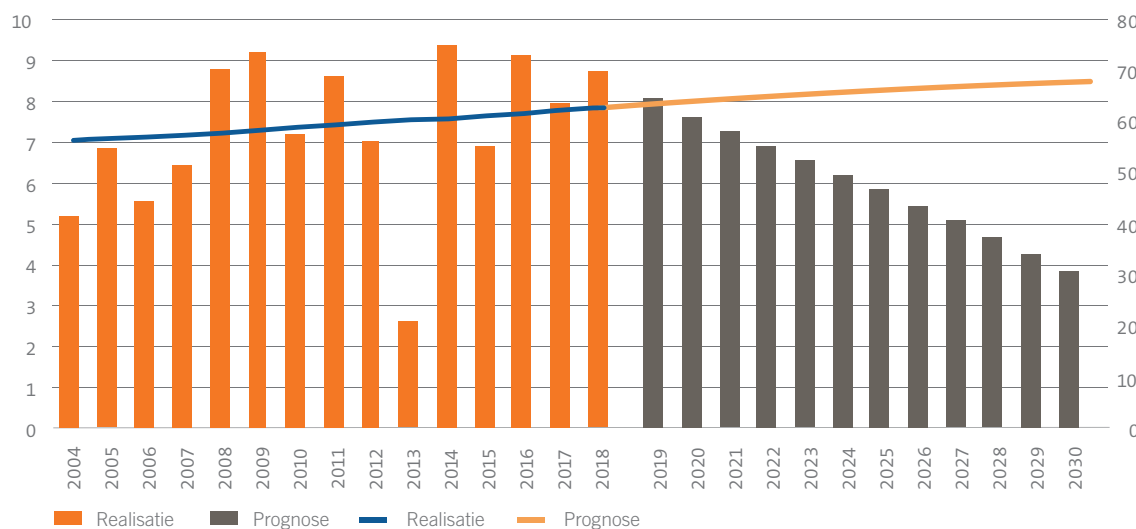
Gezien de hoge bevolkingsgroei heeft het CBS de nationale bevolkingsprognose voor de periode 2019 - 2023 verhoogd tot 379.000 (+53.000). Ook voor de langere termijn is de prognose verhoogd. Naar verwachting bedraagt de toename tot 2030 bijna driekwart miljoen en telt Nederland in 2030 meer dan 18 miljoen inwoners. De verwachte hogere bevolkingsgroei heeft ook consequenties voor het aantal huishoudens en de woningbehoefte. In de komende vijf jaar neemt de woningbehoefte naar schatting met zo'n 30.000 woningen extra toe.

4.3 Koopwoningmarkt²⁴

4.3.1 Bestaande bouw

Aantal transacties

Het aantal verkopen op de bestaande koopwoningmarkt stabiliseert. Voor het vijfde kwartaal op rij bedroeg het aantal transacties op jaarbasis in Q4 2019 circa 150.000. Hiermee lijkt op de bestaande koopwoningmarkt een nieuw evenwicht in het aantal transacties te ontstaan. Of dat niveau

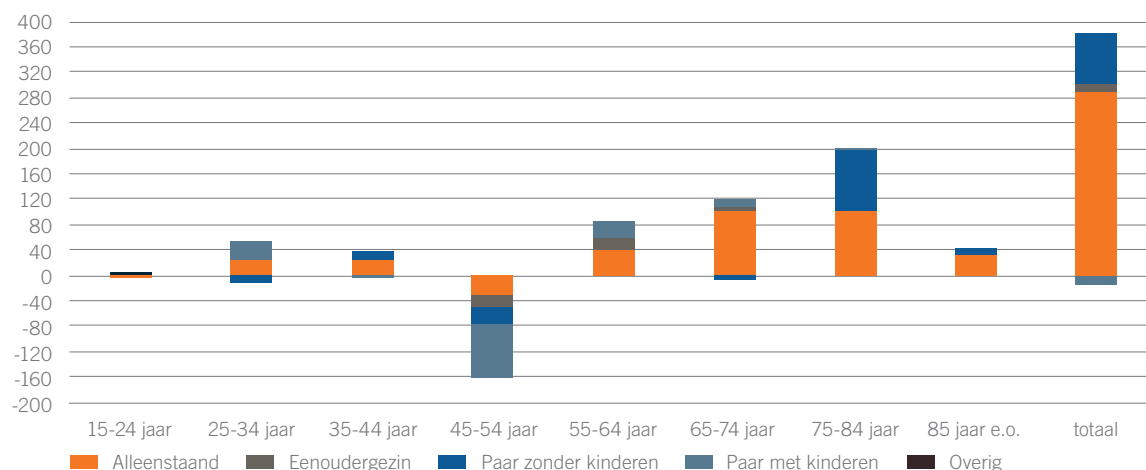


Figuur 2: aantal huishoudens en de toename van het aantal huishoudens. Bron: CBS en Primos, 2018 bewerkt door Capital Value

²³ Bron: primos.datawonen.nl/.

²⁴ www.nvm.nl/media/vq1dmqnl/bijlage-i-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2019.pdf.

x 1.000 huishoudens



Figuur 3: toename aantal huishoudens naar leeftijdscategorie en type (2018-2022). Bron: Primos, 2018 bewerkt door Capital Value

in het aantal transacties in 2020 volgehouden kan worden, is de vraag. De bestaande koopwoningmarkt is afhankelijk van (doorstromende) huishoudens die hun woning te koop zetten en dat zijn er in het vierde kwartaal 2019 minder dan een jaar geleden. De doorstroming stopt ook als er onvoldoende nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. Door alle stikstof- en pfas- problematiek zal het moeilijk worden om de beoogde doelen te behalen. Volgens het CPB kan de PFAS- en stikstofproblematiek leiden tot minder afgegeven bouwvergunningen, hetgeen zal leiden tot minder aanbod in de woningmarkt.²⁵ Capital Value voorziet een oplopend woningtekort vanwege de groei van de bevolking en in combinatie met de traag op gang komende woningbouwproductie.²⁶ Naar de mening van de Beheerder zal hierdoor het aantal aangeboden woningen achter blijven bij de vraag, hetgeen naar de mening van de Beheerder gunstig is voor de prijsontwikkeling van de Objecten. Met name de verkoop van woningen in de laagste prijsklassen tot 250.000 euro is sterk gedaald met 30% in vergelijking tot het vorige jaar. In de prijsklassen tussen 350.000 en 500.000 euro is het aantal transacties juist nog met circa 20% toegenomen en duurder huizen met 25-30%.

Er zijn in het vierde kwartaal 2019 opnieuw minder woningen te koop gezet in vergelijking met een jaar daarvoor, ruim 4% minder. Hierdoor is het aantal woningen dat te koop staat bij NVM-makelaars, opnieuw gedaald en uitgekomen net onder de 38.000 woningen. Dat zijn er ruim

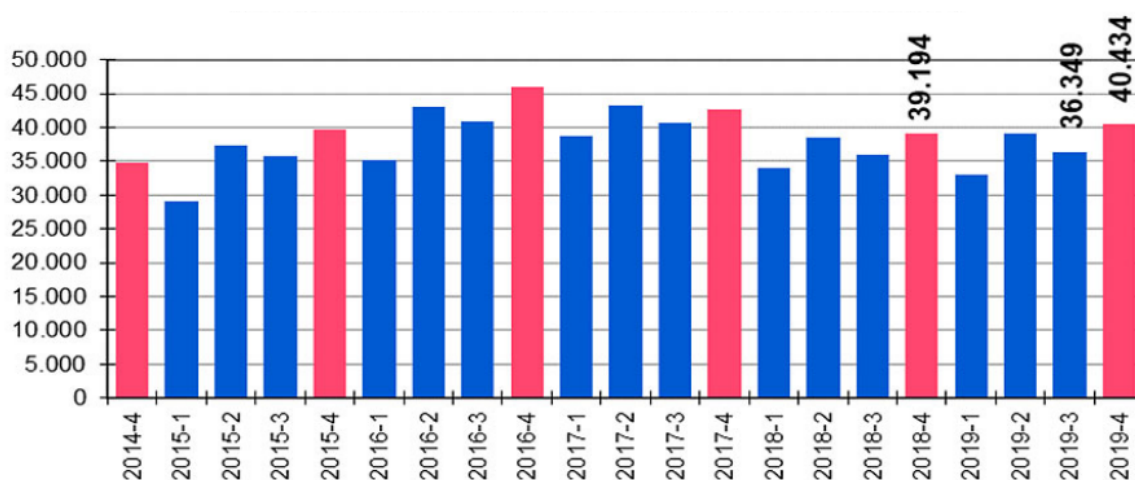
18% minder dan een jaar geleden en ook net iets minder dan het derde kwartaal van 2019, terwijl door de tijd genomen juist het vierde kwartaal vaak een toename van het te koop staande aanbod kent. Er leek begin 2019 sprake van een opwaartse trend in het aantal huishoudens dat de woning te koop zette, maar deze heeft in het laatste halfjaar van 2019 dus niet doorgezet.

In het marktgebied Apeldoorn e.o. is het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2019 met 20,9% toegenomen tot 725 transacties ten opzichte van het vierde kwartaal van 2018. In het marktgebied Nijmegen, waar Beuningen onder valt, is er over dezelfde periode een kleine daling van -0,7% naar 746 transacties. In de regio Eindhoven, waar Valkenswaard deel van uitmaakt, was er een daling van -7,2% naar 1.013 transacties.²⁷

Transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning

Na drie kwartalen met een afvallende prijsontwikkeling is in het vierde kwartaal 2019 de prijs van verkochte woningen juist weer sterker gestegen. In vergelijking met een jaar geleden is er sprake van een prijsstijging van 8,0% tot 326.000 euro. Inmiddels stijgt de prijs van verkochte woningen ruim zes jaar achtereen.

De katalysator achter de versterking van de prijsontwikkeling zijn andermaal de verkochte appartementen, waarvan de prijsontwikkeling op jaarbasis weer de 10%-grens is gepasseerd (+10,7%).

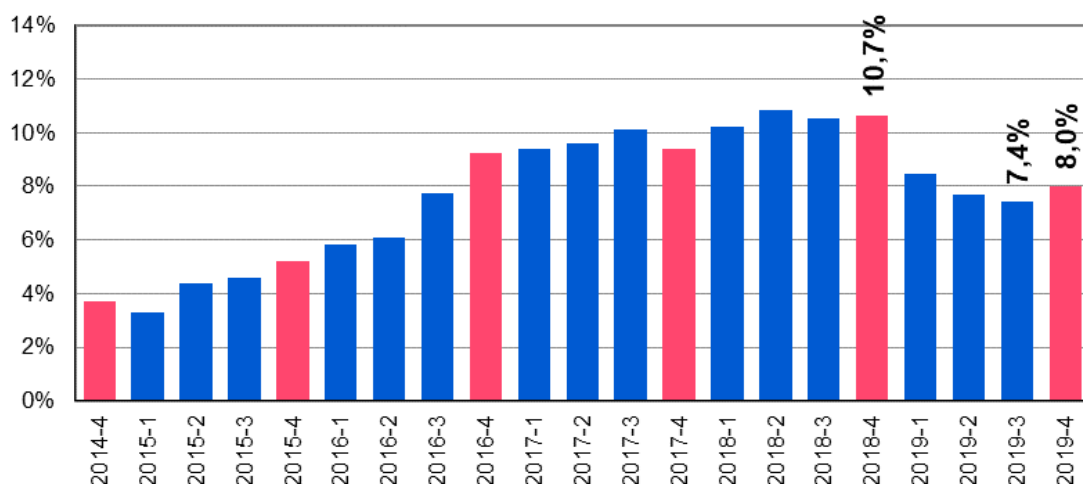


Figuur 4: aantal verkochte bestaande koopwoningen op jaarbasis. Bron: NVM 2019.

²⁵ Bron: CPB, www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-Decemberraming-2019-vooruitzicht-2020.pdf, december 2019.

²⁶ Bron: Capital Value, De woning(beleggingsmarkt) in beeld 2019, www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2019/03/13/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019.pdf.

²⁷ Bron: www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie.



Figuur 5:
transactieprijs-
ontwikkeling
op jaarbasis.
Bron: NVM 2019.

Voor een appartement wordt gemiddeld dan ook hetzelfde bedrag betaald als voor een tussenwoning.

In het marktgebied Apeldoorn ligt de transactieprijs van appartementen in het vierde kwartaal van 2019 6,0% hoger ten opzichte van het derde kwartaal. Ten opzichte van Q4 2018 is de transactieprijs gestegen met 10,3%.²⁸ Voor Beuningen is de stijging voor vrijstaande woningen 0,6% op kwartaalbasis en 5,4% op jaarbasis. In Eindhoven stijgt de transactieprijs van appartementen met 3,2% op kwartaalbasis en 28,9% op jaarbasis.

4.3.2 Nieuwbouw²⁹

In het laatste kwartaal van 2019 zijn 8.700 nieuwbouwwoningen verkocht. Ondanks deze (naar verwachting tijdelijke) opleving van de nieuwbouwmarkt zijn er in 2019 6 procent minder nieuwbouwwoningen verkocht dan het jaar ervoor. Er is ook minder nieuwbouw te koop gezet dan een jaar geleden, namelijk 5 procent.

Hoewel de stikstof- en PFAS-problematiek nog nauwelijks tot uiting komt in de aantallen, is door deze milieumaatregelen wel een voorzichtige verschuiving zichtbaar naar meer binnenstedelijke nieuwbouw. Mede door een grotere focus op (kleinere) binnenstedelijke appartementen bleef de prijs voor een gemiddelde nieuwbouwwoning steken op € 388.000, 10 procent meer dan in dezelfde periode in 2018

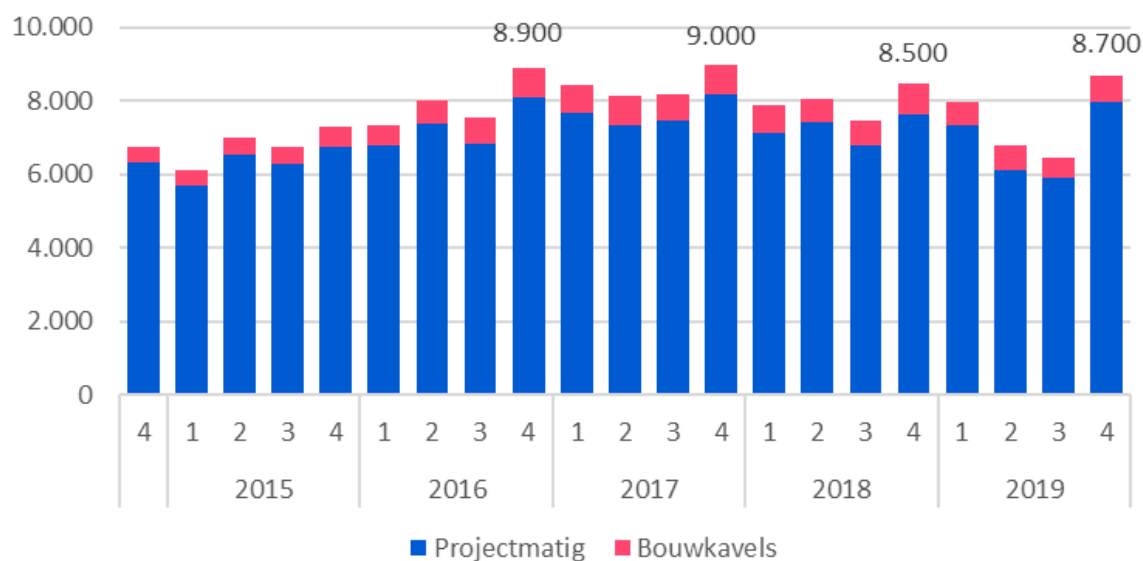
Aantal transacties

In het vierde kwartaal van 2019 zijn 8.700 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van bijna 3% met dezelfde periode vorig jaar. Dit aantal is goed vergelijkbaar met de transactieaantallen van het vierde kwartaal van 2016, 2017 en 2018, toen ook 8.500 nieuwbouwwoningen of meer werden verkocht.

Desondanks is het hoge aantal transacties opvallend, omdat de verkoop van nieuwbouw in 2019 tot dan toe juist erg tegenviel. Naar verwachting is er sprake van een tijdelijke opleving. De opleving van de verkopen kan niet verhullen dat 2019 een tegenvallend jaar was voor de nieuwbouw. In totaal zijn 29.900 nieuwbouwwoningen en -kavels verkocht, 6% minder dan in 2018 en zelfs 11% minder dan in 2017.

Aantal woningen in aanbod

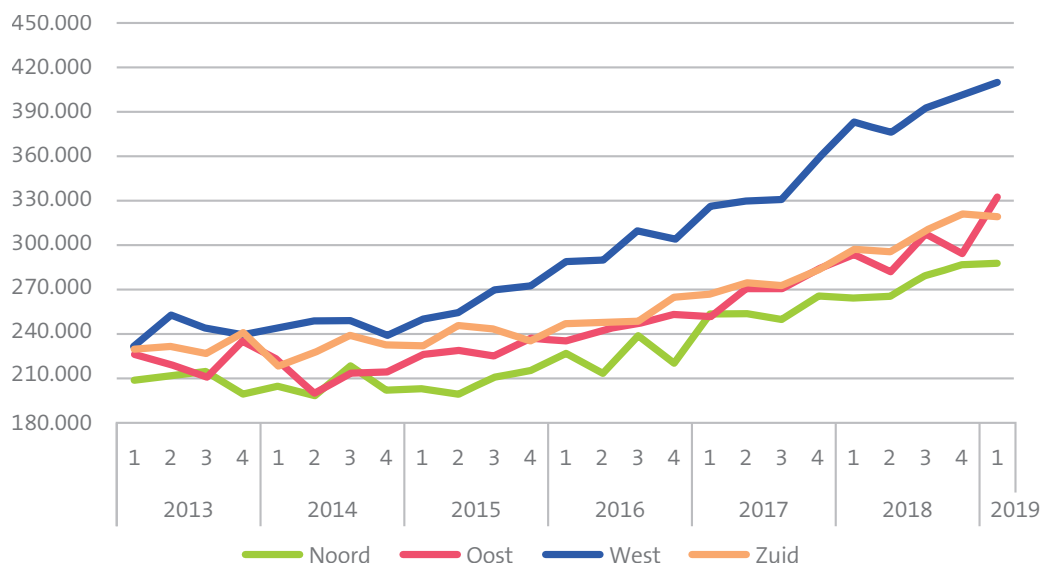
Traditioneel is het vierde kwartaal de periode waarin de meeste nieuwbouwprojecten te koop worden gezet. Dat was in 2019 niet anders, maar het nieuwe aanbod nieuwbouwwoningen en kavels was met 11.300 woningen wel 12% lager dan in dezelfde periode in 2018. Het aantal nieuw aangeboden nieuwbouwwoningen en -kavels voor heel 2019 kwam op 37.600, een daling van 5% in vergelijking met 2018. Makelaars signaleerden dat nieuwbouwprojecten werden opgeschoven naar 2020 vanwege de stikstofproblematiek en met name PFAS.



Figuur 6:
aantal verkochte
nieuwbou-
woningen.
Bron: NVM 2019.

²⁸Bron: www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie.

²⁹www.nvm.nl/media/k3xppalj/kwartaalcijfers-nieuwbouw-2019-4.pdf.



Figuur 7:
transactieprijs
nieuwbouw naar
landsdeel.
Bron: NVM 2019.

In de provincie Gelderland bedroeg het aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen in het derde kwartaal van 2019 circa 1.652. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2019 is dit een daling van 1.023 woningen en ten opzichte van Q1 2019 is dit een daling van 422 woningen. In de provincie Noord-Brabant werden in Q3 2019 circa 2.772 woningen bijgebouwd, een lichte daling van 122 woningen ten opzichte van Q2 en een stijging van 360 woningen vergeleken met Q1 2019.³⁰

Prijzen en verkoopsnelheid

Volgens de NVM merken nieuwbouwspecialisten in alle delen van Nederland dat de verkoop van nieuwbouwprojecten lijdt onder de hoge bouw- en grondkosten die worden verdisconteerd in de woningprijs. De cijfers ondersteunen dit. Een gemiddelde nieuwbouwwoning in Nederland kostte in het eerste kwartaal van 2019 € 369.000, maar in West-Nederland (Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland) is een gemiddelde nieuwbouwwoning nu duurder dan € 400.000. In de vier grote steden duurt het gemiddeld inmiddels driekwart jaar om 70% voorverkoop te bereiken.

