

I N F O R M A T I E M E M O R A N D U M

Aanbieding van Participaties inzake NL Woningfonds 8

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van maximaal 428 Participaties, ieder met een nominale waarde van € 25.000.

De Participaties worden aangeboden en uitgegeven ten behoeve van NL Woningfonds 8, een Nederlandse beleggingsinstelling (fonds voor gemene rekening) onder beheer van Sectie5 Beheer B.V., een vergunning houdende beheerder van alternatieve beleggingsinstellingen, gevestigd in Amsterdam en kantoorhoudend in Bussum, die onder toezicht staat van de AFM.

De omvang van het Fonds bedraagt na plaatsing van alle beschikbare Participaties bij de Aanvangsdatum maximaal € 10.700.000.

F E B R U A R I 2 0 2 6



Inhoudsopgave

1	■ Samenvatting	4
2	■ Definities	7
3	■ Doelstelling, beleggingsbeleid en -strategie	11
4	■ Markontwikkelingen en woningmarkt	12
5	■ Vastgoedportefeuille	14
6	■ Het Fonds, beheer en governance	17
7	■ De Participaties	22
8	■ Risicofactoren	26
9	■ Financiële kenmerken	32
10	■ Fiscale aspecten	42
11	■ Betrokken partijen	46
12	■ Informatieverstrekking	47
Bijlage 1 - Fondsvoorwaarden		
	Overeenkomst tot vaststelling voorwaarden van beheer en bewaring NL Woningfonds 8	49
	Bijlage 2 - Inschrijfformulier	62

1 ■ Samenvatting

1.1 Algemeen

De Participaties worden aangeboden en uitgegeven door de Beheerder uitsluitend voor en ten behoeve van het Fonds. De Beheerder treedt bij de uitgifte op als gevolmachtigde van de Houdster en wordt in de Fondsvoorwaarden belast met de verantwoordelijkheid voor de informatieverstrekking richting beleggers, inclusief dit Informatiememorandum. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd enige informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen in verband met de aanbieding en uitgifte van de Participaties, of anderszins over de gegevens in dit Informatiememorandum. Voor verzoeken tot inschrijving in het Fonds dienen beleggers zich rechtstreeks tot de Beheerder te wenden.

Mogelijke houders van Participaties worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum, waaronder maar niet beperkt tot de risicofactoren die zijn beschreven in Hoofdstuk 8.

Deze belegging is gericht op beleggers die op zoek zijn naar een belegging in residentieel vastgoed, specifiek wooncomplexen gelegen aan de Leeghwater 2 – 38 in Hillegom en Nelson Mandelastraat 40 – 78 en Generaal Smutsstraat 97 – 127 in Ridderkerk. Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd, met een verwachte Looptijd van tien (10) jaar, hetgeen een langjarige beleggingshorizon van een belegger vereist. Bij enige onduidelijkheid of twijfel dient een belegger zich te wenden tot een beleggingsadviseur, zodat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Informatiememorandum en hoe dit zich verhoudt tot de persoonlijke situatie van de belegger. De Beheerder geeft geen beleggingsadvies.

De informatie in dit Informatiememorandum geeft de situatie weer op de datum van dit Informatiememorandum, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt de Beheerder op dat zij er niet voor kan instaan dat de in dit Informatiememorandum vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatiememorandum nog juist is. Voor de wijze van voortdurende informatieverstrekking gedurende de Looptijd wordt verwezen naar Hoofdstuk 12.

Beleggers mogen niet vertrouwen op enig ander document of andere uitdrukking, met inbegrip van, maar niet beperkt tot brochures, presentaties, folders of mondelinge verklaringen, anders dan dit Informatiememorandum, inclusief de Bijlagen waarnaar wordt verwezen in Paragraaf 12.1 en de documenten die op de Website worden gepubliceerd als bedoeld in Paragraaf 12.2 en 12.4.