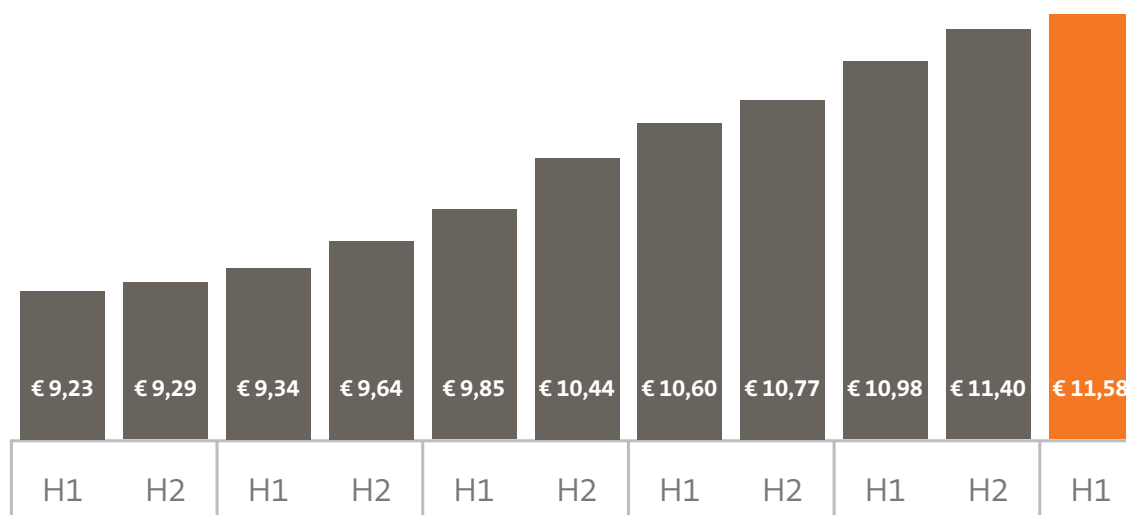
4.4 Huurwoningmarkt³¹

Prijsontwikkeling voor vrije sector huurwoningen

De Nederlandse huurwoningmarkt heeft te maken met een oplopende

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

Huurprijzen voor vrije sector huurwoningen zijn het afgelopen jaar verder gestegen en lopen nagenoeg gelijk met de inflatieontwikkeling. De gemiddelde vierkante meter transactieprijs van de huurwoningen in de vrije sector is in de eerste helft van 2019 opnieuw gestegen. Nieuwe huurders betalen gemiddeld in Nederland € 11,58 per m². Dat betekent een stijging van 5,4% ten opzichte van de prijzen van een jaar eerder. De stijging van de absolute huurprijs ten opzichte van een jaar eerder was met 4,4% iets minder groot. De gemiddelde huurprijs van een vrije sector huurwoning die onderwerp is geweest van een transactie, de

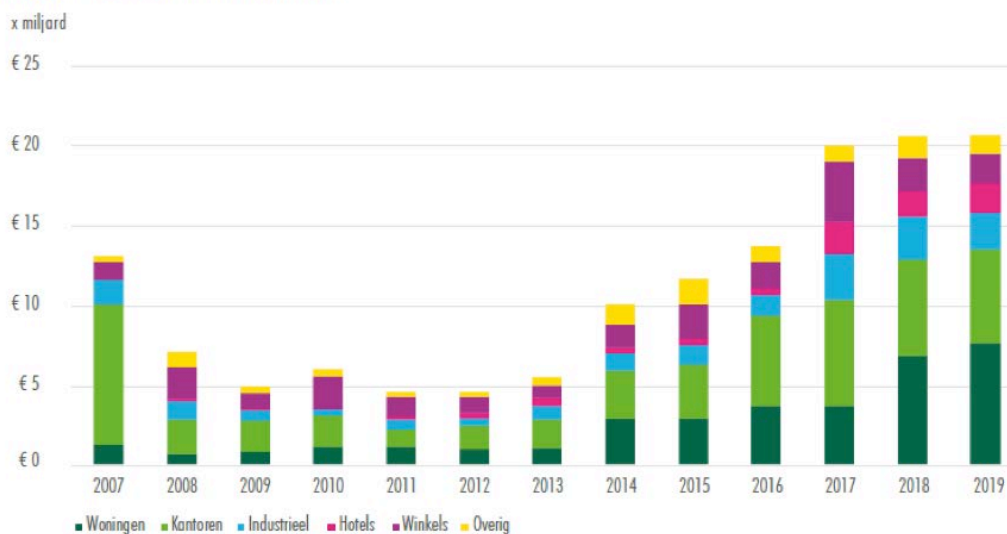


Figuur 8:
Ontwikkeling van
de huurprijs per m²
in Nederland
(2014-2019).
Bron: NVM 2019.

³⁰Bron: CBS Statline, 2019.

³¹vgm.nl/nieuwsdoc/78411_190703-Rapportage-huurtransacties-H1-2019.pdf.

BELEGGINGSVOLUME NEDERLAND



Figuur 9:
totaal transactie-
volume beleggingen,
2007-2019.

Bron:
CBRE Research, 2020

zogenoemde transactiehuurprijs, bedroeg het afgelopen halfjaar € 1.077 per maand.

Regionale verschillen blijven groot. Zo lag de gemiddelde vierkante meter transactieprijis in Friesland op € 8,58, terwijl deze in Noord-Holland is gestegen tot meer dan € 16, met name door de invloed van Amsterdam.³² In Gelderland en Noord-Brabant, de provincies van de Objecten, lag de gemiddelde vierkante meter transactieprijis respectievelijk op € 10,03 en € 10,17 in de eerste helft van 2019 en de gemiddelde transactiehuurprijzen op € 934 en € 968.

4.5 Woningbeleggersmarkt

Net als in 2018 was de woningsector in 2019 de sector met het grootste transactievolume, goed voor € 7,6 miljard aan directe beleggingen ten opzichte van € 6,9 miljard in 2018. Het hoge volume is het resultaat van transacties van een aantal grote woningportefeuilles en nieuwbouwprojecten.

Uit een analyse van ABC Capital blijkt dat op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt in de eerste negen maanden van 2019 een recordaantal huurwoningen is verkocht. Niet eerder lag het investeringsvolume in Nederlandse huurwoningen zo hoog als in de eerste negen maanden van 2019. In de eerste negen maanden van 2019 kochten beleggers circa 33.400 woningen met een onderliggende waarde van circa € 6,95 miljard. Pensioenfondsen voerden hierbij de boventoon. Daarnaast lieten ook particuliere beleggers en vastgoedfondsen zich gelden.

De verdeling tussen Nederlandse en buitenlandse investeerders is vrijwel gelijk.³³ Van de in totaal € 6,95 miljard die tot en met het derde kwartaal van 2019 in woningen werd geïnvesteerd, namen Nederlands partijen circa € 3,6 miljard euro voor hun rekening en buitenlandse beleggers circa € 3,35 miljard. De interesse van buitenlandse partijen ontstaat mede vanwege de zoektocht naar rendement als gevolg van de aanhoudende lage rente. Wat ook opvalt, was dat de belangstelling zich vooral richtte op portefeuilles (grote volumes) en in veel mindere mate op kleine transacties.

Volgens CBRE wordt in geografische zin steeds meer kapitaal aan de regionale steden gealloceerd.³⁴ In 2019 vond maar liefst 70% van het totale aantal transacties op de beleggingsmarkt buiten de grote steden plaats, onder meer in Eindhoven, Deventer, Leeuwarden, Groningen en Zwolle. Het aandeel investeringen in de regio was sinds 2011 niet meer zo hoog. Vooral woningen en industrieel vastgoed zijn in trek. Doordat gebouwen in provinciesteden kleiner zijn, nam het aandeel van transacties kleiner dan € 20 miljoen in 2019 toe. In 2019 betrof dit aandeel 84%, vergeleken met 81% in 2018.

Ondanks de grote vraag van beleggers naar huurwoningen en de toegenomen onderlinge concurrentie als gevolg van het relatief beperkte aanbod, deden zich in de eerste zes maanden van 2019 geen noemenswaardige prijsstijgingen voor.³⁵ Hierbij bleven de aanvangsrendementen redelijk stabiel, ook al doordat op tal van locaties de rendementen inmiddels historisch laag zijn. In steden als Amsterdam en Utrecht lagen de bruto aanvangsrendementen rond 4%, terwijl in Rotterdam en Den Haag de rendementen met een verschil van circa 50 basispunten iets daarboven lagen. In andere grote steden lag het bruto aanvangsrendement rond 5%.

³² Bron: NVM, huurmarkt vrije sector, www.nvm.nl/marktinformatie/huurmarkt.

³³ Bron: ABC Capital: www.abccapital.nl/transacties-beleggingshuurwoningen-blijft-op-peil-dankzij-buitenlandse-beleggers/?lang=nl.

³⁴ Bron: CBRE Real Estate Outlook 2020.

³⁵ Bron: ABC Capital: www.abccapital.nl/eerste-versie-halfjaarlijks-woningbeleggingsonderzoek-abc-capital/?lang=nl.

Hoofdstuk 5 ■ Onroerendgoedportefeuille

Het Fonds zal uitsluitend (voor 100%) beleggen in de Objecten die zijn beschreven in dit hoofdstuk 5.

5.1 Woningportefeuille bestaande uit 54 appartementen, 45 eengezinswoningen, 3 retailunits en 39 parkeerplaatsen, verspreid over drie plaatsen in Nederland.

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Portefeuille verdeeld over drie locaties (54 appartementen verdeeld over twee appartementencomplexen, waarvan één met retailplint en 45 eengezinswoningen), gebouwd tussen 1985 en 2002,
- Middeldure huurwoningen (tussen de € 650 en € 950 aan huur per maand),
- Onaangebroken (niet uitgepand) bezit,
- Alle objecten zijn gevestigd op eigen grond,
- De complexen zijn kadastraal gesplitst geleverd waarmee de woningen individueel verkoopbaar zijn.

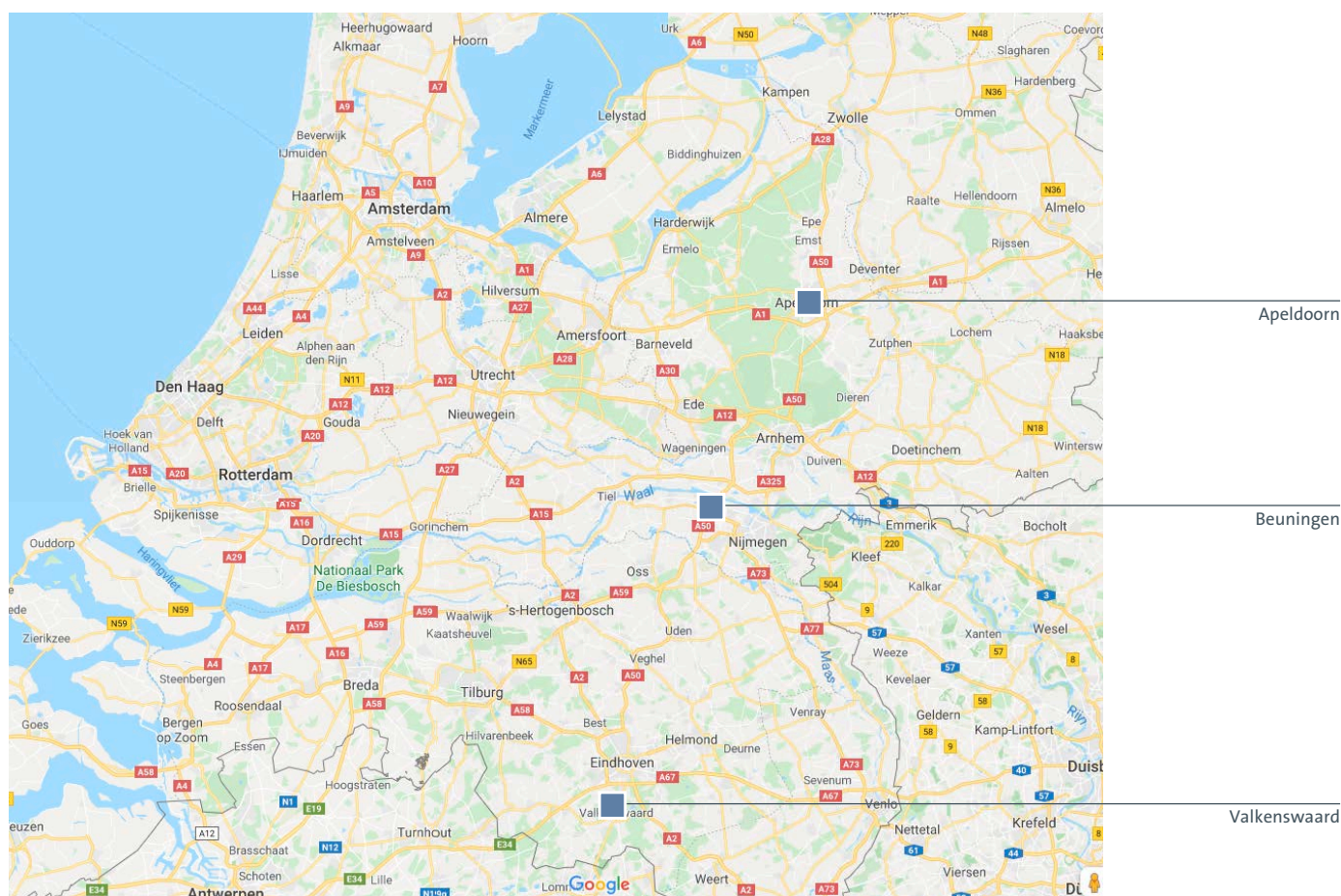
5.1.1 Portefeuilleoverzicht

In januari 2020 hebben de Initiatiefnemers ten behoeve van Stichting NL Woningfonds 3 overeenstemming bereikt over de aankoop van een woningportefeuille. Het vastgoed is per 31 maart 2020 door Stichting NL Woningfonds 3 in verhuurde staat aangekocht tegen een koopprijs van € 19.500.000 (kosten koper). Dit komt overeen met 19,01 maal de jaarhuur per 31 maart 2020 (ofwel een BAR van 5,26%).

Vanwege de expertise van de lokale makelaars zijn hun leegwaardes gebruikt voor de rendementsberekening.

	Marktwaaarde	Leegwaarde JLL	Leegwaarde lokale makelaars
Woningen Apeldoorn	€ 4.580.000	€ 4.650.000	€ 4.599.000
Woningen Beuningen	€ 8.910.000	€ 9.975.000	€ 10.075.000
Woningen Valkenswaard	€ 5.175.000	€ 5.962.500	€ 6.037.800
Retail Valkenswaard	€ 1.100.000	N.v.t.	N.v.t.
Totaal	€ 19.765.000	€ 20.587.500	€ 20.711.800

5.1.2 Locaties



5.2 Beschrijving portefeuille

De vastgoedportefeuille van NL Woningfonds 3 bestaat uit courante woningen met een spreiding over drie plaatsen in Nederland. De portefeuille bestaat uit 30 appartementen in Apeldoorn, 45 eengezinswoningen in Beuningen en 24 appartementen met 3 retailunits in Valkenswaard. Het betreft onaangebroken (ofwel niet uitgepand) bezit.

Omdat de woningen zijn verhuurd aan (circa) 99 individuele particulieren, is sprake van een goede huurspreiding. De huurovereenkomsten voor de woningen zijn grotendeels aangegaan op basis van het standaard ROZ-model en kennen een looptijd van minimaal twaalf maanden en daarna, tenzij de huurovereenkomst wordt beëindigd, voor onbepaalde tijd. Het is de Beheerder niet bekend welke eisen er gesteld zijn aan de huidige huurders voor wat betreft inkomen of vermogen. Omdat alle huren van de woningen marktconforme en middeldure huren betreffen, sprake is van een goede huurspreiding en de strategie van het Fonds is om bij leegkomst van een woning die te verkopen, meent de Beheerder dat onbekendheid met of een afwezigheid van inkomens- of vermogensseisen aan de huidige huurders geen materiële risico's voor het Fonds met zich brengt. Indien een woning opnieuw wordt verhuurd, beoordeelt de Beheerder per individueel geval welke inkomens- of vermogensseisen zullen gelden en welke waarborgsom wordt gehanteerd.

Alle Objecten zijn gevestigd op eigen grond; er is geen sprake van erfpacht. De complexen in Apeldoorn en Valkenswaard zijn gesplitst geleverd waarmee de woningen ook individueel verkoopbaar zijn. Er is geen sprake van verdeeld eigendom en alle complexen zijn aaneengesloten. De woningen zijn behalve enige mutatieleegstand volledig verhuurd, van de retailunits staat er één leeg. Zodra de verkoop van individuele woningen wordt opgestart, zal de betreffende Vereniging van Eigenaren worden geactiveerd.

Het uitgangspunt voor de portefeuille van NL Woningfonds 3 is dat leegkomende woningen zowel kunnen worden verkocht als opnieuw kunnen worden verhuurd. Deze keuze wordt per leegkomende woning gemaakt waarbij de Beheerder een inschatting zal maken welke optie een zo gunstig mogelijk rendement oplevert voor het Fonds. Met een combinatie van verkoop en verhuur is rekening gehouden in het rekenmodel voor de rendementsprognose: bij een verwachte mutatie van 10% per jaar wordt in jaar 1 verondersteld dat 20% van de leegkomende woningen wordt verkocht en 80% opnieuw wordt verhuurd. In jaar 2 wordt verondersteld dat 50% van de leegkomende woningen wordt verkocht en 50% wordt verhuurd. Vanaf jaar 3 tot en met het einde van het Fonds in 2027 wordt verondersteld dat 100% van de leegkomende woningen wordt verkocht en geen van de leegkomende woningen wordt verhuurd. Door voortschrijdend inzicht, bijvoorbeeld substantiële waardeontwikkeling kunnen de verhoudingen verkoop/verhuur gedurende de looptijd van het Fonds wijzigen als het te realiseren rendement verhoogd kan worden ten behoeve van de beleggers. Indien de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven, kan het ook noodzakelijk zijn dat er meer woningen in de verhuur worden gehouden. Op woning- en projectniveau wordt bij elke verhuurmutatie de afweging verhuur of verkoop gemaakt.

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

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

- a Gemeente Apeldoorn, sectie L, nummer 10468
- b Gemeente Beuningen, sectie H, nummer 713, 719, 721 en 792
- c Gemeente Valkenswaard, sectie E, nummer 1004, 1984, 3386 en 3679

Hoer Vastgoedbeheer BV heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd behalve het dak in Valkenswaard welke is begroot op € 82.645, te vermeerderen met BTW. Voor alle complexen is een historisch en/of verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de huidige wetgeving en uitgevoerd historisch en/of verkennend bodemonderzoek is de bodem van de complexen voor het beoogde gebruik en de bestemming geschikt. De conclusies van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn dat de terreinen niet zijn verdacht van (locatiespecifieke) bodemverontreiniging.

5.2.1 Apeldoorn - Wagenstraat 21 t/m 79 (oneven)

Apeldoorn ligt in Gelderland en heeft 137.003 inwoners. Apeldoorn ligt aan het knooppunt van de A1 en de A50 en is daardoor goed bereikbaar. Tevens beschikt de plaats over een station met de grote spoorverbindingen Berlijn-Almelo-Amsterdam en Enschede-Schiphol/Den Haag. De stad kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, onderwijs, cultuur, gezondheidszorg, sport en recreatie.

Het in 1988 gebouwde complex, De Markveste, bestaat uit één onaangebroken (niet uitgepand) gebouw van vijf woonlagen. De appartementen zijn centraal gelegen in Apeldoorn op een kilometer lopen van het station en het centrum en tegenover een bushalte. In de nabije omgeving is een grote variëteit aan winkels en restaurants te vinden.

Het complex bestaat uit 30 appartementen met een gemiddelde grootte van 62 m² (totaal 1.865 m² verhuurbaar vloeroppervlak) en zijn voorzien van twee slaapkamers. De appartementen beschikken alle over een lifttoegang, op de begane grond hebben de appartementen een tuin en op de verdiepingen is elk appartement voorzien van een balkon. Voor het complex zijn 23 buitenparkeerplaatsen en één gehandicapten parkeerplaats. De omliggende woningen hebben alle een oprit, waardoor in de praktijk voldoende parkeermogelijkheden op straat vrij zullen zijn voor bewoners van de Markveste. Daarnaast zijn er nog circa twintig parkeerplaatsen in de Wagenstraat. Het appartementencomplex is omringd door een grasveld en de staat van het onderhoud van het complex is goed. De woningen hebben een energielabel B.

De gemiddelde leegwaarde van deze woningen wordt door Jones Lang LaSalle gewaardeerd op € 155.000 per woning (totale leegwaarde van alle Objecten in Apeldoorn van € 4.650.000 gedeeld door 30 woningen). Tevens is een leegwaardeoordeel aan een lokale makelaar gevraagd, die naar het oordeel van de Initiatiefnemers de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Jones Lang LaSalle). De lokale makelaar schat de gemiddelde leegwaarde in op € 153.300. Deze waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose.

De gemiddelde maandhuur bedraagt € 717 per woning en ligt daarmee rond de liberalisatiegrens. De totale jaarhuur bedraagt € 258.019. Er is momenteel enige mutatieleegstand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De Initiatiefnemers gaan ervan uit, gezien recente verhuurtransacties, dat de huurprijs in ieder geval op hetzelfde huurniveau zal liggen of iets hoger.

5.2.2 Beuningen - Augustuslaan 1 t/m 43 (oneven) en Claudiuslaan 2 t/m 46 (even)

Beuningen is een plaats gelegen in Gelderland en heeft circa 25.800 inwoners. De gemeente kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, horeca, onderwijs, cultuur, sport en recreatie. Beuningen ligt aan de A73, vlakbij de aansluiting met de A50 en is daardoor goed bereikbaar.

De tussen 1985 en 1987 gebouwde woningen liggen aan de zuidrand van Beuningen, tussen het centrum en de industriezone bij de A73. De bushalte bevindt zich aan het begin van de straat. Beuningen ligt

op enkele kilometers van Nijmegen en profiteert van haar economische aantrekkingskracht.

Het vastgoed in Beuningen bestaat uit 45 woningen met een gemiddelde grootte van 85 m² (totaal 3.825 m² vloeroppervlak). De woningen, die verdeeld zijn over de Augustuslaan en Claudiuslaan, beschikken alle over een woonkamer, twee slaapkamers en zowel een voor- als achtertuin. De woningen aan de Augustuslaan liggen tegenover een basisschool. De staat van het onderhoud van het complex is goed. De woningen hebben een energielabel B.

De gemiddelde leegwaarde van deze woningen wordt door Jones Lang LaSalle gewaardeerd op € 221.667 per woning (totale leegwaarde van alle Objecten in Beuningen van € 9.975.000 gedeeld door 45 woningen). Tevens is een leegwaardeoordeel aan een lokale makelaar gevraagd, die naar het oordeel van de Initiatiefnemers de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Jones Lang LaSalle). De lokale makelaar schat de gemiddelde leegwaarde licht hoger in op € 223.889. Deze hogere waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose.

De gemiddelde maandhuur bedraagt € 762 per woning. De totale jaarhuur is € 411.242. Negen van de 45 woningen zijn niet-geliberaliseerd. De negen niet-geliberaliseerde woningen bevinden zich qua puntenaantal wel boven de liberalisatiegrens. Bij eventuele wederverhuur van deze niet-geliberaliseerde woningen kunnen ze daarom aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. Blijkens marktonderzoek van de Beheerder en gesprekken met lokale makelaars zit er ruimte in de huurprijzen van de niet-geliberaliseerde woningen. Tevens blijkt hieruit dat de geliberaliseerde woningen gemiddeld onder het marktniveau zijn verhuurd. Op basis van deze informatie gaan de Initiatiefnemers ervan uit, mede gezien recente verhuurtransacties, dat de huurprijs in ieder geval op hetzelfde huurniveau zal liggen, maar waarschijnlijk hoger.

5.2.3 Valkenswaard - Eindhoveneweg 57 en 61, Oranje Nassaustraat 3 en Gaanderij 11-57 (oneven)

Valkenswaard is een plaats gelegen in Noord-Brabant en heeft 30.910 inwoners. Valkenswaard ligt net ten zuiden van Eindhoven, tussen de A2 en de A67. De plaats kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, onderwijs, cultuur, gezondheidszorg, sport en recreatie.

Het tussen 1994 en 2002 gebouwde complex bestaat uit één onaangebroken (niet uitgepand) gebouw met een retailplint en twee woonlagen. De woningen liggen midden in het centrum van Valkenswaard op 400 meter van de bushalte met de buslijn naar Eindhoven. In de nabije omgeving is een grote variëteit aan winkels en restaurants te vinden. Valkenswaard is via de N69 verbonden met het op tien kilometer afstand gelegen Eindhoven en profiteert daarmee van diens economische aantrekkingskracht.

Het complex bestaat uit 24 appartementen met een gemiddelde grootte van 86 m² (totaal 2.073 m² verhuurbaar vloeroppervlak), die zijn voorzien van twee slaapkamers. De appartementen beschikken alle over een lifttoegang. Daarnaast zijn er drie retailunits in de plint van het complex met een gemiddelde oppervlakte van 462 m² (totaal 1.387 m²). Onder het complex is een parkeergarage met 39 parkeerplaatsen. De staat van het onderhoud van het complex is goed behalve het dak dat vervangen zal worden na aankoop van het complex. Vijf woningen hebben energielabel B en 19 woningen energielabel C.

De gemiddelde leegwaarde van deze woningen wordt door Jones Lang LaSalle gewaardeerd op € 248.438 per woning (totale leegwaarde van alle Objecten in Valkenswaard van € 5.962.500 gedeeld door 24 woningen). Tevens is een leegwaardeoordeel aan een lokale makelaar gevraagd, die naar het oordeel van de Initiatiefnemers de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Jones Lang LaSalle). De lokale

makelaar schat de gemiddelde leegwaarde hoger in op € 251.575. Deze hogere waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose.

De gemiddelde maandhuur bedraagt € 914 per woning inclusief parkeerplaats. Alle maandhuren liggen boven de liberalisatiegrens. De totale jaarhuur van de woningen bedraagt € 236.248 (€ 820 per woning), van de parkeerplaatsen € 26.893 (€ 94 per parkeerplaats) en van de retailunits € 83.097. De theoretische huur van de retailunits bedraagt € 93.297, opgebouwd uit het huidige huurniveau van de verhuurde units plus het conservatief ingeschatte huurniveau van de leegstaande unit à € 10.200 (€ 52 per m²). Bij eventuele wederverhuur zullen de woningen aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De Initiatiefnemers gaan ervan uit, gezien recente verhuurtransacties, dat de huurprijs in ieder geval op hetzelfde huurniveau zal liggen en waarschijnlijk hoger.

5.2.4. Overzicht verwachte huurinkomsten

HUURDER	HUIDIGE HUUR	M ²
Unit 1 Leegstand	€ 0	196
Unit 2 Van den Broek Sport Valkenswaard BV	€ 61.935	500
Unit 3 Stoffeparadijs	€ 21.162	691
Totaal	€ 83.097	1.387

DEEL PORTEFEUILLE	HUIDIGE HUUR	M ²
Apeldoorn	€ 258.019	1.865
Beuningen	€ 411.242	3.825
Valkenswaard woningen	€ 236.248	2.073
Valkenswaard retail	€ 83.097	1.387
Verwachte huur leegstand	€ 10.200	
Valkenswaard parkeren	€ 26.893	-
Totaal	€ 1.025.699	9.150

5.2.5 Duurzaamheid en maatschappelijke impact

In het kader van duurzaamheid streeft NL Woningfonds 3 ernaar om alleen groene woningen aan te bieden. Daarom bezitten alle woningen in het Fonds energielabel B of C.

5.2.6 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed is verworven voor € 19.500.000 kosten koper. De verkoper is Woonhave Beleggingen BV te Rotterdam, die niet aan de Initiatiefnemers is gelieerd. Taxateur Jones Lang LaSalle heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 19.765.000 kosten koper (zie hoofdstuk 15 voor de vindplaats van de taxatierapporten).

De Beheerder verklaart dat in de periode tussen de taxatie van de Objecten en de datum van goedkeuring van het Prospectus zich geen materiële wijzigingen met betrekking tot de Objecten heeft voorgedaan.

Hoofdstuk 6 ■ Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Het Fonds is recent aangegaan, op 31 maart 2020. De gecontroleerde historische financiële informatie van het Fonds over de periode van 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020 is via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie hoofdstuk 15 voor de vindplaats). De Beheerder verklaart dat tussen 6 april 2020 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van het Fonds.

De Objecten zijn op 31 maart 2020 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering zijn de Objecten op die datum door het Fonds gefinancierd door S5 CRE Vastgoed BV die als enige Participant is toegetreden tot het Fonds. Op de Aanvangsdatum zal S5 CRE Vastgoed BV uit het Fonds treden door diens 360 Participaties in te kopen. Tegelijkertijd zullen de Fondsvoorwaarden worden aangepast (conform bijlage 1) en 411 Participaties aan Participanten worden uitgegeven.

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

Financieel overzicht Fonds per 6 april 2019

De onderstaande figuren 10 tot en met 12 bevatten de financiële positie van het Fonds per 6 april 2020. Het Fonds is op 31 maart 2020 aangegaan waardoor er sprake is van een tussentijds resultaat en balanspositie.

Balans

In Figuur 10 is de balanspositie weergegeven per 6 april 2020. De totale balanspositie bedraagt € 20.739.353. De activa zijde bestaat uit de Objecten gewaardeerd tegen € 19.952.341, bestaande uit koopsom van € 19.500.000 aangevuld met overdrachtsbelasting van € 422.000 en notariskosten van € 30.341. De activa zijde wordt aangevuld met overige vorderingen van in totaal € 58.826 de geactiveerde Initiatie- en Financieringskosten van € 274.045. De liquiditeitspositie bedraagt € 454.141. Het eigen vermogen is opgebouwd uit de inleg van de Participant (interim belegger) S5 CRE Vastgoed BV, een wettelijke reserve van € 216.765 en overige reserves van - € 206.081. Onder langlopende schulden is de hypothecaire lening van € 11.385.000 opgenomen alsmede waarborgsommen. De overige schulden en overlopende passiva bedragen € 297.542.

Winst- en verlies & Kasstroomoverzicht

De huuropbrengsten in de periode 31 maart 2020 tot en met 6 april 2020 bedroegen € 18.815. Verminderd met de lasten van het beheer van het vastgoed, eigenaarslasten, afschrijvingen en rente, totaal € 8.131, bedraagt het bedrijfsresultaat € 10.684. Het Exploitatieresultaat tot en met 6 april 2020, voor Afschrijvingen (€ 220), en kortlopende schulden (€ 123.936) bedraagt € 134.620 positief. Gedurende deze periode bedroeg de netto kasstroom € 454.141, welke is toegevoegd aan de liquiditeitsreserve.

FIGUUR 10 BALANS PER 6 APRIL 2020 (NA RESULTAATBESTEMMING)

		6 april 2020	
ACTIVA		EUR	EUR
<i>Beleggingen</i>			
Terreinen en gebouwen			
Vastgoed	[3.1]		19.952.341
<i>Overige activa</i>			
Financiële vaste activa			
Geactiveerde initiatiekosten	[3.2]	216.765	
Geactiveerde financieringskosten		<u>57.280</u>	
			274.045
<i>Vorderingen</i>			
Overige vorderingen			
Overige vorderingen en overlopende vorderingen	[3.3]		58.826
Liquide middelen	[3.4]		<u>454.141</u>
Totaal activa			<u>20.739.353</u>
		6 april 2020	
PASSIVA		EUR	EUR
Eigen vermogen			
Inleg participanten	[3.5]	9.000.000	
Wettelijke reserve		216.765	
Overige reserves		<u>-206.081</u>	
			9.010.684
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstelling	[3.6]	11.385.000	
Waarborgsommen	[3.7]	<u>46.127</u>	
			11.431.127
Kortlopende schulden (< 1 jaar)			
Overige schulden en overlopende passiva	[3.8]		<u>297.542</u>
Totaal passiva			<u>20.739.353</u>

FIGUUR 11 WINST EN VERLIESREKENING OVER PERIODE 31 MAART 2020 TOT EN MET 6 APRIL 2020

		31 maart 2020 – 6 april 2020
		EUR EUR
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten	[4.1]	18.815
Lasten in verband met het beheer van het vastgoed	[4.2]	1.502
Eigenaarslasten	[4.3]	1.531
Afschrijvingen	[4.4]	220
Rente	[4.5]	4.878
Som der bedrijfslasten		<u>8.131</u>
Bedrijfsresultaat		<u>10.684</u>

FIGUUR 12 KASSTROOMOVERZICHT OVER DE PERIODE 31 MAART 2020 TOT EN MET 6 APRIL 2020

		31 maart 2020 – 6 april 2020
		EUR EUR
Bedrijfsresultaat		10.684
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen financieringskosten	220	
Veranderingen in werkkapitaal:		
- Mutatie kortlopende vorderingen	-58.825	
- Mutatie kortlopende schulden	<u>182.541</u>	
		<u>123.936</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		134.620
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		134.620
Investeringskosten in vastgoed	-19.952.341	
Mutatie initiatiekosten	<u>-216.765</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-20.169.106
Ontvangsten uitgifte participaties	9.000.000	
Mutatie langlopende bankschulden	11.500.000	
Mutatie financieringskosten	-57.500	
Mutatie waarborgsommen	<u>46.127</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>20.488.627</u>
Mutatie geldmiddelen		454.141
Liquide middelen begin van het jaar		-
Netto kasstroom		<u>454.141</u>
Liquide middelen einde van het jaar		<u>454.141</u>

6.1 Investing en kosten

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal met ingang van de Aanvangsdatum naar verwachting zeven jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van zeven jaar met als waarschijnlijke Aanvangsdatum 30 juni 2020.

De Fondsinvestering die het Fonds doet (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 21.638.697 en bestaat uit de Verkoopprijs van de Objecten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in figuur 13.

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties (Initiatiekosten) bedragen naar verwachting € 2.138.697 (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten). De netto-opbrengst van de uitgifte (Beleggerskapitaal verminderd met de Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten) bedraagt naar verwachting € 8.136.303 (inclusief liquiditeitsreserve).

6.1.1 Verkoopprijs

De Verkoopprijs bestaat uit de aankoopprijs van de Objecten (€ 19.500.000) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

FIGUUR 13 FONDSINVESTERING*alle bedragen in €***Verkrijgingsprijs**

aankoopprijs	19.500.000
--------------	------------

Aankoopkosten

overdrachtsbelasting	422.000
splitsingskosten	10.000
kosten vervanging dak Valkenswaard	82.645
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	11.235
taxatiekosten	8.000
notariskosten	20.000
kosten financiering Voorperiode	250.414
niet-verrekenbare BTW	27.695

<i>totaal Aankoopkosten</i>	<i>831.988</i>
-----------------------------	----------------

totaal	20.331.988
---------------	-------------------

Initiatiekosten

adviseurskosten	56.000
Selectie- en structureringsvergoeding	585.000
marketing- en informatiememorandumkosten	82.200
Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	308.250
oprichtingskosten	2.950
niet-verrekenbare BTW	214.809

totaal	1.249.209
---------------	------------------

Financieringskosten	Financieringskosten	57.500
----------------------------	----------------------------	---------------

Fondsinvestering	21.638.697
-------------------------	-------------------

Overdrachtsbelasting

De Objecten zijn kosten koper gekocht. Dit betekent dat over de koopprijs van de woningen 2% overdrachtsbelasting verschuldigd is en over de retailunits 6%. De overdrachtsbelasting bedraagt € 422.000.

Splitsingskosten

In verband met de juridische splitsingen van de Objecten zijn kosten verschuldigd. Voor de splitsing van de Objecten is aan Verkoper een bedrag verschuldigd van € 10.000, te vermeerderen met BTW.

Vervanging dakbedekking Valkenswaard

Uit de technische due diligence van Hoen Vastgoedbeheer BV blijkt dat de dakbedekking van het Object in Valkenswaard vervangen dient te worden. De kosten hiervoor bedragen € 82.645 te vermeerderen met BTW.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence NV en CVS Legal traden op als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van de Objecten. Hoen Vastgoedbeheer BV heeft een technische due diligence verricht en heeft tevens een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. De adviseurskosten bedragen € 11.235 te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Jones Lang LaSalle heeft de Objecten getaxeerd en brengt hiervoor in totaal € 8.000 in rekening, te vermeerderen met BTW.

Notariskosten

Voor de levering van de Objecten trad Houthoff op als notaris. De notaris- kosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakten en de hypotheekakten. Deze kosten bedragen € 20.000, te vermeerderen met BTW.

Kosten Voorperiode

Zoals in de inleiding (hoofdstuk 3) is vermeld zijn de Objecten op 31 maart 2020 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Op diezelfde datum is het Fonds aangegaan met behulp van een voorfinanciering. De totale (voor)financiering bestaat uit een hypothecaire financiering van € 11.500.000 (zie hoofdstuk 6.2.2) en deelname aan het Fonds door S5 CRE Vastgoed BV die als enige Participant is toegetreten tot het Fonds. Deze voorfinanciering dient ter overbrugging van de Voorperiode.

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

FIGUUR 14 KOSTENOVERZICHT VOORPERIODE

looptijd	geprognosticeerd	pessimistisch
begin Voorperiode	31-3-2020	31-3-2020
eind Voorperiode	30-6-2020	30-9-2020
kosten Voorperiode		
financiering		
rente obligaties interim beleggers	-€ 138.750	-€ 276.750
overig		
afsluitprovisie obligaties interim beleggers	-€ 100.000	-€ 100.000
vergoeding voorfinanciering Connect Invest BV incl. BTW	-€ 108.900	-€ 108.900
subtotaal	-€ 347.650	-€ 485.650
opbrengsten Voorperiode		
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen	€ 97.236	€ 195.157
subtotaal	€ 97.236	€ 195.157
totaal kosten Voorperiode	-€ 250.414	-€ 290.493

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

Participaties S5 CRE Vastgoed BV € 9.000.000

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

- (a) voor de financiering van de Participaties die S5 CRE Vastgoed BV gedurende de Voorperiode houdt, heeft S5 CRE Vastgoed BV obligaties aan interim beleggers uitgegeven ter waarde van € 9.000.000. De looptijd eindigt op 30 juni 2020, met de mogelijkheid van een eenmalige verlenging tot 30 september 2020. Over het bedrag van de obligaties betaalt S5 CRE Vastgoed BV een rente van 6% op jaarbasis (zie figuur 14). Daarnaast heeft S5 CRE Vastgoed BV aan de obligatiehouders 1% afsluitprovisie moeten betalen ten bedrage van € 90.000 en moest er over € 1.000.000 nog 1% extra betaald worden, waardoor er in totaal € 100.000 aan afsluitprovisie betaald is,
- (b) voor het aanbrengen van de interim beleggers ontvangt Connect Invest BV een vergoeding ter hoogte van € 90.000 exclusief BTW.

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

- (c) het Exploitatieresultaat en resultaat Verkoop Individuele Woningen van € 97.236.

De opbrengsten (€ 97.236) minus de kosten (€ 347.650) gedurende de Voorperiode leveren per saldo een kostenpost op van € 250.414 (€ 609 per Participatie). Met deze kosten is rekening gehouden in de rendementsprognose. Indien de Aanvangsdatum wordt uitgesteld tot 30 september 2020, stijgt het verschil tussen de opbrengsten en de kosten gedurende de Voorperiode tot € 290.493 (€ 707 per Participatie). Daardoor zou voor het eerste jaar het Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen gelijk blijven op 3,8% en in dat jaar de uitkering dalen (van € 1.309) tot € 1.237. Met deze extra kosten in de (verlengde) Voorperiode is geen rekening gehouden in de rendementsprognose.

Niet-verrekenbare BTW

Over de Aankoopkosten, met uitzondering van de overdrachtsbelasting, is in totaal € 27.695 aan BTW aan het Fonds in rekening gebracht. Voor het grootste deel zijn de inkomsten van het Fonds uit de in hoofdstuk 5 beschreven Objecten niet met BTW belast. Zodoende kan door het Fonds de BTW over de kosten van het Fonds, waaronder de bovenstaande kosten, niet geheel worden verrekend met of worden teruggevraagd van de belastingdienst.

6.1.2 Initiatiekosten

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

Adviseurskosten

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

Selectie- en structureringsvergoeding

De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemers ontvangen deze vergoeding voor hun werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij lopen met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van de Objecten. De Selectie- en structureringsvergoeding bedraagt € 585.000, te vermeerderen met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Marketingkosten en kosten Prospectus

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM, alsmede alle marketingactiviteiten en overige

ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing, het Prospectus en de goedkeuring van het Prospectus door de AFM bedragen in totaal € 82.200, waarvan € 70.700 aan marketingkosten te vermeerderen met BTW. De kosten voor registratie en AFM-goedkeuring zijn vrijgesteld van BTW. Maximaal € 63.640 exclusief BTW wordt vergoed aan Connect Invest BV ter dekking van uitgaven voor door haar verrichte marketingactiviteiten alsmede ter dekking van de gemaakte uren voor het in contact treden met potentiële beleggers, het geven van voorlichting aan hen via bijeenkomsten en persoonlijke afspraken en het beantwoorden van vragen van beleggers. Maximaal € 7.060 exclusief BTW wordt besteed aan drukwerkkosten.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Connect Invest BV ontvangt van het Fonds een Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) over het Beleggerskapitaal voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering. De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt € 308.250, te vermeerderen met BTW.