Noch het Informatiememorandum, noch enig ander document uitgegeven in verband met de Participaties dient te worden opgevat als een aanbeveling om tot de aankoop van Participaties over te gaan. Iedere belegger die overweegt in de Participaties te beleggen, dient zelfstandig onderzoek te doen, al dan niet door inschakeling van één of meer deskundige adviseurs, naar onder andere diens financiële positie, risicobereidheid en de kredietwaardigheid van het Fonds.

1.2 Verantwoordelijkheidsverklaringen

1.2.1 Verklaring van de Beheerder

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum. De Beheerder garandeert dat de gegevens in dit Informatiememorandum naar beste weten in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Alle informatie van derden, voor zover in dit Informatiememorandum opgenomen, is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Bij de samenstelling van de beleggersdocumentatie heeft het Fonds zich laten adviseren door financiële, juridische en fiscale adviseurs, zoals vermeld in Hoofdstuk 11. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs (uitsluitend tegenover het Fonds) is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies.

1.2.2 Verantwoordelijkheid voor het opstellen en de controle van de Jaarrekening

De Jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld en gecontroleerd door Confinant, Herengracht 452, 1017 CA Amsterdam.

1.3 Prognoses

Dit Informatiememorandum bevat mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van het Fonds, de door haar te behalen rendementen en de door haar aangehouden beleggingen. De in dit Informatiememorandum opgenomen verwachtingen, veronderstellingen, analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, zijn niet gecontroleerd en er is geen verklaring afgegeven door een daartoe bevoegde (register)accountant. De in dit Informatiememorandum opgenomen prognoses vormen geen enkele garantie voor het rendement op de Participaties.

De rendementsprognoses zijn verder toegelicht in Paragraaf 9.4.

1.4 De aanbieding van de Participaties

1.4.1 Minimum investering

Een Participatie vertegenwoordigt de economische gerechtigdheid tot het Fondsvermogen. Deelname aan en toetreding tot het Fonds op de Aanvangsdatum is uitsluitend mogelijk indien een Participant ten minste vier (4) Participaties met een gezamenlijke tegenwaarde van € 100.000 (nominale waarde € 25.000 per Participatie) afneemt. Tijdens de Emissie worden maximaal 428 stuks Participaties uitgegeven.

1.4.2 Verkoop- en overdrachtsbeperkingen

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

1.4.3 Europese Economische Ruimte (EER)

De Participaties worden uitsluitend aangeboden aan investeerders in overeenstemming met de doelgroepbepaling van de Beheerder, die zich op de datum van uitgifte van dit Informatiememorandum beperkt tot in Nederland woonachtige of gevestigde beleggers die zich willen committeren aan het in Paragraaf 1.4.1 genoemde minimale inlegbedrag.

1.4.4 Verenigde Staten van Amerika

De Participaties zijn en zullen niet worden geregistreerd onder de Securities Act of 1933 of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Participaties zullen niet – direct of indirect – worden aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of overgedragen in of naar de Verenigde Staten van Amerika.

1.5 Toezicht door de AFM

1.5.1 Alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-Richtlijn

Het Fonds wordt beheerd door de Beheerder, die op 3 oktober 2011 een vergunning van de AFM heeft verkregen als bedoeld in artikel 2:65 Wft en als zodanig in het register van de AFM is ingeschreven. Onder deze vergunning is de Beheerder bevoegd alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) te beheren, waaronder het Fonds. In dit verband is het Fonds door de Beheerder als te beheren alternatieve beleggingsinstelling bij de AFM aangemeld op [***] en in het daarvoor bedoelde AFM-register ingeschreven.

1.5.2 Geen prospectusplicht op grond van de Prospectusverordening

In verband met de aanbidding respectievelijk uitgifte van de Participaties wordt geen prospectus algemeen verkrijgbaar gesteld dat onderworpen is aan goedkeuring van de AFM. De aanbidding van de Participaties valt namelijk onder een uitzondering op de prospectusplicht, zoals nader beschreven in Paragraaf 7.11.2.