FIGUUR 15 VERMOGENSSTRUCTUUR		
alle bedragen in €		
Verkrijgingsprijs	20.331.988	
Initiatiekosten	1.249.209	
kostprijs	21.581.197	
Financieringskosten	57.500	
liquiditeitsreserve	136.303	
Financieringsbehoefte	21.775.000	
hypothecaire lening	11.500.000	52,8%
Beleggerskapitaal	10.275.000	47,2%

De voorwaarden van de hypothecaire financiering zijn als volgt:

Hypothecaire lening	Totaal € 11.500.000, verdeeld over vier leningen:
Lening I	€ 1.000.000
Rentepercentage	gefixeerde rente van 1,85% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 april 2023),
Lening II	€ 3.500.000
Rentepercentage	variabele rente op basis van 3-maands Euribor met een opslag van 2,35% tot aan het einde van de looptijd (1 april 2025).
Lening III	€ 2.000.000
Rentepercentage	gefixeerde rente van 1,90% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 april 2025),
Lening IV	€ 5.000.000
Rentepercentage	gefixeerde rente van 2,00% per jaar tot aan het einde van de looptijd (1 april 2027).
(de onderstaande voorwaarden zijn op alle vier de deelleningen van toepassing:)	
Loan to value (LTV) bij aanvang	58,18%
Debiteur	Stichting NL Woningfonds 3,
Renteberekening	1,94% per jaar, gemiddeld gewogen gedurende de looptijd,

Oprichtingskosten

Oprichtingskosten zijn juridische en notariële kosten voor het structureren en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster. Voorts behoren tot deze kosten de administratieve kosten die in verband met de oprichting in rekening worden gebracht door de bestuurder(s) van de Houdster. De verwachte oprichtingskosten bedragen € 2.950, te vermeerderen met BTW.

Niet-verrekenbare BTW

Over de Initiatiekosten is in totaal € 214.809 aan BTW aan het Fonds in rekening gebracht. Voor het grootste deel zijn de inkomsten van het Fonds uit de in hoofdstuk 5 beschreven Objecten niet met BTW belast. Zodoende kan door het Fonds de BTW over de kosten van het Fonds, waaronder de bovenstaande kosten, niet geheel worden verrekend met of worden teruggevraagd van de belastingdienst.

6.1.3 Financieringskosten

De Financieringskosten betreffen de afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier in rekening is gebracht. De Financieringskosten bedragen € 57.500.

6.2 Vermogensstructuur

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

6.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in NL Woningfonds 3 leggen voor hun deelname in totaal € 10.275.000 in, verdeeld over 411 Participaties van € 25.000 elk.

6.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal is een 'non-recourse' hypothecaire financiering verschaft door een hypothecaire financier ter hoogte van in totaal € 11.500.000.³⁶ Dit is 52,8% van de Financieringsbehoefte en 58,2% van de waarde van de Objecten (k.k.) zoals getaxeerd door Jones Lang LaSalle.

³⁶ 'Non-recourse' houdt in dat de hypothecaire financier geen verhaal kan nemen op andere vermogensbestanddelen dan de Objecten, de huurinkomsten en de vorderingen van het Fonds op de huurders.

Aflossing per deelroyement	Bij een Verkoop Individuele Woningen zal 120% van het oorspronkelijk gefinancierde bedrag voor die woning worden afgelost (ofwel 63,5% van de oorspronkelijke kostprijs). Het na aflossing resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten en de Beheerder.
Periodieke aflossing (verplicht)	1% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom.
Extra aflossing/convenanten	<p>Met de financier zijn vier convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cash sweep of opeising over kan gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een cash sweep convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 70% mag bedragen • een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% mag bedragen • een cash sweep convenant waarbij geldt dat de DY tot 1 april 2022 minimaal 6% bedraagt. Daarna wordt het percentage ieder jaar met 0,2% verhoogd. De netto huuropbrengsten worden door de hypothecaire financier berekend door de bruto huuropbrengsten te verminderen met de exploitatielasten. De hypothecaire financier gaat ervan uit dat de exploitatielasten 25% van de bruto huuropbrengsten zullen bedragen en behoudt zich het recht voor om dit percentage te verhogen indien het percentage in werkelijkheid hoger ligt • een mutatie convenant waarbij geldt dat vanaf 1 juli 2021 er jaarlijks minimaal vier Objecten verkocht dienen te worden. Indien dit aantal lager ligt dan vier, dan zal de aflossingsverplichting worden verhoogd naar 2,00% per jaar. De aflossingsverplichting wordt weer teruggebracht naar 1,00% per jaar wanneer er vier Objecten per jaar verkocht zijn. <p>De toetsing van de convenanten vindt jaarlijks op 1 juli plaats.</p> <p>Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de hypothecaire financier waaraan dient te worden voldaan. Voor de toetsing van de LTV ka de financier om een externe taxatie vragen (de financier beslist of zij zelf intern een taxatie verricht of dat aan een externe taxateur opdracht wordt gegeven).</p>
Boete bij aflossing	<p>Bij een Verkoop Individuele Woningen dient te worden afgelost op de hypothecaire financiering. Als eerste wordt met de verkoopopbrengsten op leningdeel II afgelost. Het aflosbedrag per (onderdeel van een) Object is vastgesteld bij aanvang van de hypothecaire financiering. Indien leningdeel II volledig is afgelost vóór de expiratie van de overige leningdelen, zal er worden afgelost op het leningdeel met de kortst resterende rentevaste periode. Aflossingen op de leningdelen I, III of IV leiden tot de verplichting om over het aflosbedrag (a) de contante waarde van het verschil tussen de referentie-IRS uit het financieringscontract en het IRS-tarief (Interest Rate Swap) voor vergelijkbare resterende rentevastperioden op het moment van de vervroegde aflossing alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van 0,25% tot 1,85% aan de hypothecaire financier te betalen (hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is).</p>
Zekerheden	Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurinkomsten en -vorderingen.

Na het verstrijken van de looptijd van de hypothecaire financieringen dient telkens een nieuwe financiering te worden aangegaan tegen de dan geldende marktcondities, eventueel bij een andere bank. In de prognose is evenwel uitgegaan van herfinanciering bij dezelfde bank (zie ook de toelichting op de post 'overig' in hoofdstuk 6.3.1).

De rente op de hypothecaire financiering bedraagt gemiddeld gewogen 1,94% per jaar. Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel circa 70% van het rentetarief bij aanvang van de financiering is gefixeerd, heeft de bank zich het recht voorbehouden om de opslag te herzien, wanneer de marktomstandigheden dan wel een verzuimsituatie hiertoe aanleiding geven. De bank kan dit onder andere doen op basis van de algemene bankvoorwaarden. In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld gewogen rentetarief van 2,10% per jaar.

6.2.3 Liquiditeitsreserve

Op de Aanvangsdatum zal het Fonds een liquiditeitsreserve aanhouden van naar verwachting € 136.303.

6.3 Rendementsprognoses

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

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

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

Alle vergoedingen en kosten worden jaarlijks geïndexeerd met het percentage van de inflatieontwikkeling in lijn met de streefnorm van de Europese Centrale Bank (ECB) en de Consensus Forecast van de IPD/ROZ van 2,0% per jaar voor de periode 2013 tot en met 2027, welke ook de basis vormt voor de huurverhogingen (zie figuur 17). Afwijkingen tussen de werkelijke opbrengsten en werkelijke kosten (realisatie) en de prognose zijn voor rekening van het Fonds en komen daarmee ten gunste of ten laste van het rendement voor de Participanten.

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

De rendementsprognoses zijn opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie van het Fonds en zijn in overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds.

6.3.1 Prognose Exploitatierendement en Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen

Het geprognosticeerde Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van zeven jaar bedraagt 4,2% per jaar. Zie figuur 16.

Het geprognosticeerde Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen over een beleggingsperiode van zeven jaar bedraagt 5,8% per jaar. Zie figuur 16.

De volgende factoren zijn van invloed op het Exploitatieresultaat:

Huuropbrengsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, eventueel verhoogd met een contractafhankelijke opslag dan wel volgens de daarvoor geldende wettelijke regels voor niet-geliberaliseerde woningen. In januari 2019 bedroeg de inflatie 2,2%. In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in figuur 17. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

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

Voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van zeven jaar wordt met 2,5% huurindexatie per jaar gerekend vanwege de contractafhankelijke opslag dan wel volgens de daarvoor geldende wettelijke regels voor niet-geliberaliseerde woningen.

Rentebaten

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

Beheervergoeding

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

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

De Beheerder heeft het propertymanagement (het verzorgen van het dagelijks technisch beheer, het dagelijks commercieel beheer en de communicatie met huurders) uitbesteed aan Hoen Vastgoedbeheer BV. Hiervoor ontvangt Hoen Vastgoedbeheer BV (van de Beheerder, uit de beheervergoeding die de Beheerder van het Fonds ontvangt) een vergoeding van 2,6% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten. Verder wordt de Beheerder voor het

assetmanagement (opnieuw verhuren of verkopen van woningen, onderhoud van en investeringen in het vastgoed) bijgestaan door NL Woningfondsen BV, die de Beheerder over deze onderwerpen adviseert. Hiervoor ontvangt NL Woningfondsen BV (van de Beheerder, uit de beheervergoeding die de Beheerder van het Fonds ontvangt) een vergoeding van 2,0% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten.

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

Er kunnen additionele werkzaamheden voorkomen die niet tot de standaard beheeractiviteiten van de Beheerder behoren maar wel worden uitgevoerd. Dit betreft onder andere werkzaamheden met betrekking tot grootschalige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden, afhandeling van juridische geschillen en (her)financieringstrajecten. Hiervoor worden additionele vergoedingen gerekend, overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de Fondsvoorwaarden (artikel 13.3). In figuur 16 is een schatting van deze kosten opgenomen onder de beheervergoeding.

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

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maakt de Beheerder een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie onderhoud in figuur 16 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 € 165.391. De feitelijke kosten voor het onderhoud zullen jaarlijks voldaan worden uit deze voorziening.

Adviseurs

De post adviseurs betreft de vergoedingen die zijn verschuldigd aan adviseurs in verband met (weder-)verhuuractiviteiten, de controle van de jaarrekening door Deloitte Accountants BV en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied. Daarnaast vallen hieronder de jaarlijkse vergoedingen voor de Houdster (€ 6.603 inclusief BTW) en voor de Bewaarder (€ 11.725 inclusief BTW) en een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance. De jaarlijkse bijdrage in de kosten van het toezicht van de AFM en DNB bedraagt circa € 840. De jaarlijkse compliancekosten

FIGUUR 16 GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT, DIRECT RENDEMENT EN VERLOOP LIQUIDITEITSRESERVE

alle bedragen in € incl. BTW	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
huuropbrengsten woningen	935.257	925.559	880.114	814.433	750.586	688.017	632.909
huuropbrengsten commercieel	94.463	96.824	99.245	101.726	104.269	106.876	109.548
leegstandscorrectie	26.045-	30.387-	35.018-	32.471-	33.282-	30.518-	27.595-
totale opbrengsten	1.003.675	991.996	944.340	883.688	821.573	764.375	714.862
Exploitatiekosten:							
beheervergoeding	84.993-	82.306-	75.415-	70.571-	65.611-	61.043-	57.089-
eigenaarslasten	69.922-	68.806-	65.018-	59.899-	54.933-	50.132-	45.917-
onderhoud	165.391-	163.221-	153.748-	141.389-	130.928-	119.183-	108.644-
adviseurs	43.837-	42.333-	39.066-	39.449-	39.839-	40.268-	40.749-
overig	23.616-	24.206-	28.311-	25.431-	32.067-	26.719-	27.387-
rente	238.041-	226.223-	204.771-	178.559-	153.857-	130.431-	109.791-
Exploitatieresultaat	377.875	384.901	378.011	368.389	344.338	336.599	325.284
Exploitatierendement	3,7%	3,9%	4,1%	4,3%	4,3%	4,5%	4,7%
Gemiddeld exploitatierendement	4,2%						
Verkoop Individuele Woningen							
opbrengst Verkoop Individuele Woningen	437.254	1.120.320	2.086.959	1.901.314	1.939.340	1.730.861	1.513.267
kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen	418.661-	1.046.653-	1.883.975-	1.674.644-	1.674.644-	1.465.314-	1.255.983-
Verkoopkosten	8.878-	23.191-	43.200-	39.357-	40.144-	35.829-	31.325-
royementskosten	500-	1.250-	2.250-	2.000-	2.000-	1.750-	1.500-
Verkoopresultaat	9.215	49.227	157.534	185.312	222.552	227.969	224.459
Winstdeling (Beheerder)	2.419-	8.935-	28.592-	33.634-	40.393-	41.376-	40.739-
verkoopresultaat na Winstdeling	6.796	40.292	128.941	151.678	182.158	186.592	183.720
rendement uit Verkoop Individuele Woningen	0,1%	0,4%	1,4%	1,8%	2,3%	2,5%	2,6%
gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	1,6%						
Afschrijvingen:							
afschrijvingen Objecten	-	-	-	-	-	-	-
afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	-	-	-	-	-	-	-
afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	249.842-	249.842-	249.842-	249.842-	249.842-	-	-
afschrijving geactiveerde Financieringskosten	11.500-	11.500-	11.500-	11.500-	11.500-	-	-
Totale Exploitatiekosten	887.142-	868.437-	827.671-	776.641-	738.577-	427.775-	389.578-
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	123.329	163.851	245.611	258.725	265.155	523.191	509.004
correctie afschrijvingen Objecten	-	-	-	-	-	-	-
correctie afschrijvingen geactiveerde Aankoopkosten	-	-	-	-	-	-	-
correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	249.842	249.842	249.842	249.842	249.842	-	-
correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500	-	-
correctie kostprijs woningen	-	-	-	-	-	-	-
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen	384.671	425.193	506.952	520.067	526.497	523.192	509.004
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen per participatie	936	1.035	1.233	1.265	1.281	1.273	1.238
Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	3,8%	4,3%	5,5%	6,0%	6,6%	7,0%	7,3%
Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	5,8%						
aflossing op Hypothecaire lening	115.000-	115.000-	115.000-	115.000-	115.000-	115.000-	115.000-
uitkering uit Liquiditeitsreserve	115.000	-	-	-	-	-	-
terugbetaling kapitaal uit individuele verkopen	153.333	383.332	689.998	613.331	613.331	536.665	459.999
Voor uitkering beschikbaar	538.004	693.525	1.081.950	1.018.398	1.024.828	944.856	854.003
uitkering per Participatie	1.309	1.687	2.632	2.478	2.493	2.299	2.078
uitkeringspercentage	5,3%	7,1%	11,7%	11,8%	12,8%	12,7%	12,3%
gemiddeld uitkeringspercentage	10,5%						
liquiditeitsreserve bij aanvang periode	136.303	21.303	21.303	21.303	21.303	21.303	21.303
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	115.000-	-	-	-	-	-	21.303-
onttrekking ten behoeve van investeringen in Objecten	-	-	-	-	-	-	-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	21.303	21.303	21.303	21.303	21.303	21.303	-

FIGUUR 17 INDEXERINGEN HUUR OPBRENGST

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

bedragen circa € 3.500 exclusief BTW. De kosten voor de bankrekening die de Houdster aanhoudt, bedragen € 1.500 per jaar.

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

Overig

Overige kosten hebben betrekking op de exploitatiekosten van de retailunits alsmede de herfinancieringskosten, bestaande uit herfinancieringsprovisie (financier) van € 1.000 per herfinanciering en herfinancieringsprovisie (Initiatiefnemers) van 0,25% van de hoofdsom.

Rente

Over de hypothecaire financiering is rente verschuldigd. In de prognose is gerekend met een gemiddeld gewogen hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 2,10% per jaar gedurende de looptijd van het Fonds. Zoals uiteengezet is in hoofdstuk 6.2.2, is bij het aangaan van de hypothecaire financiering een rentemix overeengekomen waarvan circa 70% rentevast. De grootste lening heeft een rentevaste periode van zeven jaar en bedraagt ruim 40% van de totale financiering. De op één na grootste lening, ruim 30% van de totale financiering, is een lening met variabele rente op basis van 3-maands Euribor en heeft een looptijd van vijf jaar. De twee andere kleinere leningen zijn rentevast met een looptijd van drie respectievelijk vijf jaar. Bij herfinanciering of verlenging van deze leningen is het mogelijk dat er een hogere rente dient te worden vergoed dan in de rendementsprognoses gehanteerd.

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

Opbrengst uit Verkoop Individuele Woningen

Een Verkoop Individuele Woningen kan plaatsvinden na het leegkomen van een appartement en/of rechtstreekse verkoop aan de zittende huurder. De geprognosticeerde opbrengsten uit een Verkoop Individuele Woningen zijn afhankelijk van het aantal verkochte woningen per jaar en de verkoopopbrengst (leegwaarde). De prognose van het aantal verkopen en de hoogte van de verkoopopbrengst is een inschatting van de Initiatiefnemers. De ingeschatte verkoopopbrengsten die zijn gehanteerd voor de rendementsprognose van het Fonds, zijn gebaseerd op de waarderingen van de lokale makelaars. De inschatting van de leegwaardes is opgenomen in hoofdstuk 5.

Bij aanvang van het Fonds bedraagt de gemiddelde leegwaarde per woning circa € 209.210. In de resultaatsprognose is rekening gehouden met een stijging van de leegwaarde voor jaar 1 van 5,0%, jaar 2 van 4,0% en jaar 3 met 3,0%. Vanaf jaar 4 is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van 2% welke in lijn ligt met de verwachte lange termijn inflatieontwikkeling van 2% per jaar.

Kostprijs

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

Verkoopkosten

Voor een Verkoop Individuele Woningen wordt een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Alle kosten verbonden aan de verkoop van vastgoed zijn voor rekening van het Fonds. De courtage en de overige verkoopkosten voor een Verkoop Individuele Woningen bedragen naar verwachting

gemiddeld 2,07% (inclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs (exclusief BTW).

Royementskosten

Bij verkoop van de woningen wordt het hypotheekrecht op de betreffende woning geroyeerd en zal 120% van het oorspronkelijk gefinancierde bedrag per woning worden afgelost (ofwel 63,5% van de oorspronkelijke kostprijs). De hypothecaire financier brengt € 250 per royement in rekening.

Winstdeling Beheerder

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

Aflossingen

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van het Fonds jaarlijks minimaal 1% van de (oorspronkelijke) hoofdsom wordt afgelost op de hypothecaire financiering. De veronderstelling is dat ieder jaar door de Verkoop Individuele Woningen aan deze aflossingsverplichting wordt voldaan. Indien er vanaf 1 juli 2021 jaarlijks niet minimaal vier Objecten verkocht worden, dan zal de aflossingsverplichting worden verhoogd naar 2,00% per jaar. De aflossingsverplichting wordt weer teruggebracht naar 1,00% per jaar zodra er vier Objecten per jaar verkocht zijn.

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

Indien de LTV gedurende de looptijd van de financiering meer dan 75% bedraagt, kan de hypothecaire financier de hypothecaire financiering ineens opeisen en zal die volledig dienen te worden afgelost. Met deze situatie wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden.

Indien de debt yield clause van minimaal 6% met na 1 juli 2022 een jaarlijkse step-up van 0,2% per jaar zou worden geschonden, zal een cash sweep worden ingesteld. Bij een cash sweep ontvangen de Participanten geen uitkering meer totdat weer aan de gestelde voorwaarden onder de debt yield-clausule wordt voldaan. Met deze eventuele extra aflossingen wordt in de geprognosticeerde rendementsberekeningen geen rekening gehouden.

Uitkeringen

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

Een deel van de uitkering kan bestaan uit het terugbetalen van een deel van het Beleggerskapitaal. Terugbetaling van Beleggerskapitaal vindt plaats bij een Verkoop Individuele Woningen. De hoogte betreft het verschil tussen de post 'kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen' (zie figuur 16) en het bedrag dat moet worden afgelost aan de hypothecaire financier bij een Verkoop Individuele Woningen. Gemiddeld bedraagt die aflossing 63,5% van de kostprijs van de verkochte woning.

6.3.2 Prognose Verkoopresultaat uit de Verkoop Restant Woningportefeuille

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

Het geprognosticeerde Rendement uit Verkoop Restant Woningportefeuille over een veronderstelde beleggingsperiode van zeven jaar bedraagt 6,5%, oftewel 0,9% (enkelvoudig) per jaar (zie ook figuur 19 in hoofdstuk 6.3.3 hierna).

De volgende factoren bepalen het Verkoopresultaat:

Verkoopprijs

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

Rekening houdend met een verkoopmutatiegraad van gemiddeld 8,14% per jaar, bestaat het restant van de portefeuille zeven jaar na de Aanvangsdatum uit 54 woningen. In de prognose is rekening gehouden met een opbrengst van die appartementen die gelijk is aan de geprognosticeerde huur na zeven jaar, tegen dezelfde BAR als waartegen het vastgoed is aangekocht.