1.6 Openbaarmakingsverklaringen van de Beheerder onder de SFDR en Taxonomieverordening

1.6.1 Het Fonds heeft geen duurzaamheidsambitie

Het Fonds valt binnen de reikwijdte van artikel 6 SFDR en artikel 7 van de Taxonomieverordening. De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. De Beheerder promoot dan ook geen ecologische en/of sociale kenmerken met haar beheerportefeuilles ('lichtgroene beleggingen' zoals bedoeld in artikel 8 SFDR) en haar beleggingsdoelstelling is ook niet expliciet gericht op het doen van duurzame beleggingen ('donkergroene beleggingen' zoals bedoeld in artikel 9 SFDR).

1.6.2 Integratie van duurzaamheidsrisico's in beleggingsbeslissingsprocedures

De Beheerder erkent dat gebeurtenissen of omstandigheden op ecologisch, sociaal of governance-gebied, indien zij zich voordoen, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging in de Objecten kunnen veroorzaken. Duurzaamheidsrisico's in de zin van de SFDR maken daarmee onderdeel uit van het risicobeheerbeleid van de Beheerder. Voorafgaand aan de aanbidding van de Participaties heeft de Beheerder onderzoek verricht naar de Duurzaamheidsrisico's die zich voor het Fonds kunnen voordoen. Deze Duurzaamheidsrisico's, alsmede de mogelijke impact daarvan op het rendement, worden verder beschreven in Paragraaf 8.7.

1.6.3 Geen belangrijke verklaring inzake negatieve gevolgen voor de duurzaamheid

De Beheerder houdt geen rekening met de belangrijkste ongunstige effecten ('principal adverse impacts') van beleggingsbeslissingen in

het kader van het Fonds op Duurzaamheidsfactoren zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 onder a SFDR. Dit om de volgende redenen:

- de verwachte toegevoegde waarde voor de beleggers in het Fonds staat niet in verhouding tot de kosten en administratieve lasten die met het opstellen en bijhouden van een dergelijke verklaring gemoeid zouden zijn;
- de beleggingsstrategie is gericht op de aankoop en exploitatie van één Objecten, wat zich in beperkte mate leent voor het mitigeren van ongunstige effecten op Duurzaamheidsfactoren;
- de beleggers hebben voornamelijk niet bij de Beheerder aangegeven belang te hechten aan een principal adverse impact-verklaring.

1.6.4 Integratie van Duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid

De Beheerder hanteert een beloningsbeleid dat ervoor zorgt dat de Beheerder een gecontroleerde beloningspraktijk hanteert, die consistent is met, en effectief risicobeheer bevordert, en de Beheerder of de Participanten niet blootstelt aan buitensporige risico's. Het beloningsbeleid is consistent met de integratie van Duurzaamheidsrisico's. De Beheerder heeft een beloningsbeleid vastgesteld waarin zowel financiële als niet-financiële prestatiecriteria meewegen bij het toekennen van beloning aan individuele medewerkers. Daarbij geldt dat, voor zover relevant voor de functie, de wijze waarop de relevante medewerker heeft aangetoond dat hij/zij heeft gehandeld in het belang van de Beheerder, het Fonds en de Participanten (waaronder de naleving van het beleid en de procedures van de Beheerder, inclusief het risicobeheerbeleid dat Duurzaamheidsrisico's ondervangt), invloed heeft op de beoordeling van de prestatiecriteria en daarmee op het al dan niet toekennen van variabele beloning.