Verkoopkosten

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

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

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

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

Winstdeling

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

6.3.3 Prognose Gemiddeld totaalrendement

Over een beleggingsperiode van zeven jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 6,7% (enkelvoudig) per jaar. Zie figuur 19.

6.3.4 Uitkeringen

Periodieke uitkeringen

Het streven is dat het Fonds eens per kwartaal overtollige liquiditeiten uitkeert. Naar verwachting bedraagt deze uitkering in het eerste jaar 5,3% (inclusief terugbetaling van Beleggerskapitaal uit Verkopen Individuele Woningen).

Einduitkering

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

6.3.5 Geprognosticeerde IRR

Over een beleggingsperiode van zeven jaar wordt een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 5,9%.

6.3.6 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In figuur 21 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

6.4 Scenarioanalyse

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

FIGUUR 18 GEPROGNOSTICEERD RESULTAAT UIT VERKOOP RESTANT PORTEFEUILLE

alle bedragen in €

opbrengst Verkoop Restant Portefeuille	13.063.946
kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen	12.218.822-
Verkoopkosten	158.074-
Verkoopresultaat	687.051
Winstdeling Beheerder	
Winstdeling 15% (ex BTW) van Verkoopresultaat	124.700-
verkoopresultaat na Winstdeling Beheerder	562.351

FIGUUR 19 GEPROGNOSTICEERD GEMIDDELD TOTAALRENDEMENT

alle bedragen in €		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
Beleggerskapitaal per Participatie	-	1110	1180	1260	1215	1219	1257	1182
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen per Participatie		936	1.035	1.233	1.265	1.281	1.273	1.238
aflossing op Hypothecaire lening per participatie		280-	280-	280-	280-	280-	280-	280-
terugbetaling Beleggerskapitaal per Participatie		653	933	1.679	1.492	1.492	1.306	1.119
einduitkering per Participatie (resterend Beleggerskapitaal)								18.285
einduitkering per Participatie (exclusief resterend Beleggerskapitaal)								1.368
uitkeringspercentage per Participatie		5,3%	7,1%	11,7%	11,8%	12,8%	12,7%	12,3%
Rendement uit Verkoop Restant Portefeuille (gebaseerd op gemiddeld Beleggerskapitaal)	20.943							6,5%
Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	5,8%							
Gemiddeld rendement uit Verkoop Restant Portefeuille	0,9%							
Gemiddeld totaalrendement	6,7%							
IRR	5,9%							

FIGUUR 20 GEPROGNOSTICEERDE EINDUITKERING

alle bedragen in €	
verkoopprijs	13.063.946
Winstdeling	124.700-
Verkoopkosten	158.074-
restschuld hypothecaire financiering	4.725.113-
nettokasstroom uit Verkoop Restant Portefeuille	8.056.059
saldo liquiditeitsreserve	21.303
beschikbaar voor einduitkering	8.077.362
einduitkering per Participatie (inclusief Beleggerskapitaal)	19.653
terugbetaling Beleggerskapitaal per Participatie	18.285
resultaat uit Verkoop Restant Portefeuille per Participatie	1.368
einduitkering per Participatie (inclusief Beleggerskapitaal)	19.653
Gemiddeld rendement uit Verkoop Restant Portefeuille	0,9%

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de aankoopprijs, splitsingskosten, adviseurskosten, taxatiekosten,

de notariskosten en de kosten voor de financiering voor de Voorperiode, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, Selectie- en structureringsvergoeding, marketingkosten en kosten voor het Prospectus, de Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding en de oprichtingskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de huuropbrengsten, de kosten van leegstand, de beheervergoeding, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan een vereniging van eigenaren en verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten en, tot slot met betrekking tot de verkoop van de Objecten, de verkoopprijs, de Verkoopkosten, royementskosten en de Winstdeling.

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

FIGUUR 21 SAMENVATTING GEPROGNOSTICEERDE RENDEMENTEN

verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	4,2%
verwacht jaarlijks Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen*	5,8%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	6,7%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	5,9%
uitkeringsniveau jaar 1	5,3%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van zeven jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

De aannames die ten grondslag liggen aan de rendementsprognoses, houden geen rekening met alle mogelijke situaties waarmee het Fonds kan worden geconfronteerd. De werkelijke rendementen zullen waarschijnlijk afwijken van de rendementsprognoses, aangezien de veronderstelde situaties en gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze of in gelijke mate zullen voordoen als is aangenomen. (Ook) onvoorziene kosten en tegenvallende inkomsten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en daarmee ten nadele van het rendement voor de Participanten. Het risico dat onvoorziene kosten zodanig hoog of de inkomsten zodanig laag zijn dat daardoor de rendementsprognoses niet worden gerealiseerd en het rendement aanzienlijk lager zal zijn dan verwacht op grond van de prognose, is niet uit te sluiten.

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

Gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad

In de rendementsprognose wordt uitgegaan van een mutatiegraad van 10% per jaar. De mutatiegraad is het percentage van de woningen

waarvan het huurcontract door de huurder is beëindigd ten opzichte van het totale aantal woningen die onderdeel vormen van de Objecten. De mutatiegraad wordt gebruikt om te bepalen hoeveel leegstaande woningen jaarlijks (opnieuw) worden verhuurd of worden verkocht (Verkoop Individuele Woningen, uitponden). Indien een woning opnieuw wordt verhuurd, is er sprake van verhuurmutatiegraad. Indien een woning wordt verkocht, is er sprake van verkoopmutatiegraad. In figuur 22 staat een overzicht van de gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad. Hierin is opgenomen het percentage mutatiegraad en welke impact dit heeft op het percentage verkoopmutatiegraad. In figuur 23 is het individueel effect van de verschillende scenario's op het Gemiddeld totaalrendement en IRR weergegeven.

Gemiddelde jaarlijkse waardestijging Verkoop Individuele Woningen

In de rendementsprognose wordt bij een Verkoop Individuele Woningen uitgegaan van een leegwaarde. De hoogte van de leegwaarde is bepalend voor het Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen. In figuur 24 staat een overzicht van de gemiddelde jaarlijkse waardestijging van de leegwaarde van de woningen die met een Verkoop Individuele Woningen worden verkocht. In het geprognosticeerde scenario gaat de Beheerder ervan uit dat de prijzen van individuele woningen in de jaren 1 tot en met 7 stijgen met respectievelijk 5%; 4%; 3%; 2%; 2%; 2%; 2% ten opzichte van het voorgaande jaar. In figuur 25 is het individueel effect van de verschillende scenario's op het Gemiddeld totaalrendement en IRR weergegeven.

BAR en kapitalisatiefactor Verkoop Restant Woningportefeuille

In figuur 26 staat een overzicht van de BAR van de Verkoop Restant Woningportefeuille. In de rendementsprognose wordt bij een Verkoop Restant Woningportefeuille uitgegaan van een verkoopprijs op basis van een Bruto Aanvangs Rendement oftewel BAR.

FIGUUR 22 GEMIDDELDE JAARLIJKSE MUTATIEGRAAD (ALTERNATIEVE AANNAMES VOOR DE RENDEMENTS PROGNOSE)

	mutatiegraad	verkoop mutatiegraad
pessimistisch	5,0%	4,3%
geprognosticeerd	10,0%	8,1%
optimistisch	15,0%	13,1%

FIGUUR 23 IMPACT INDIVIDUELE SCENARIO'S GEMIDDELDE JAARLIJKSE MUTATIEGRAAD OP GEMIDDELD TOTAALRENDEMENT EN IRR (INDIVIDUEEL EFFECT)

	Gemiddeld totaalrendement	IRR
pessimistisch	6,5%	5,8%
geprognosticeerd	6,7%	5,9%
optimistisch	6,8%	5,8%

FIGUUR 24 GEMIDDELDE JAARLIJKSE WAARDESTIJGING VERKOOP INDIVIDUELE WONINGEN

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

FIGUUR 25 IMPACT INDIVIDUELE SCENARIO'S GEMIDDELDE JAARLIJKSE WAARDESTIJGING VERKOOP INDIVIDUELE WONINGEN OP GEMIDDELD TOTAALRENDEMENT EN IRR (INDIVIDUEEL EFFECT)

	Gemiddeld totaalrendement	IRR
pessimistisch	3,8%	3,6%
geprognosticeerd	6,6%	5,7%
optimistisch	7,2%	6,2%

FIGUUR 26 BAR EN KAPITALISATIEFACTOR VERKOOP RESTANT WONINGPORTEFEUILLE

	BAR	Kapitalisatiefactor
pessimistisch	5,79%	17,27x
geprognosticeerd	4,99%	20,04x
optimistisch	4,19%	23,87x

FIGUUR 27 IMPACT SCENARIO'S BAR VERKOOP RESTANT WONINGPORTEFEUILLE

	Gemiddeld totaalrendement	IRR
pessimistisch	5,1%	4,6%
geprognosticeerd	6,7%	5,9%
optimistisch	8,5%	7,2%

FIGUUR 28 IMPACT SCENARIO'S BAR VERKOOP RESTANT WONINGPORTEFEUILLE OP GEPROGNOSTICEERDE EINDUITKERING PER PARTICIPATIE (INCL. BELEGGERSKAPITAAL)

	Beleggerskapitaal op Aanvangsdatum per Participatie	tussentijdse terugbetaling Beleggerskapitaal per Participatie	resterend Beleggerskapitaal	einduitkering Participatie (incl. Beleggerskapitaal)	resultaat uit Verkoop Restant Portefeuille per Participatie	Gemiddeld rendement uit Verkoop Restant Portefeuille
pessimistisch	€ 25.000	€ 6.719	€ 18.285	€ 15.910	-€ 2.375	-1,60%
geprognosticeerd	€ 25.000	€ 6.719	€ 18.285	€ 19.653	€ 1.368	0,90%
optimistisch	€ 25.000	€ 6.719	€ 18.285	€ 24.185	€ 5.900	4,00%

De kapitalisatiefactor is het omgekeerde van de BAR (teller en noemer van de breuk worden omgewisseld). In het geprognosticeerde scenario gaat de Beheerder ervan uit dat de Verkoop Restant Woningportefeuille geschiedt tegen een BAR van 4,99% ofwel een kapitalisatiefactor van 20,04. Deze factor is gelijk aan de aankoopfactor, omdat niet te voorspellen is of de beleggingsmarkt voor woningen aan het einde van de looptijd gekenmerkt wordt door een hogere of lagere BAR dan bij aanvang van de belegging. In figuur 26 zijn de verschillende BAR scenario's weergegeven. In figuur 27 is het individuele effect van de verschillende scenario's op het Gemiddeld totaalrendement en IRR weergegeven. In figuur 28 is het individuele effect van de verschillende scenario's op de geprognosticeerde einduitkering per Participatie (inclusief Beleggerskapitaal) weergegeven alsmede het Gemiddeld rendement uit Verkoop Restant Woningportefeuille.

Gecombineerd effect gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad, gemiddelde jaarlijkse waardeinstijging Verkoop Individuele Woningen en BAR Verkoop Restant Woningportefeuille

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

De beleggingsscenario's in hoofdstuk 1.3 komen overeen met de scenario's in afbeelding 29. Het ongunstig scenario in hoofdstuk 1 komt overeen met het pessimistisch scenario in figuur 29 bij een hogere BAR van 5,79% en een mutatiegraad van 5%, het gematigd scenario in hoofdstuk 1 met het bovenstaande geprognosticeerd scenario met een BAR van 4,99% en een mutatiegraad van 10% en het gunstig scenario in hoofdstuk 1 met het optimistisch scenario in figuur 29 bij een lagere BAR van 4,19% en een mutatiegraad van 15%.

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

FIGUUR 29 GEMIDDELD TOTAALRENDEMENT		mutatiegraad 5%	mutatiegraad 10%	mutatiegraad 15%
pessimistisch	waardedaling bij verkoop individuele woningen	1,8%	1,3%	0,8%
	BAR restant woningportefeuille 5,79 %			
geprognoseerd	gematigde waardestijging bij verkoop individuele woningen	6,5%	6,7%	6,8%
	BAR restant woningportefeuille 4,99%			
optimistisch	hogere waardestijging bij verkoop individuele woningen	10,6%	10,3%	9,8%
	BAR restant woningportefeuille 4,19%			

FIGUUR 30 INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)		mutatiegraad 5%	mutatiegraad 10%	mutatiegraad 15%
pessimistisch	waardedaling bij verkoop individuele woningen	1,8%	1,3%	0,9%
	BAR restant woningportefeuille 5,79 %			
geprognoseerd	gematigde waardestijging bij verkoop individuele woningen	5,8%	5,9%	5,8%
	BAR restant woningportefeuille 4,99%			
optimistisch	hogere waardestijging bij verkoop individuele woningen	8,7%	8,3%	7,8%
	BAR restant woningportefeuille 4,19%			

Hoofdstuk 7 ■ Fiscale aspecten

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds. Als uitgangspunt wordt gehanteerd deelname door een vennootschap dan wel een natuurlijk persoon. Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant. De informatie in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten.

De informatie in dit hoofdstuk is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 1 maart 2020 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse fiscale praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds.

De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

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

7.1 Belastingpositie van het Fonds

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

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

7.2 Fiscale behandeling van de Participanten

7.2.1 Participanten / natuurlijke personen

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

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

7.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement over de waarde in het economische verkeer van het pro rata toegerekende vastgoed en de overige activa aan het begin van het betreffende kalenderjaar. Op deze waarde mogen

de met de Participatie samenhangende schulden (financieringsschuld Participant) en binnen het Fonds, met de activiteiten van de exploitatie van het vastgoed (o.a. hypotheekschuld), in mindering worden gebracht op basis van de omvang van dergelijke schulden aan het begin van het kalenderjaar.

Het forfaitair rendement wordt bepaald aan de hand van drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Het tarief per schijf is gebaseerd op het veronderstelde werkelijke rendement over een periode van vijf jaar. Voor 2020 zijn de schijven met bijbehorende percentages als volgt vastgesteld:

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Percentage	Effectieve belastingdruk
1	t/m € 72,797	1,799%	0,54%
2	vanaf 72,798 t/m € 1.005.572	4,223%	1,27%
3	vanaf € 1.005.573	5,33%	1,60%

Over het forfaitaire rendement wordt 30% inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 30.846 per belastingplichtige ofwel voor partners € 61.692 (2020). Per saldo bedraagt de belastingdruk tussen de 0,54% en 1,60%.

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

Nu het Fonds in de loop van 2020 is aangegaan, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting 2021 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

Op 6 september 2019 heeft het kabinet aangekondigd dat zij voornemens is om de belastingheffing in Box 3 te wijzigen met ingang van 1 januari 2022. In de aangekondigde regeling wordt de vermogensrendementsheffing bepaald aan de hand van de werkelijke verhouding van spaargeld, beleggingen en schulden per belastingplichtige.

Uit de aankondiging blijkt dat op basis van de nieuwe regeling eerst wordt bepaald of de bezittingen op de peildatum (1 januari van ieder jaar) hoger zijn dan € 30.846. Indien dat het geval is wordt vervolgens vastgesteld hoe hoog het aandeel spaargeld is binnen het vermogen. Het overige deel van de bezittingen, waaronder het pro rata aandeel van de Participant in het vastgoed, wordt aangemerkt als beleggingen. Tot slot wordt bepaald hoe hoog het bedrag aan schulden is. Daarna wordt aan de hand van forfaitair vastgestelde rendementen voor spaargeld, beleggingen en schulden afzonderlijk het inkomen bepaald en vervolgens bij elkaar opgeteld. In het voorstel is gerekend met de volgende forfaitaire percentages:

- voor het forfaitaire rendement over het spaarsaldo 0,09%;
- voor het forfaitaire beleggingsrendement 5,33%;
- voor de forfaitaire debetrente over de schulden 3,03% (uitgaande van de gemiddelde hypotheekrente).

Voor het totaal van de inkomsten uit dit vermogen geldt een heffingsvrij inkomen van € 400 per fiscaal partner. Daarnaast zal het Box 3 tarief wijzigen van 30% naar circa 33%.

De aangekondigde regeling is nog aan veranderingen onderhevig en het wetsvoorstel wordt naar verwachting dit jaar aan de Tweede Kamer aangeboden. Als gevolg hiervan kunnen de fiscale gevolgen nog wijzigen.

7.2.1.2 Box 1 inkomen

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

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

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49, 50%). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs van de gehouden Participaties door de participerende ondernemer/resultaatgenieter.

7.2.2 Participanten/rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) geldt naar huidig recht in 2020 een vennootschapsbelastingtarief van 16,5% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere. Vanaf het jaar 2021 gaat het vennootschapsbelastingtarief over de eerste € 200.000 belastbare winst omlaag naar 15% en over het meerdere gaat het tarief omlaag naar 21,7%.

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

7.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

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

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

Fiscale afschrijving

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

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

Renteaftrekbeperkingen

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

Herinvesteringsreserve

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden doteren aan een herinvesteringsreserve en daarmee de heffing uitstellen. Hiermee wordt een liquiditeits- en dus rentevoordeel behaald. Participanten wordt geadviseerd contact op te nemen met hun fiscaal adviseur om te bepalen of aanwending van de herinvesteringsreserve met betrekking tot de Participaties mogelijk is.

7.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

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

7.3 Handleiding voor doen van aangifte

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

7.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2020.

7.5 Omzetbelasting

Het Fonds kwalificeert als BTW-ondernemer. De verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van BTW. Verhuurder en huurder kunnen echter onder bepaalde voorwaarden opteren voor belaste verhuur. Verhuur van woningen is vrijgesteld van BTW (met uitzondering van bepaalde kortstondige verhuur). Een BTW belaste verhuur heeft als

voordeel dat de BTW op investeringen alsmede kosten welke relateren aan de verhuur aftrekbaar is. De woningen worden BTW vrijgesteld verhuurd. De BTW die ter zake van de woningen in rekening is gebracht, zoals de BTW op de exploitatie, is niet aftrekbaar. Twee van de drie retailunits, alsook een aantal parkeerplaatsen, worden BTW belast verhuurd. De BTW die ter zake van de retailunits in rekening is gebracht, zoals de BTW op de exploitatie, kan in vooraftrek worden gebracht. Wanneer de leegstaande retailunit ook bestemd is voor BTW belaste verhuur, bestaat ook recht op vooraftrek van BTW op kosten betreffende hebbende op die unit. Daarnaast bestaat recht op vooraftrek van BTW op de algemene kosten van het Fonds in de verhouding van BTW belaste verhuur ten opzichte van de totale verhuur.

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

7.6 Overdrachtsbelasting

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

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van het Fonds overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is. Ook een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast. Iedere verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts) personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen in een fonds en het fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen ons inziens bij het Fonds het geval is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. De huidige Fondsvoorwaarden zijn er op ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

7.7 Dividendbelasting

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

Amsterdam, 1 maart 2020
RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

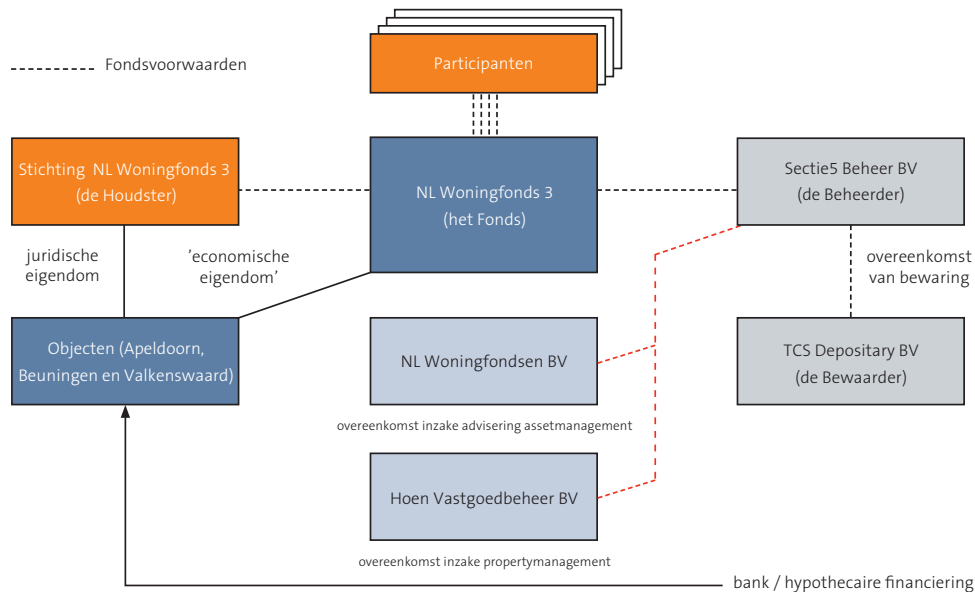
mr Luc van Dijk
mr Léon Borkes MRE³⁷

³⁷ De heren Van Dijk en Borkes zijn beiden lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

Hoofdstuk 8 ■ Structuur Fonds en rechten van Participanten

8.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



8.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

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

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

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

Met ingang van de Aanvangsdatum, met terugwerkende kracht vanaf 31 maart 2020 (de datum waarop het Fonds is aangegaan met S5 CRE Vastgoed BV), worden de Objecten geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. Op de Aanvangsdatum komt derhalve het resultaat over de Voorperiode voor rekening en risico van de Participanten (geprognosticeerd op een verlies van € 250.414 als de Aanvangsdatum 30 juni 2020 is, dan wel een verlies van € 290.493 als de Aanvangsdatum 30 september 2020 is).

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

8.3 Participaties

8.3.1 Gelijke rechten

Alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd. Een Participatie (tegen een uitgifteprijs van € 25.000 op de Aanvangsdatum) vertegenwoordigt één stem in de vergadering van Participanten.

8.3.2 Register van Participaties

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

8.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

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

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds', hetgeen meebrengt dat de overdracht van Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, kan plaatsvinden (zie ook hoofdstuk 7.1 - Belastingpositie van NL Woningfonds 3).

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

Een inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties is uitsluitend mogelijk indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven, of indien de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht. Een dergelijk verzoek wordt schriftelijk gedaan aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van de betrokken partijen, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de prijs waartegen de inkoop en uitgifte zal plaatsvinden; die prijs wordt in onderling overleg tussen bedoelde betrokken partijen overeengekomen. De Beheerder zal het verzoek tot inkoop en uitgifte afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de inkoop en/of uitgifte van de Participaties naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:

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

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

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

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

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

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

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

8.3.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

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

8.4 (Jaar)vergadering van Participanten

De vergaderingen van Participanten worden gehouden zo vaak als de Beheerder dat wenselijk vindt, en ook als de Houdster, de Bewaarder of een of meer Participanten, die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het totale aantal uitstaande Participaties houden, daar schriftelijk en onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder om verzoeken. Indien de Beheerder de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat die vergadering binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzoekende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van hetgeen is bepaald in de Fondsvoorwaarden.

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

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

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

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

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- de Verkoop Restant Woningportefeuille
- ontbinding van het Fonds;
- opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van de activa van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- het verlenen van toestemming voor het aangaan van een verplichting of verrichten van een transactie in het geval de Beheerder of de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, daarbij direct of indirect een belang heeft

- dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds;
- aangaan van een andere financiering dan de hypothecaire financiering waarmee de Objecten (voor een deel) worden gefinancierd; en
 - het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements-) verbeteringen - die niet zijn geprognoseerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten betalen van een vergoeding aan de Beheerder.

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

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

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

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

Alle Participanten hebben toegang tot de vergadering van Participanten en het recht daarin het woord te voeren, evenals de Beheerder, de Houdster en de Bewaarder alsmede degenen die door de voorzitter van de vergadering van Participanten daartoe wordt aangewezen. Elke

Participatie geeft recht op één stem in de vergadering van Participanten. Een Participant kan zich ter vergadering, mits bij schriftelijke volmacht, laten vertegenwoordigen door een andere Participant of door de Beheerder.

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

8.5 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat en opbrengst Verkoop Individuele Woningen

Vanaf de Aanvangsdatum, met terugwerkende kracht vanaf 31 maart 2020, komt het jaarlijkse Exploitatieresultaat en het resultaat uit Verkoop Individuele Woningen - indien positief - verminderd met de verplichte periodieke aflossingen op de hypothecaire financiering en de Winstdeling (voor de Beheerder) en vermeerderd met het liquiditeitsoverschot welke ontstaat bij een Verkoop Individuele Woningen toe aan de Participanten en wordt aan hen uitgekeerd zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Een deel van deze uitkeringen bestaat uit het terugbetalen van een deel van het Beleggerskapitaal. Afhankelijk van de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds kan de vergadering van Participanten besluiten het Exploitatieresultaat en/of de opbrengsten uit een Verkoop Individuele Woningen geheel of gedeeltelijk te reserveren of ten laste van de reserve een extra uitkering te doen. Verder kan de Beheerder besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat en/of de opbrengsten uit een Verkoop Individuele Woningen aan de Participanten te doen. Het streven is dat de Participanten elk kalenderkwartaal een tussentijdse uitkering ontvangen. Indien echter naar het oordeel van de Beheerder de liquiditeitspositie van het Fonds in gevaar komt, zal de Beheerder besluiten geen of een lagere uitkering te doen.

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

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

8.6 Ontbinding en vereffening van het Fonds

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

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

8.7 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden of in beleggingsbeleid of -strategie

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden komen tot stand op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster en nadat de vergadering van Participanten daartoe heeft besloten. Echter, wijzigingen in de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde

bij of krachtens de Wft kunnen zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om deze wijzigingen binnen één maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.

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

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

8.8 Klachtenregeling

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

Klachten kunt u telefonisch, schriftelijk of via e-mail indienen bij de Beheerder. Voor het telefoonnummer, postadres en e-mailadres wordt verwezen naar bijlage 5 bij het Prospectus.

8.9 Billijke behandeling van de Participanten

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

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

8.10 Beschikbare informatie

Actuele versies van de volgende documenten zijn tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus afschrijven in te zien bij de Beheerder:

- de Fondsvoorwaarden (tevens via www.sectie5.nl/fondsen/nl-woningfonds-3/155);
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Houdster;
- klachtenregeling van de Beheerder; en
- de taxatierapporten van de Objecten, de (half)jaarcijfers van de Beheerder, de historische financiële informatie van het Fonds, alsmede marktrapporten waarvan het Prospectus gedeelten bevat of daarnaar verwijst (tevens via www.sectie5.nl).

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 9 ■ Initiatiefnemers

9.1 Initiatiefnemers

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

NL Woningfondsen werkt samen met Sectie5 Investments NV. Sectie5 is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen met een sterke focus op supermarkten- en wijkwinkelcentra en zorgvastgoed, voor particuliere en institutionele beleggers. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 drieëndertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,1 miljard en een ingelegd vermogen van circa € 350 miljoen. De huidige beheerde portefeuille bedraagt circa € 670 miljoen, na enkele verkopen. Sectie5 heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 20 professionals.

9.2 Beheerder

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

Voor eerdere door de Initiatiefnemers geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 4 bij het Prospectus.

9.3 Beleggers

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

9.4 Waarde

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

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

9.5 Directie

NL Woningfondsen BV

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

Hans Hage

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

Gerdjan van Zanten

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

Sectie5 Investments NV

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

drs. Jeroen H. van Valen

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

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

De heer Van Valen is bestuurder en enig aandeelhouder van Palladian Bridge Investment & Management BV. Daarnaast is hij sinds de oprichting in 2011 bestuurder en middellijk aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, Kensington Capital BV, Mackinac BV, Mia Wallace BV en S5 CRE Vastgoed BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV en Zilverstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Amsterdam.

drs. Bart U. Bearda Bakker

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

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

De heer Bearda Bakker is bestuurder en enig aandeelhouder van Stone Bakery BV gevestigd te Amsterdam. Daarnaast is hij sinds de oprichting in 2011 bestuurder en middellijk aandeelhouder van de Beheerder (Sectie5 Beheer BV) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Sectie5 Management BV, Kensington Capital BV, Mackinac BV, Mia Wallace BV en S5 CRE Vastgoed BV. Voorts is hij middellijk bestuurder van Mauritsstede Vastgoed BV, Rijnstede Vastgoed BV, Meerstede Vastgoed BV, Raadstede Vastgoed BV, Annastede Vastgoed BV, Merwestede Vastgoed BV, Volkerstede Vastgoed BV, Forumstede Vastgoed BV, Bergstede Vastgoed BV, Roelofstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed BV, Zilverstede Bestuur BV en Zilverstede Vastgoed BV, alle gevestigd te Amsterdam.

drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

De heer Van Ommeren studeerde bedrijfseconomie en postdoctoraal accountancy aan de Universiteit Tilburg en behaalde een executive MBA aan de Warwick University (UK). Hij werkte als registeraccountant bij Arthur Andersen en Deloitte in Rotterdam, Parijs en Amsterdam, waar hij in 2011 partner werd en verantwoordelijk was voor de afdeling audit - investment management en real estate. Vanaf 2014 vervulde hij (interim) CFO functies bij de vastgoedorganisaties Geneba, Meijer Realty Partners en CBRE Global Investors Nordics in Stockholm. Daarnaast is hij docent externe verslaggeving aan de Amsterdam School of Real Estate. Sinds mei 2017 is de heer van Ommeren bestuurder (CFRO) bij Sectie5 Beheer BV en middellijk bestuurder bij Sectie5 Management BV en sinds juni 2019 aandeelhouder en middellijk bestuurder bij Sectie5 Investments NV en aandeelhouder en middellijk bestuurder bij Sectie5 Management BV.

Sectie5 Beheer BV

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

De drie directieleden ontvangen van de Beheerder een vergoeding voor hun werkzaamheden van € 12.600 per jaar. De directieleden delen in de winst van Sectie5 Investments en haar dochtervennootschappen, waaronder de Beheerder, naar rato van hun aandeelhoudersbelang in de onderneming. De winst wordt mede gevormd door de vergoedingen die de Beheerder van het Fonds ontvangt, zoals de beheervergoeding, de Winstdeling of een andere vergoeding als bedoeld in hoofdstuk 6.

De Beheerder is geen arbeidsovereenkomsten aangegaan. Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

Hoofdstuk 10 ■ Deelname

10.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in NL Woningfonds 3' aanmelden voor deelname in NL Woningfonds 3. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in appartementen of woningen. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens zeven jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Er zijn in totaal 411 Participaties beschikbaar.

Deelname in NL Woningfonds 3 is mogelijk met een of meerdere Participaties van € 25.000.

Voor de bepaling van de hoogte van de deelname geldt ieder individueel inschrijvingsformulier.

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

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 30 juni 2020 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 30 juni 2020 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 30 september 2020. Bij eerdere of latere sluiting van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl).

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

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

10.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijvingsformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 30 september 2020 (in het geval de beoogde

Aanvangsdatum van 30 juni 2020 wordt uitgesteld).

De Beheerder houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. Voorts zal de Beheerder, uiterlijk op 30 september 2020, besluiten het aanbod tot het nemen van Participaties in te trekken indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen worden alsdan - en niet eerder - onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

10.3 Het herroepelijk worden van een inschrijving

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

- in de periode tussen het uitkomen van dit Prospectus en de Aanvangsdatum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Prospectus opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, het verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen over een veronderstelde looptijd van het Fonds van zeven jaar minder dan 5,8% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de Aanvangsdatum, herberekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien het herberekende Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen als bedoeld onder b dan minder dan 5,8% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening het Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen minder dan 5,8% blijkt te bedragen, zal voorts een addendum op het Prospectus met aanvullende informatie worden gepubliceerd.

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

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

NL Woningfondsen BV

Nijverheidstraat 6
2222 AV Katwijk
Telefoon: 071 - 30 31 275
E-mail: info@nlwoningfondsen.nl
Website: www.nlwoningfondsen.nl

Sectie5 Investments NV

John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Connect Invest

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

Hoofdstuk 11 ■ Definities

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

Aankoopkosten

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

Aanvangsdatum

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds, naar verwachting op 30 juni 2020 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

BAR

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

Beheerder

Sectie5 Beheer BV, de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam. De Beheerder is in Nederland opgericht op 6 oktober 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal

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

Bewaarder

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

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

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

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

Exploitatiekosten

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

Exploitatierendement

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

Exploitatieresultaat

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

Financieringsbehoefte

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

Financieringskosten

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

Fonds

NL Woningfonds 3, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, aangegaan te Amsterdam (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster en dat kantoor houdt aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

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

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 3, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten (bijlage 1 bij het Prospectus).

Gemiddeld exploitatierendement

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

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

Gemiddeld rendement uit Verkoop Restant Woningportefeuille

Het Rendement uit Verkoop Restant Woningportefeuille over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Rendement uit Verkoop Restant

Woningportefeuille over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Gemiddeld totaalrendement

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

Houdster

Stichting NL Woningfonds 3, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan Woudenbergseweg 11, (3953 ME) Maarsbergen. Stichting NL Woningfonds 3 is in Nederland opgericht op 22 januari 2020 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 77095294. Stichting NL Woningfonds 3 treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft.

Initiatiefnemers

De initiatiefnemers van het Fonds. Dat zijn (a) NL Woningfondsen BV, een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leiden en kantoorhoudend aan Nijverheidstraat 6, (2222 AV) Katwijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67033253 en (b) Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan het John M. Keynesplein 5, (1066 EP) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten

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

Objecten

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

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

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

Participant

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

Participatie

Het recht van deelname in het Fonds, uit te geven op de Aanvangsdatum tegen een uitgifteprijs van € 25.000 elk, dat een (niet nominale) vordering in geld op de Houdster vormt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Houdster is uitsluitend opeisbaar in verband met de vereffening (na ontbinding) van het Fonds. De ISIN-code van de Participaties is NL0014559494.

Prospectus

Dit Prospectus, de bijlagen en de via verwijzing in het prospectus opgenomen informatie.

Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen

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

Rendement uit Verkoop Restant Woningportefeuille

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

Selectie- en structureringsvergoeding

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

Verkoop Individuele Woningen

Gedurende de looptijd van het Fonds, de tussentijdse verkoop en vervreemding van een of meer individuele woningen of retailunits die onderdeel vormen van de Objecten.

Verkoop Restant Woningportefeuille

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

Verkoopkosten

De Verkoopkosten Individuele Woningen of de Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille.

Verkoopkosten Individuele Woningen

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

Verkoopresultaat

Het resultaat dat wordt behaald met een Verkoop Individuele Woningen of de Verkoop Restant Woningportefeuille, berekend door op de verkoopopbrengst van de betreffende woningen of retailunits (a) de kostprijs daarvan vermeerderd met de daaraan toe te rekenen geactiveerde investeringen, (b) de Verkoopkosten en (c) de royementskosten daarvan in mindering te brengen.

Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille

De vergoedingen voor de verkoop en vervreemding van (een deel van) een Object bij de Verkoop Restant Woningportefeuille. De Beheerder brengt bij verkoop en levering van (een deel van) een Object een begeleidingsfee van 1,0% over de verkoopprijs (exclusief BTW) in rekening die ten laste

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

Verkrijgingsprijs

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

Voorperiode

De periode vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan (31 maart 2020) tot de Aanvangsdatum.

Wft

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

Winstdeling

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

Hoofdstuk 12 ■ Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Prospectus verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van hoofdstuk 7 en bijlage 2 van het Prospectus bepaald en Jones Lang LaSalle (met hoofdvestiging te Amsterdam) heeft de inhoud en inkleding van de via verwijzing in het Prospectus opgenomen taxatierapporten bepaald (zie hoofdstuk 15 voor de vindplaats). RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV respectievelijk Jones Lang LaSalle hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 7 en bijlage 5 respectievelijk de taxatierapporten in het Prospectus, waarin hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV, Deloitte Accountants BV of Jones Lang LaSalle houden enig wezenlijk belang - of zullen voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen. Ter zake van de van overige derden afkomstige informatie die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De Beheerder verleent toestemming aan Connect Invest BV voor het gebruik van het Prospectus bij haar activiteiten in het onder de aandacht brengen van de Participaties in Nederland en aanvaardt in dat verband de verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus. Deze toestemming geldt voor de periode die start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en eindigt uiterlijk op 30 september 2020 of, indien eerder, op het moment dat alle Participaties zijn toegewezen dan wel op het moment waarop de Beheerder op zijn website (www.sectie5.nl) kenbaar heeft gemaakt af te zien het Fonds tot stand te brengen. Gedurende de voormelde periode kan Connect Invest BV de Participaties onder de aandacht brengen van potentiële beleggers. **Connect Invest BV is verplicht aan potentiële beleggers informatie over de voorwaarden van de aanbieding te verstrekken.**

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

Met uitzondering van de in hoofdstuk 15 opgesomde informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus, vormt de informatie op de website van de Beheerder en op de overige in dit Prospectus genoemde websites geen onderdeel van het Prospectus. De informatie op die websites is niet door de AFM gecontroleerd of goedgekeurd.

Het Prospectus is geldig tot het sluiten van de inschrijving en uiterlijk tot 27 mei 2021, mits het Prospectus wordt aangevuld in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden. De verplichting tot aanvullen geldt niet langer als het Prospectus niet meer geldig is.

Amsterdam, 27 mei 2020

Hoofdstuk 13 ■ Juridische aspecten

13.1 Prospectus

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

Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De via verwijzing opgenomen informatie en de bijlagen 1 tot en met 6 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Prospectus te ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

13.2 Rechtsvorm en totstandkoming Fonds

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

De Participanten treden toe tot het Fonds op basis van de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten zijn op 31 maart 2020 aangekocht en komen met ingang van de Aanvangsdatum met terugwerkende kracht vanaf 31 maart 2020 voor rekening en risico van de Participanten. De geprognosticeerde opbrengsten en kosten gedurende deze Voorperiode leveren naar verwachting per saldo een kostenpost op van (afgerond) € 250.414 (€ 609 per Participatie). Met deze kosten is rekening gehouden in de rendementsprognose. Indien de Aanvangsdatum wordt uitgesteld tot 30 september 2020 stijgt het verschil tussen de opbrengsten en de kosten gedurende de Voorperiode tot (afgerond) € 290.493 (€ 707 per Participatie). Met deze extra kosten in de (verlengde) Voorperiode is geen rekening gehouden in de rendementsprognose.

13.3 Toepasselijk recht en geschillen

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

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

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

Nederlandse bevoegde rechter.

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd.³⁸

13.4 Aansprakelijkheid Participanten

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

13.5 Looptijd Fonds

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

13.6 Doel van het Fonds

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

13.7 Adres en LEI-code van het Fonds

Het Fonds houdt kantoor aan het adres van de Beheerder (Amsterdam). De LEI-code van het Fonds is 222100NTX4DXEIP6QR91.

13.8 Participaties en deelname

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

Een Participant kan op de Aanvangsdatum in het Fonds participeren door in te schrijven op een of meerdere Participaties tegen een uitgifteprijs van € 25.000 elk. Het aantal beschikbare Participaties bedraagt 411 en er zullen nooit meer dan 411 Participaties uitstaan.

13.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

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

13.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2020. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd (Deloitte Accountants BV), tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en de accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

³⁸ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke - of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

In de jaarrekening van het Fonds wordt verslag gedaan van de intrinsieke waarde van het Fonds. Na de Aanvangsdatum wordt telkens wanneer Participaties worden uitgegeven, verkocht, ingekocht of daarop wordt terugbetaald (voor zover de Fondsvoorwaarden dat toestaan), de intrinsieke waarde van de Participaties onverwijld op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl) geplaatst. Daarbij wordt vermeld op welk moment de bepaling van de intrinsieke waarde plaatsvond. Voor de taxatiebeginselen en -methode aan de hand waarvan de intrinsieke waarde van het Fonds - en daarmee van de Participaties - zal worden bepaald, wordt verwezen naar de taxatiebeginselen en -methode die in de taxatierapporten zijn beschreven (zie hoofdstuk 15 voor de vindplaats van de taxatierapporten).

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

De controlerende accountant is Deloitte Accountants BV. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

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

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

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de toelichting van het tussentijds financieel verslag (Zie hoofdstuk 15 voor de vindplaats van het tussentijds financieel verslag).

13.12 De Houdster

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

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

In de Fondsvoorwaarden wordt onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de Objecten wordt gehouden door de Houdster, dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten en dat beschikkingshandelingen

die zien op de overdracht en verwerving van - en het vestigen van een beperkt recht op - de Objecten slechts kunnen worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. (zie ook hierna hoofdstuk 13.13). Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen. Daarnaast verloopt het betalingsverkeer van het Fonds via de Houdster.

De Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting NL Woningfonds 3. De Houdster is op 22 januari 2020 bij notariële akte opgericht. De statuten van de Houdster zijn vanaf de datum van dit Prospectus kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Het bestuur van de Houdster wordt gevormd door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw B.H.W.M. van den Broek van TCS Governance BV. TCS Governance BV is gevestigd aan de Woudenbergseweg 11 te (3953 ME) Maarsbergen en verzorgt voor ondernemende investeerders met uiteenlopende investeringen en groepen investeerders die een gezamenlijke investering doen, de financiële administratie, jaarrekeningen en andere rapportages, fiscaliteit, secretariaat en overige administratie. TCS Governance BV is gelieerd aan de Bewaarder. De (middelijke) bestuurders van TCS Governance BV zijn mevrouw B.H.W.M. van den Broek en mevrouw A.W. Tjiptowardojo.

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

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

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

De LEI-code van de Houdster is 7245003MYN7VYJ4QDM80.