1.7 FATCA en CRS

1.7.1 FATCA

FATCA is Amerikaanse belastingwetgeving die gericht is op het opsporen van zogenoemde U.S. persons die financiële rekeningen of waarden aanhouden buiten de Verenigde Staten van Amerika (Foreign Account Tax Compliance Act). Op grond van FATCA heeft de Nederlandse overheid een zogenoemde Intergovernmental Agreement (IGA) met de Verenigde Staten gesloten. Deze overeenkomst regelt dat:

- Nederlandse financiële instellingen – waaronder in de context van FATCA ook het Fonds valt, zich moeten registreren bij de Amerikaanse belastingdienst (IRS);
- zij potentiële Participanten moeten identificeren en vaststellen of sprake is van een U.S. person;
- gegevens van als zodanig gekwalificeerde Participanten verplicht worden gerapporteerd aan de Nederlandse Belastingdienst;
- de Nederlandse Belastingdienst deze gegevens uitwisselt met de IRS.

Door inschrijving op Participaties verklaart een (potentiële) Participant dat hij of zij alle benodigde gegevens in het kader van FATCA en de IGA tijdig en volledig aan het Fonds zal verstrekken.

1.7.2 CRS

CRS staat voor Common Reporting Standard. Dit raamwerk is ontwikkeld door de OESO en verplicht financiële instellingen in deelnemende landen om informatie over rekeninghouders uit te wisselen met de lokale belastingautoriteiten, die deze gegevens vervolgens doorgeven aan de belastingdiensten in het land van fiscale woon- of vestigingsplaats van de betreffende rekeninghouder.

Ook onder CRS is het Fonds verplicht Participanten te identificeren en, waar noodzakelijk, gegevens te delen met de Nederlandse Belastingdienst. Door inschrijving op Participaties verklaart de Participant de benodigde gegevens in het kader van CRS te verstrekken aan het Fonds.

1.8 Overige

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing. Het Informatiememorandum wordt uitsluitend in de Nederlandse taal beschikbaar gesteld aan (potentiële) beleggers. Hetzelfde geldt voor het essentiële informatiedocument (Eid) voor de Participaties.

De Jaarrekeningen van het Fonds zullen na vaststelling beschikbaar zijn via de Website van de Beheerder.

2 ■ Definities

Begrippen met een hoofdletter die in dit Informatiememorandum die zijn opgenomen hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa).

Aankoopkosten	de eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van de Objecten worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, Makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Met uitzondering van de overdrachtsbelasting is over deze kosten BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd;
Aankoopprijs	de prijs die het Fonds heeft betaald voor de aankoop van de Objecten, exclusief kosten koper (k.k.);
Aanvangsdatum	de datum waarop de eerste Participant toetreedt tot het Fonds, naar verwachting 31 maart 2026;
AFM	de Stichting Autoriteit Financiële Markten, belast met het toezicht op het Fonds overeenkomstig de Wft;
AIFM-Richtlijn	richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
Asset- en Fundmanagement	de fondsbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in de bijlage van de Fondsvoorwaarden;
Asset- en Fundmanagement Vergoeding	De vergoeding die de Beheerder ontvangt voor het Asset- en Fundmanagement als vermeld in artikel 17 en de bijlage van de Fondsvoorwaarden, welke vergoeding onderdeel uitmaakt van de Beheervergoeding;
Begeleidingsvergoeding	de vergoeding die de Beheerder in rekening brengt bij verkoop en levering van (een deel van) de Objecten van 1,5% over de verkoopprijs (exclusief BTW) die ten laste komt van het Fondsvermogen. Deze begeleidingsvergoeding is ook verschuldigd indien de Objecten én het Fonds gezamenlijk worden overgedragen door middel van de overdracht van alle Participaties via een inkoop en uitgifte. Uit deze begeleidingsvergoeding zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsvergoeding. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,5% van de verkoopprijs (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW;
Beheerder	degene die belast is met het beheer van het Fonds, te weten Sectie5 Beheer B.V. met handelsregisternummer: 53488253, of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met het beheer van het Fonds;
Beheervergoeding	de vergoeding aan de Beheerder voor het te voeren beheer als omschreven in artikel 17.1 van de Fondsvoorwaarden, bestaande uit de Asset- en Fund Management Vergoeding en de Property Management Vergoeding;
Beleggerskapitaal	het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen, verminderd met het terugbetaalde deel daarvan;
Beleggingsbeleid	het beleid waar de belegging van het Fonds in beginsel in dient te passen en de criteria waaraan die beleggingen dienen te voldoen. Op de Aanvangsdatum is dat het beleggingsbeleid van het Fonds, zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 3;
Bestuur	het statutaire bestuur van de Beheerder;
Bewaarder	degene die belast is met de bewaring van de Fondsactiva, te weten CSC Depositary B.V., statutair gevestigd te Utrecht, handelsregisternummer 59654546 of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met de bewaring van de Fondsactiva;
Bewaarovereenkomst	de overeenkomst (Overeenkomst van Bewaarneming) tussen de Bewaarder, de Beheerder en het Fonds, waarin de Bewaarder wordt aangesteld als bewaarder van het Fonds als bedoeld in artikel 4:62 lid 2 Wft;
Bijlage	een bijlage behorende bij dit Informatiememorandum;
Boekjaar	het boekjaar van het Fonds, dat gelijk is aan het kalenderjaar;
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 vooraftek 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;
Direct rendement	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;
Duurzaamheidsfactoren	ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en van omkoping, zoals gedefinieerd in artikel 2(1)(24) SFDR;
Duurzaamheidsrisico's	een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied die, indien ze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kan veroorzaken, zoals gedefinieerd in artikel 2 (1)(22) SFDR;
Emissie	de uitgifte van Participaties op de Aanvangsdatum, waarmee Beleggerskapitaal wordt bijeengebracht;
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;