13.13 De Beheerder

Sinds het aangaan van het Fonds (31 maart 2020) treedt Sectie5 Beheer BV op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres John M. Keynesplein 5, 1066 EP Amsterdam. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Objecten zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdster en - maar wel onder toezicht van - de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de

Houdster te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van - en het vestigen van een beperkt recht op - de Objecten.

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

- Palladian Bridge Management & Investment BV (45,002%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen; en
- Stone Bakery BV (45%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker; en
- WVO Holding BV, gevestigd te Amsterdam (9,998%), gevestigd te De Meern van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer W.H.E. van Ommeren.

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

De Beheerder voert tevens het beheer over S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, Rijnstede Vastgoedfonds, S5 Vitae Fonds, Molenstede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, Gelderstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV en Zilverstede Vastgoed BV. De Initiatiefnemer voert tevens het beheer over Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past die niet toe.

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2017 tot en met 2019 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus (zie hoofdstuk 15). De Beheerder verklaart dat tussen 1 januari 2020 en de datum waarop het Prospectus door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder. De controlerende accountant van de Beheerder is Deloitte Accountants BV. De tekenend accountant die werkzaam is bij Deloitte Accountants BV is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De Beheerder heeft geen beleid ten aanzien van dividenduitkeringen. In 2017, 2018 en 2019 is geen dividend uitgekeerd.

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

De LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYN0R5ND83.

13.14 De Bewaarder

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

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

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

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Houdster;
 - verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Houdster;
 - monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Houdster;
 - verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen;
- en meer in het algemeen:
- verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure op waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten informeert.

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

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

De LEI-code van de Bewaarder is 724500A0KSE3J5WPUV41.

13.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdster

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

Met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kunnen de Beheerder en/of de Houdster in hun functie worden opgezegd bij besluit van de vergadering van Participanten. Voor dat besluit is een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen vereist en dient er aan een quorumvereiste te worden voldaan, zie

ook hoofdstuk 8.4. Dit besluit kan alleen worden genomen indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen. Daarnaast kan de Houdster, in het geval dat deze toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder de bestuurder(s) van de Houdster ontslaan. Ook hiervoor geldt een opzegtermijn van drie maanden.

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

13.16 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

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

13.17 Wft

Vergunningplicht (2:65 Wft)

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

Prospectusplicht

Op grond van Verordening (EU) 2017/1129 is ter zake van de aanbieding van de Participaties door de Beheerder een door de AFM goedgekeurd prospectus vereist.

Het Prospectus is op 27 mei 2020 goedgekeurd door de AFM, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt het Prospectus enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling of de Participaties waarop dit Prospectus betrekking heeft. De belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

13.18 Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

S5 CRE Vastgoed BV houdt sinds 31 maart 2020 alle Participaties in het Fonds. S5 CRE Vastgoed BV is gelieerd aan de Beheerder en Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV. S5 CRE Vastgoed wordt uitgekocht op de Aanvangsdatum. S5 CRE Vastgoed BV, de gelieerde Beheerder en Sectie5 Investments NV hebben dan ook belang bij de aanbieding van de Participaties als beschreven in dit Prospectus, omdat S5 CRE Vastgoed BV met de opbrengst van de aanbieding haar in het Fonds belegde gelden terug ontvangt. S5 CRE Vastgoed BV heeft belang bij het ontvangen van een zo hoog mogelijke prijs voor de door haar gehouden Participaties, terwijl de Participanten belang hebben bij het betalen van een zo laag mogelijke prijs voor de aan hen uit te geven Participaties. Deze conflicterende belangen worden beheerst door de inkoop van de Participaties van S5 CRE Vastgoed en de uitgifte van de Participaties aan de Participanten te laten plaatsvinden tegen de oorspronkelijke prijs die S5 CRE Vastgoed BV op 31 maart 2020 daarvoor betaalde.

Verder hebben de Initiatiefnemers belang bij de aanbieding als beschreven in het Prospectus, omdat zij gezamenlijk een Selectie- en structureringsvergoeding van het Fonds ontvangen van 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (€ 585.000). De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Omdat de Initiatiefnemer NL Woningfondsen BV voor haar advisering op het vlak van assetmanagement een deel van de vergoedingen van

de Beheerder ontvangen, hebben ook zij een verder belang bij de aanbieding. Deze partijen hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte ervan op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau. De Selectie- en structureringsvergoeding en de vergoedingen voor de Beheerder en NL Woningfondsen BV zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemers initiëren en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

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

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

13.19 Corporate Governance Code

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

13.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening intrinsieke waarde

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

13.21 Belangrijke mededelingen

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

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

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

Met betrekking tot ieder lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van het Fonds of de Beheerder (d.i. de heren Van Valen, Bearda Bakker en Van Ommeren) is geen informatie bekend te maken omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de

voorgaande vijf jaar, omtrent faillissementen of surséances waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren en daarbij handelden in het kader van één van de hiervoor bedoelde, door hen vervulde functies, door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarvan zij het voorwerp hebben uitgemaakt, onbekwaam verklaring in de voorgaande vijf jaar door een rechterlijke instantie om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Hoofdstuk 14 ■ Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal

14.1 Risicobeheer

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

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

14.2 Hefboomfinanciering

De Objecten waarin het Fonds gaat beleggen, zijn voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor 52,8% van de Financieringsbehoefte. Naar verwachting zullen gedurende de looptijd van het Fonds geen (additionele) leningen worden aangegaan. De Beheerder kan evenwel besluiten tot het herfinancieren van de Objecten, bij het eindigen van de looptijd van bedoelde hypothecaire financieringen of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Op het herfinancieren van de Objecten gelden geen limieten of beperkingen op de hoogte van het te lenen bedrag.

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

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

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

14.3 Liquiditeitsbeheer

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

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

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

Indien:

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

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

14.4 Werkkapitaal

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

Hoofdstuk 15 ■ In het Prospectus opgenomen informatie via verwijzing

De informatie die in het Prospectus via verwijzing is opgenomen, betreft het volgende:

- in verband met de vereisten van items 18.1.1, 18.1.5, 18.3.1 en 18.3.2 van bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Gecontroleerd jaarverslag 2017 Sectie5 Beheer BV:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/6

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 10 - 11
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 13
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 14 - 24
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 28 - 30 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2018 Sectie5 Beheer BV:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/9

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 12 - 13
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 14
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 20
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 15
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 16 - 26
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 30 - 33 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd jaarverslag 2019 Sectie5 Beheer BV:**

www.sectie5.nl/home/filedownload/21

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina's 10 - 11
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 12
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 18
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 13
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie pagina's 14 - 24
- voor item 18.3.1 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 29 - 31 van dit jaarverslag.

- **Gecontroleerd tussentijds financieel verslag NL Woningfonds 3 (over de periode 31 maart tot en met 6 april 2020)**

www.sectie5.nl/fondsen/websitefiledownload/9299

- voor item 18.1.5(a) van deze bijlage (balans): zie pagina 6
- voor item 18.1.5(b) van deze bijlage (winst- en verliesrekening): zie pagina 7
- voor item 18.1.5(c) van deze bijlage (overzicht vermogensmutaties): zie pagina 17
- voor item 18.1.5(d) van deze bijlage (kasstroomoverzicht): zie pagina 8
- voor item 18.1.5(e) van deze bijlage (grondslagen en toelichtingen): zie vanaf pagina 11
- voor item 18.3.2 van deze bijlage (controleverklaring accountant): zie pagina's 26 - 29 van dit tussentijds financieel verslag.

- in verband met het vereiste van item 2.7(d) van bijlage 4 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Taxatierapporten NL Woningfonds 3**

www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/taxatierapport-apeldoorn.pdf

www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/taxatierapport-beuningen.pdf

www.sectie5.nl/uploads/pdf/fondsen/taxatierapport-vaalkenswaard.pdf

- in verband met de vereisten van items 8.2(a) en 8.3(a) van bijlage 4 bij de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980:

- **Gecontroleerd tussentijds financieel verslag NL Woningfonds 3 (over de periode 31 maart tot en met 6 april 2020)**

www.sectie5.nl/fondsen/websitefiledownload/9299

- voor item 8.2(a) van deze bijlage (analyse van de Objecten): zie pagina's 6 - 23
- voor item 8.3(a) van deze bijlage (intrinsieke waarde): zie pagina 22 van dit tussentijds financieel verslag.

Bijlage 1 ■ Fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 3

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

DEFINITIES

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

Aankoopkosten:

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

Aanvangsdatum:

De datum waarop de Participanten toetreden tot het Fonds, naar verwachting op 30 juni 2020.

Begroting:

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

Beheerder:

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

Beleggerskapitaal:

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen.

Bewaarder:

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

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW:

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

Exploitatiekosten:

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

Exploitatiere resultaat:

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

Financieringskosten:

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

Fonds:

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

Fondsactiva:

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

Fondspassiva:

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

Fondsvermogen:

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.

Fondsvoorwaarden:

Deze fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 3, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en de eigendom van de Objecten.

Houdster:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Woudenbergseweg 11, 3953 ME Maarsbergen), gevestigde stichting Stichting NL Woningfonds 3, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77095294.

Initiatiefnemers:

De initiatiefnemers van het Fonds: (a) NL Woningfondsen BV, een besloten vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leiden en kantoorhoudend aan Nijverheidstraat 6, (2222 AV) Katwijk, ingeschreven in

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

Initiatiekosten:

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

Objecten:

De door de Houdster op de Aanvangsdatum - voor rekening en risico van de Participanten - in juridische eigendom gehouden registergoederen die zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het Prospectus, een en ander zo lang als het registergoed niet is vervreemd.

Participant:

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

Participatie:

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

Prospectus:

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

Verkoop Individuele Woningen:

Gedurende de looptijd van het Fonds, de tussentijdse verkoop en vervreemding van een of meer individuele appartementen of retailunits die onderdeel vormen van de Objecten.

Verkoop Restant Woningportefeuille:

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

Verkoopkosten:

De Verkoopkosten Individuele Woningen of de Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille.

Verkoopkosten Individuele Woningen:

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

Verkoopresultaat:

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

Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille:

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

Verkrijgingsprijs:

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

Voorperiode:

De periode vanaf de datum waarop het Fonds is aangegaan (31 maart 2020) tot de Aanvangsdatum.

Wft:

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

Winstdeling:

De vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop en vervreemding van Objecten (zowel bij een Verkoop Individuele Woningen als bij een Verkoop Restant Woningportefeuille) ter hoogte van 15% exclusief BTW van het Verkoopresultaat. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW en bedraagt minimaal € 1.000,00 (duizend euro) exclusief BTW per woning of retailunit.

2. In de Fondsvoorwaarden worden verwijzingen naar het betreffende begrip in meervoud, tevens geacht verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te omvatten en vice versa.
3. De opschriften boven de verschillende bepalingen in de Fondsvoorwaarden dienen uitsluitend voor het gemak en hebben geen zelfstandige betekenis bij de uitleg van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden.

NAAM, ZETEL EN RECHTSVORM

ARTIKEL 1

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

DOEL

ARTIKEL 2

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

DUUR

ARTIKEL 3

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

FONDSVERMOGEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES OP AANVANGSDATUM, REGISTER VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 4

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Houdster zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten, inkomsten uit de Verkoop van Individuele Woningen en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren en verkopen van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.
2. Op de Aanvangsdatum worden vierhonderdelf (411) Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 25.000 (vijfentwintigduizend euro) per Participatie.
3. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
4. Onder de voorwaarden dat (a) de (aspirant) Participant een inschrijvingsformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus heeft ingediend, (b) de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften, (c) de inschrijving door de Beheerder is aanvaard en (d) de totale uitgifteprijs

voor het aantal van de door de Beheerder toegewezen Participaties uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum is betaald (in euro) aan de Houdster, wordt aan de (aspirant) Participant het aantal van de, hiervoor bedoelde, toegewezen Participaties op de Aanvangsdatum uitgegeven.

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

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK

ARTIKEL 5

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

BEHEERDER EN BEHEER

ARTIKEL 6

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

reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten; en

- een toe- of afname van de reserves.

Indien de Beheerder niet binnen de termijn van één (1) maand na het kennisgeven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;

- (v) het aan de Participanten, de Houdster en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (vi) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (vii) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
 - (viii) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan (toezichthoudende) instanties die al dan niet met het toezicht op beleggingsinstellingen zijn belast; en
 - (ix) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:
- (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen; en
 - (iii) het namens de Houdster sluiten van overeenkomsten tot een Verkoop Individuele Woningen en Verkoop Restant Woningportefeuille en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen - waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Houdster.
4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot de Objecten betreft, zal een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.
5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
- a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
 - d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
6. De Beheerder zal aan de Bewaarder en de Houdster alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opgezet of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten

worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.

10. Onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Houdster af te geven.

HOUDSTER EN EIGENDOM OBJECTEN

ARTIKEL 7

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

BEWAARDER EN BEWARING

ARTIKEL 8

1. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).
2. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (iii) monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;

- (iv) verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - (vi) verifiëren dat de Fondss activa op naam staan van de Houdster;
 - (vii) toezien dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt volgens de juiste procedure; en
- meer in het algemeen:
- (viii) verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.
3. Het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten met de Bewaarder is aangegaan. Aan het voorgaande lid van dit artikel kunnen dan ook geen rechten worden ontleend; uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.
4. In de overeenkomst van bewaring is ten behoeve van het Fonds en de Participanten een beding opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER ARTIKEL 9

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

VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER ARTIKEL 10

1. De Houdster verleent aan de Beheerder een volmacht, met het recht van substitutie, om namens de Houdster alle rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen alsmede het verrichten van - met inachtneming van de beperkingen als bedoeld in artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 - beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
2. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in lid 1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Houdster of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.
3. Bij de uitoefening van de in lid 1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'.
4. Van de in lid 1 bedoelde rechtshandelingen zijn uitgezonderd de rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een

onderhandse akte eist.

5. De in lid 1 van dit artikel bedoelde volmacht eindigt:
- a. zodra de Beheerder is ontheven uit zijn functie van beheerder van het Fonds; of
 - b. door schriftelijke herroeping door de Houdster in het geval dat de Beheerder ernstig toerekenbaar tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING ARTIKEL 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op 31 december 2020.
2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
3. De jaarrekening wordt door de vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.
4. De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
6. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder.
7. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
8. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.
9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.
11. De Fondss activa en Fondss passiva worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. De Objecten worden gewaardeerd op aankoopprijs inclusief Aankoopkosten, dan wel op lagere marktwaarde en worden indien van toepassing afgewaardeerd met bijzondere waardeverminderingen.

VERDELING WINST EN VERLIES ARTIKEL 12

1. Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering in dat boekjaar - anders dan aflossingen in verband met een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Woningportefeuille als bedoeld in lid 2 van dit artikel - en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat, wordt aan de Participanten uitgekeerd tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
2. De opbrengsten uit Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Woningportefeuille dat in een boekjaar wordt behaald zal, na aflossing van de (hypothecaire) financiering in verband met een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Woningportefeuille, verminderd met de Verkoopkosten en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - toelaat als volgt ten laste komen van het Fondsvermogen en ten goede komen aan:
- a. de Beheerder, de Winstdeling;
 - b. de Participanten, voor elke Participatie tot een bedrag gelijk aan de uitgifteprijs ervan die van toepassing was op de Aanvangsdatum; en
 - c. de Participanten voor het daarna resterende saldo, tenzij de vergadering van Participanten overeenkomstig lid 7 van dit artikel besluit bedoelde opbrengsten geheel of gedeeltelijk te reserveren.
3. Uitkeringen als bedoeld in de voorgaande leden 1 en 2 en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties dat ieder van hen houdt op de dag waarop de uitkering plaatsvindt.
4. De Beheerder kan besluiten tussentijds een uitkering te doen als bedoeld in de leden 1 en 2, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
5. Verliezen komen ten laste van de reserves. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve, kan een verlies uitsluitend ten

laste van de Participanten komen krachtens een besluit tot bijbetaling door de Participanten in het Fondsvermogen, welk besluit alleen unaniem kan worden genomen in een vergadering van Participanten waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn (derhalve onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 5). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.

6. Als het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste van een reserve of van de Participanten wordt gebracht, zal dat verlies in enig boekjaar nadien in mindering komen op het uit te keren deel uit het Exploitatieresultaat of in mindering komen op het aandeel van de Participanten in de verkoopopbrengst van de Objecten als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
7. De vergadering van Participanten kan besluiten dat (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de (hypothecaire) financiering als bedoeld in lid 1 van dit artikel of de verkoopopbrengst van de Objecten als bedoeld in lid 2 van dit artikel niet zal worden uitgekeerd door de Houdster indien de liquiditeit en/of de solvabiliteit van het Fonds dat verlangt dan wel een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit en de solvabiliteit van het Fonds dat toestaat.
8. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt aan de Participanten alsmede worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

VERGOEDINGEN EN KOSTEN BEHEERDER, HOUDSTER, BEWAARDER EN INITIATIEFNEMER

ARTIKEL 13

1. Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een beheervergoeding. Als jaarlijkse beheervergoeding ontvangt de Beheerder zes zes/tiende procent (6,6%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief omzetbelasting (BTW), exclusief servicekosten, exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives). De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende beheervergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (vi) en (vii) bedoelde jaarstukken. De beheervergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een woning of retailunit, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding van € 500 (vijfhonderd euro) exclusief BTW per woning of retailunit. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (als bedoeld in hoofdstuk 6.3.1 van het Prospectus):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te meerderden met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te meerderden met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te meerderden met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle

externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te meerderden met omzetbelasting (BTW), overschrijden;

- (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder - bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel - gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
- (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder, (weder)verhuur en huurverlengingstrajecten een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging; en
- (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijftientwintig/honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.

De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovengenoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

4. De Exploitatiekosten, anders dan de beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgesloten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed.
5. De Verkoopkosten (d.i. de kosten verbonden aan een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Woningportefeuille zoals nader omschreven in hoofdstuk 6.3 van het Prospectus), vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te meerderden met omzetbelasting (BTW)) in verband met bedoelde verkoop en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en) komen ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsfee, onderdeel van de Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille, wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de Houdster bedraagt € 5.457 (vijfduizend vierhonderdzevenenvijftig euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 9.690 (negenduizend zeshonderdnegentig euro) per jaar. Deze vergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
8. Als vergoeding voor door de Initiatiefnemers te maken of gemaakte kosten en voor hun werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het begeleiden van de structurering en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster, ontvangen de gezamenlijke Initiatiefnemers op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige selectie- en structureringsvergoeding gelijk aan in totaal drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkoopprijs van de Objecten (zonder eventuele BTW) verminderd met de Aankoopkosten). De selectie- en structureringsvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
9. De kosten anders dan bedoeld in het voorgaande lid ter zake van de koop, verwerving en financiering van de Objecten (zoals bedoeld in hoofdstuk 6.1 van het Prospectus, de Aankoopkosten, de (overige) Initiatiekosten) en de Financieringskosten komen op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen.
10. De bij de structurering betrokken begeleidende partij ontvangt op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) over het Beleggerskapitaal als vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en commentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor het begeleiden bij de structurering van het Fonds.
11. De kosten voor door de Beheerder uitbestede werkzaamheden, zoals het propertymanagement, alsook de kosten voor externe adviseurs die adviseren over onderwerpen die tot de beheertaken van de Beheerder horen, zoals (advisering over) assetmanagement, komen voor rekening van de Beheerder (en niet ten laste van het Fondsvermogen), tenzij en voor zover in de Fondsvoorwaarden of het Prospectus expliciet is bepaald dat dergelijke kosten ten laste van het Fondsvermogen komen.
12. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

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

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

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

Zowel de Participant als bedoelde partij(en) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.

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

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 15

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

de verzochte vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen dertig (30) dagen na het verzoek wordt gehouden, is de Houdster, de Bewaarder of zijn de verzochende Participanten zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

OPROEPING, AGENDA

ARTIKEL 16

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

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

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

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

ARTIKEL 18

1. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden wordt tezamen met een toelichting daarop gepubliceerd op de website van de Beheerder en toegezonden aan de Autoriteit Financiële Markten. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting op zijn website en zendt deze aan de Autoriteit Financiële Markten.
2. De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:
 - a. wijziging van de Fondsvoorwaarden;
 - b. een Verkoop Restant Woningportefeuille;
 - c. ontbinding van het Fonds;
 - d. opzegging van de Beheerder in zijn functie van beheerder van het Fonds met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - e. opzegging van de Houdster in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
 - f. het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 6 lid 4 (tegenstrijdig belang);
 - g. het aangaan van andere financieringen dan de hypothecaire (her) financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (ii); en
 - h. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements) verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten toekennen van een vergoeding aan de Beheerder.
3. Besluiten als bedoeld onder a tot en met c, g en h van lid 2 kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster worden genomen.
4. Onverminderd het bepaalde in dit artikel maar in afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft zonder besluit van de vergadering van Participanten tot stand komen indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, waarbij de Beheerder gehouden is om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de vergadering van Participanten.
5. Besluiten als bedoeld onder d en e van lid 2 kunnen slechts worden genomen (a) indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen, (b) met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen (c) in een vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen. Zijn in een vergadering van Participanten, waarin een voorstel tot opzegging van de Beheerder of de Houdster of ontslag van de bestuurders van de Houdster aan de orde is, niet ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3e) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.
6. Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij:
 - a. de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd; of
 - b. het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, worden eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van de wijziging als bepaald in lid 1 van dit artikel. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden (zie artikel 14).

-
7. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Houdster.

BEËINDIGING BEHEERTAAK OF TAAK VAN DE HOUDSTER

ARTIKEL 19

1. Indien de Beheerder of de Houdster te kennen geeft zijn/haar functie neer te willen leggen, neemt de Beheerder respectievelijk de Houdster een opzegtermijn in acht van drie (3) maanden. In een dergelijk geval alsook in het geval dat de Beheerder of de Houdster niet meer in staat is zijn/haar functie te vervullen of zijn functie als beheerder respectievelijk houdster van het Fondsvermogen wordt opgezegd, heeft dat in geen geval tot gevolg dat het Fonds eindigt.
2. In het geval dat de Houdster ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is de Beheerder bevoegd de Houdster op te zeggen in haar functie van houdster van het Fondsvermogen of de bestuurders van de Houdster te ontslaan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden.
3. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Houdster;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Houdster een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Houdster het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten (uitgezonderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent het gezamenlijk door de Beheerder en de Houdster beschikken over het Fondsvermogen),wordt de Beheerder respectievelijk de Houdster geacht niet langer in staat te zijn om zijn/haar functie te vervullen en is van rechtswege ontheven uit zijn functie.
4. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.
5. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie, ongeacht de reden daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Houdster zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de Houdster in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende) Houdster respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel laat onverlet dat de Beheerder respectievelijk de Houdster gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 9.

EINDE VAN HET FONDS

ARTIKEL 20

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

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

ARTIKEL 21

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

TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

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

Bijlage 2 ■ Mededeling belastingadviseur

Wij hebben hoofdstuk 7 “Fiscale aspecten” van het Prospectus opgesteld. Benadrukt wordt, dat wij hiermee niet beogen een oordeel te geven over enig commercieel of enig ander niet-fiscaal risico dat mogelijk verbonden is aan het participeren als Participant in NL Woningfonds 3.

Hoofdstuk 7 “Fiscale aspecten” beoogt een algemeen fiscaal kader te schetsen en is gebaseerd op de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie zoals deze ten tijde van de dagtekening van deze paragraaf redelijkerwijs geacht kan worden ons bekend te zijn en geldt derhalve onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. Wij hebben geen verplichting tot het actualiseren van de inhoud van hoofdstuk 7 wanneer wetgeving of rechtspraak wijzigt, tenzij wij hiertoe expliciet worden verzocht door de Beheerder van NL Woningfonds 3.

Gezien het algemene karakter en de specifieke (persoonlijke) omstandigheden van elke potentiële Participant wordt ten sterkste aanbevolen om de individuele (fiscale) positie door de eigen fiscaal adviseur te laten beoordelen.

Wij verklaren dat, voor zover ons bekend, de in hoofdstuk 7 “Fiscale aspecten” opgenomen gegevens in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten, waarvan vermelding de strekking van hoofdstuk 7 zou wijzigen.

Amsterdam, 27 mei 2020

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV

Bijlage 3 ■ Nadere informatie omtrent taxateur

Jones Lang LaSalle BV (JLL) is de Nederlandse vestiging van één van de grootste beursgenoteerde vastgoed services firma's ter wereld en behoort wereldwijd tot de top 3 van vastgoedadviseurs. JLL heeft 286 kantoren in 60 landen met meer dan 82.000 professionals. De LEI-code van JLL is 724500S8G1YZGY7TUU58.

In Nederland heeft JLL in Nederland drie kantoren en telt circa 250 medewerkers. JLL assisteert cliënten in iedere fase van het vastgoedproces en adviseert bij het kopen, verkopen, financieren, huren, verhuren, beheren en taxeren van vastgoed. Daarnaast biedt de onderneming strategisch advies, research, portefeuille-analyse, locatieadvies en vele andere diensten. Cliënten van JLL zijn ontwikkelaars, beleggers, eigenaren, financiële instellingen, retailers en huurders van vastgoed.

JLL waardeert het hele spectrum van de onroerendgoedmarkt: kantoren, woningen, retail, leisure, industrie en logistiek, hotels en self-storage. Zij taxeren en adviseren van individuele objecten tot uitgebreide portefeuilles door heel Nederland. JLL coördineert ook cross border taxatieopdrachten voor internationale bedrijven gevestigd in Nederland met onroerendgoedbelangen in heel Europa. Daarnaast geven zij adviezen over aankoop- en verkoopstrategieën, portfolio-analyses, huurherzieningen en WOZ-procedures.

Jones Lang LaSalle BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, is in Nederland opgericht op 4 december 2007, houdt zetel te Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34288231. JLL staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder. Het registratienummer bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de taxateur is RT417097073.

De samenvatting van de door JLL opgestelde taxatierapporten met betrekking tot de Objecten zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus. Zie hoofdstuk 15 voor de vindplaats.

JLL kwalificeert de Objecten als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgerelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens JLL in de markt gangbaar om te waarden op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door JLL van de Objecten tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.³⁹

³⁹ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Jones Lang LaSalle.

Bijlage 4 ■ Door de Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV geïnitieerde fondsen

NL Woningfonds 3 is het vierendertigste fonds dat Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV initieert, in samenwerking met NL Woningfondsen BV. Hiervoor initieerde Sectie5 Investments NV met succes S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, Molenstede Vastgoedfondsen, S5 Vitae Fonds, Gelderstede Vastgoedfondsen, Hovelstede Vastgoedfondsen, Hofstede Vastgoedfondsen, Heijdestede Vastgoedfondsen, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfondsen, Vaartstede Vastgoedfondsen, Emmastede Vastgoedfondsen, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfondsen, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed BV, Warnsstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

S5 Forum Fonds is opgericht op 7 maart 2019 met een fondsomvang van € 33.458.700 en een eigen vermogen van € 13.680.000. Het fonds belegt in een Jumbo-supermarkt in Leeuwarden, een Plus-supermarkt en een Mitra slijterij in Valkenswaard en een Albert Heijn, Etos en Gall & Gall in IJsselstein. De tweede emissie betreft additionele beleggingen in Mierlo, Vaals en Hogeveen. Het fonds heeft na de tweede emissie een omvang van € 40.033.724.

NL Woningfonds 1 is opgericht op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.550.000 en een eigen vermogen van € 9.250.000. Het fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, verspreid over Drachten, Hogeveen, Oldenzaal, Lochem en Didam.

NL Woningfonds 2 is opgericht op 15 juli 2019 met een fondsomvang van € 10.900.000 en een eigen vermogen van € 4.900.000. Het fonds belegt in 60 appartementen in Goor en Tubbergen.

Molenstede Vastgoedfondsen is opgericht op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.450.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt als voornaamste huurder.

S5 Vitae Fonds werd opgericht op 1 december 2017 met een fondsomvang van € 14.367.500. Het fonds is een groeifonds met een doelstelling om te groeien naar een fondsomvang van € 200 miljoen. De eerste emissie betreft een belegging in een zorgcomplex in Zwolle met een 15-jarige huurovereenkomst alsmede een zorgcomplex in Gorinchem met een 20-jarige huurovereenkomst. De tweede en derde emissie betreffen additionele beleggingen in zorgcomplexen in Dordrecht, Rotterdam en Almere. Het fonds heeft na de derde emissie een omvang van € 35.400.000.

Gelderstede Vastgoedfondsen werd opgericht op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.650.000 en een eigen vermogen van € 8.300.000. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Emmen met onder meer twee supermarkten, beide met 10-jarige huurovereenkomsten, alsmede het vastgoed van een AH-supermarkt en twee winkels in het stadscentrum van Geldrop.

Hovelstede Vastgoedfondsen werd opgericht op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 4.850.000. Het fonds belegt in het vastgoed van winkelcentrum De Hovel in Goirle, gedomineerd door twee langjarige supermarkthuurovereenkomsten met Albert Heijn en Jumbo.

Hofstede Vastgoedfondsen werd opgericht op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.340.000 en een eigen vermogen van € 6.840.000.

Het fonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte met drie supermarkthuurovereenkomsten met Jumbo en Dirk.

Heijdestede Vastgoedfondsen werd opgericht op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.530.000 en een eigen vermogen van € 4.030.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met Mediq-apotheek in Terheijden en een PLUS-supermarkt in Uden.

S5 Armando Vastgoed belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille met vijftien winkelcomplexen in Nederland.

S5 SPF Retailfondsen werd opgericht op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op vijf locaties met in totaal zes supermarkten. De fondsomvang bedraagt € 35.600.000 met een eigen vermogen van € 12.900.000.

Vaartstede Vastgoedfondsen werd opgericht op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.300.000 en een eigen vermogen van € 5.450.000. Het supermarktfonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk met een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt en Action als voornaamste huurders.

Emmastede Vastgoedfondsen werd opgericht op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.300.000 en een eigen vermogen van € 4.150.000. Het supermarktfonds belegt in een Albert Heijn-supermarkt in Zeist en een PLUS-supermarkt met Trekpleister-drogisterij in Borne.

S5 CRE Vastgoedfondsen CV werd opgericht op 13 mei 2014 met een eigen vermogen van € 3.500.000. Het fonds belegt indirect in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf en inmiddels vijf winkelcomplexen in Nederland.

Willemstede Vastgoedfondsen werd opgericht op 5 oktober 2013 met een fondsomvang van € 12.700.000 en een eigen vermogen van € 5.700.000. Het supermarktfonds belegt in een Jumbo-supermarkt met vier dagwinkels in Tilburg en een Jumbo-supermarkt in Zwolle.

Beekstede Vastgoed CV werd opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.450.000 en een eigen vermogen van € 4.650.000. Het supermarktfonds belegt in twee moderne supermarkten, te weten een Jumbo-supermarkt in Meppel en een Supercoop-supermarkt in Groesbeek. Boven beide supermarkten zijn in totaliteit veertien appartementen en maisonnettes verworven. Het vastgoed is in 2019 met een positief resultaat verkocht.

Poortstede Vastgoed CV werd opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.300.000 en een eigen vermogen van € 3.700.000. Het supermarktfonds belegt in drie winkels, te weten een ruime, moderne, langjarig verhuurde Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij op een goede locatie in Sneek alsmede een nieuwe (2010) en langjarig verhuurde Coop-supermarkt in het centrum van Varsseveld. Deze laatste supermarkt is uitgeroepen tot supermarkt van het jaar 2012 binnen de Coop-supermarktketen.

Elzenstede Vastgoed CV werd opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.450.000 en een eigen vermogen van € 3.650.000. Het winkelfonds belegt in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden (Noord-Brabant). Het winkelcentrum heeft naast een langjarig verhuurde Jumbo-supermarkt (negen jaar) van bijna 2.000 m² een mooie mix van dagwinkels, waaronder een drogist, een slager, een viswinkel, een bakker en een bloemist. Het fonds is in 2018 met een positief resultaat verkocht.

Zilverstede Vastgoed BV werd opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.200.000 en een eigen vermogen van € 5.200.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Zilverkamp, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met veertien huurders in Huissen.

De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Jumbo-supermarkten, Aldi, Etos en Mitra, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Warnsstede Vastgoed CV werd opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.850.000 en een eigen vermogen van € 4.750.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Dreiumme, dat in 2008 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in Warnsveld. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals Albert Heijn, HEMA, Kruidvat en Blokker, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen. Het vastgoed is in 2018 met een positief resultaat verkocht.

Roelofstede Vastgoed CV werd opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.700.000 en een eigen vermogen van € 3.000.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Noordplein, dat in 2006 werd gerenoveerd en deels nieuwgebouwd, met vijftien huurders in het centrum van Roelofarendsveen. De winkels zijn in gebruik bij bekende landelijke labels zoals PLUS Supermarkt, Kruidvat en Zeeman, gecombineerd met lokale ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen.

Bergstede Vastgoed CV werd opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.750.000 en een eigen vermogen van € 5.250.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum De Vlashoek uit 2004 met twaalf winkels in het centrum van Bergschenhoek, nabij Rotterdam. Het object huisvest onder andere een grote PLUS Supermarkt, een Kruidvat-drogisterij en een DA-drogisterij aangevuld met winkels voor de dagelijkse boodschappen en modewinkels. Onderdeel van het winkelcentrum is een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen.

Forumstede Vastgoed CV werd opgericht in oktober 2010 met een fondsomvang van € 12.850.000 en een eigen vermogen van € 5.000.000. Het winkelfonds belegt in een viertal moderne winkels, een PLUS Supermarkt en een Kruidvat-drogisterij in het stadshart van Malden en een Albert Heijn-supermarkt en een Gall&Gall-slijterij in Drachten.

Volkerstede Vastgoed CV werd opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.100.000 en een eigen vermogen van € 3.900.000. Het winkelfonds belegt in een binnenstedelijk winkelcentrum met negen winkels in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther met een gemiddelde resterende huurtermijn van 9,6 jaar. De objecten huisvesten vooral bekende landelijke retailketens, zoals: Etos, Super de Boer, Bart Smit, DA Drogisterijen, Eye Wish Groeneveld, HEMA en Landgraaf Mode.

Merwestede Vastgoed CV werd opgericht in april 2010 met een fondsomvang van € 7.620.000 en een eigen vermogen van € 2.900.000. Het winkelfonds belegt in een winkelcomplex aan de Merwedestraat 50-54 te Dordrecht met als gebruikers een Super de Boer, een Aldi, een Mitra en een kringloopwinkel.

Annastede Vastgoed CV werd opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.750.000 en een eigen vermogen van € 1.850.000. Het winkelfonds belegt in een kleinschalig winkelcentrum in IJsselstein en heeft als huurder Ahold Vastgoed. Ahold exploiteert in het winkelcentrum een Albert Heijn, een Gall&Gall en een Etos. Het fonds is in 2019 met succes omgezet in S5 Forumfonds.

Raadstede Vastgoed CV werd opgericht in december 2009 met een fondsomvang van € 9.900.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000. Het winkelfonds belegt in negen winkels in Alblaserdam en Hengelo. Onder de huurders bevinden zich grote filiaalbedrijven als PLUS (PLUS Vastgoed BV), Kruidvat (A.S. Watson Property Continental Europe BV), Intertoys (Intertoys Holland BV), Zeeman (Zeeman textielSupers BV) en Action (Action Non Food BV).

Meerstede Vastgoed CV werd opgericht in oktober 2009 met een fondsomvang van € 25.825.000 en een eigen vermogen van € 8.800.000. Het winkelfonds belegt in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het winkelcentrum heeft meer dan 30 huurders, waaronder grote landelijke labels als Albert Heijn, C1000, Gall&Gall, Blokker, Dio en ABN AMRO. Het vastgoed is inmiddels verkocht en het fonds opgeheven.

Rijnstede Vastgoed CV werd opgericht in mei 2009 met een fondsomvang van € 12.100.000 en een eigen vermogen van € 5.100.000. Het winkelfonds belegt in acht winkels, een kantoor-unit en een parkeergarage (112 parkeerplaatsen) in het centrum van Bodegraven. Het winkelcentrum heeft grote landelijke labels als C1000, Gall&Gall, ABN AMRO en Trekpleister.

Mauritsstede Vastgoed CV werd in december 2008 door Sectie5 Investments NV geïnitieerd. De fondsomvang bedroeg € 14.400.000 met een eigen vermogen van € 5.600.000. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord.

Laurensstede Vastgoed CV is gestart in juli 2008 en heeft een fondsomvang van circa € 10.100.000 en een eigen vermogen van € 1.885.000 en heeft geïnvesteerd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam. Het vastgoed is inmiddels verkocht en het fonds opgeheven.

Floorstede Vastgoed CV is gestart in juni 2008 en heeft een fondsomvang van circa € 11.400.000 en een eigen vermogen van € 3.400.000 en kocht voor beleggingsdoeleinden een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam. Het vastgoed is inmiddels verkocht en het fonds opgeheven.

Oirstede Vastgoed CV is gestart in november 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 12.500.000 en een eigen vermogen van € 3.750.000. Er is geïnvesteerd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren. Het fonds is inmiddels verkocht.

Maatschap Schansstede is gestart in juni 2007 en heeft een fondsomvang van circa € 20.500.000 en een eigen vermogen van € 6.000.000. Er is belegd in zes kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk.

Bijlage 5 ■ Betrokken partijen

Initiatiefnemers

NL Woningfondsen BV
Nijverheidstraat 6
2222 AV Katwijk
Telefoon: 071 - 30 31 275
E-mail: info@nlwoningfondsen.nl
Website: www.nlwoningfondsen.nl

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer BV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Propertymanager

Hoen Vastgoedbeheer BV
Cronenburg 154
1081 GN Amsterdam
Telefoon: 020 - 305 4477
E-mail: beheer@hoen.nl
Website: www.hoen.nl

Houdster

Stichting NL Woningfonds 3
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon : 03434 - 30303
Website : www.teslincs.nl

Bewaarder

TCS Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 - 30303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 - 288 2888
Fax: 088 - 288 9747

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 - 573 03 60
Fax: 020 - 570 96 70
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem
Telefoon: 026 - 445 2085

Juridisch Adviseur (vastgoed)

Lexence NV
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 - 5736 736
Website: www.lexence.com

CVS Legal

Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Projectnotaris

Voorneman Geenen Notarissen
A.J. Ernststraat 199
1083 GV Amsterdam
Telefoon: 020 - 540 8000
Website: www.g-v.nl

Notaris

Houthoff
Gustav Mahlerplein 50
1082 MA Amsterdam
Telefoon: 020 - 605 60 60
Website: www.houthoff.com

Technisch en bouwkundig adviseur

Hoen Vastgoedbeheer BV
Cronenburg 154
1081 GN Amsterdam
Telefoon: 020 - 305 4477
E-mail: beheer@hoen.nl
Website: www.hoen.nl

Taxateur

Jones Lang LaSalle
Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam
Telefoon: 020 - 540 54 05
Website: www.jll.nl

Begeleiding van de structurering van het Fonds en tevens financieel intermediair die het Prospectus mag gebruiken

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

De informatie op de hierboven bedoelde websites vormt geen onderdeel van het Prospectus.

Bijlage 6 ■ Kapitalisatie- en schuldenoverzicht (Fonds)

	6 april 2020
	EUR
Totaal kortlopende schulden	297.542
Gegarandeerd	-
Met onderpand**	115.000
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	182.542
Totaal langlopende schulden	11.431.127
Gegarandeerd	-
Met onderpand**	11.385.000
Niet gegarandeerd/ zonder onderpand	46.127
Eigen vermogen van de participanten	9.010.684
Inleg participanten	9.000.000
Wettelijke reserve	216.765
Overige reserve	-206.081
Totaal	20.739.353
Nettoschuldenpositie op de korte en lange termijn*	6 april 2020
	EUR
A. Liquide middelen	454.141
B. Overige liquide equivalenten	-
C. Liquide effecten	-
D. Liquiditeit (A+B+C)	454.141
E. Kortlopende financiële vorderingen	58.826
F. Kortlopende bankschulden	-
G. Kortlopend deel langlopende schulden	115.000
H. Overige kortlopende schulden	182.542
I. Kortlopende financiële schulden	297.542
J. Netto kortlopende schuldpositie (I) - (E) - (D)	-215.425
K. Langlopende bankleningen	11.385.000
L. Uitgegeven obligaties	-
M. Overige langlopende schulden	46.127
N. Langlopende financiële schuldpositie (K) + (L) + (M)	11.431.127
O. Netto financiële schuldpositie (J) + (N)	11.215.702

* Er is geen sprake van niet uit de balans blijvende verplichtingen, indirecte schulden of voorwaardelijke schulden ('indirect indebtedness and contingent indebtedness'), die in bovenstaande overzicht niet zijn opgenomen.

** De vastgoedobjecten Wagenstraat, Apeldoorn, Augustuslaan/ Claudiuslaan, Beuningen en Eindhovenseweg/ Oranje Nassaustraat en Gaanderij, Valkenswaard dienen als onderpand.

Voor meer informatie kunt u zich wenden tot:

NL Woningfondsen BV

Nijverheidstraat 6

2222 AV Katwijk

T 071 30 31 275

E info@nlwoningfondsen.nl

www.nlwoningfondsen.nl



Sectie5 Investments NV

John M. Keynesplein 5

1066 EP Amsterdam

T 020 670 12 65

E info@sectie5.nl

www.sectie5.nl



Connect Invest

Straatweg 90

3621 BS Breukelen

T 0850 477 553

E info@connectinvest.nl