Exploitatiekosten	het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten zoals (maar niet beperkt tot): • de Beheervergoeding; • de Mutatievergoeding; • de Extra Beheerkosten; • de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting); • onderhoudskosten; • advies- en accountantskosten; • overige kosten (zoals kosten van (doorlopend) toezicht door de AFM en DNB; • de kosten van de Bewaarder; • de kosten van de Houdster; • bijdrage aan de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering voor de Beheerder; • de kosten van compliance en rapportagesystemen; en • hypotheekrente;
Exploitatieresultaat	het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald uit de exploitatie van het Fonds en van de Objecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten;
Extra Beheerkosten	de vergoeding die de Beheerder ontvangt voor de werkzaamheden die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren en zoals nader uiteengezet in artikel 17.3 van de Fondsvoorwaarden;
Financiering	de door een financier aan het Fonds verstrekte hypothecaire lening(en) ter financiering van de Objecten;
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 en overige kosten die betrekking hebben op de hypothecaire financiering;
Fonds	het vermogen onder de naam NL Woningfonds 8 waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen en ten laste waarvan overeenkomsten en verplichtingen zijn of worden aangegaan teneinde de Participanten in de opbrengst daarvan te doen delen;
Fondsactiva	de goederen die door de Houdster voor het Fonds worden gehouden;
Fondsinvestering	het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs, de Initiatiekosten en de Financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de Objecten;
Fondspassiva	de verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan;
Fondsvermogen	de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
Fondsvoorwaarden	de overeenkomst zoals die tussen de Beheerder en de Houdster op uiterlijk de Aanvangsdatum is overeengekomen, waarin de voorwaarden zijn overeengekomen waaronder het vermogen van het Fonds ter collectieve belegging van eigen en vreemd vermogen ten titel van beheer wordt gehouden, zoals opgenomen in Bijlage I, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;
Gemiddeld Direct rendement	het Direct rendement over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Direct rendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes;
Gemiddeld indirect rendement	het rendement uit de Verkoop Restant Woningportefeuille tegen het einde van het Fonds dat wordt berekend door het totaal van de ontvangen verkoopprijs uit de Verkoop Restant Woningportefeuille te verminderen met de (aan de betreffende individuele woningen toe te rekenen) Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Verkoopkosten en Winstdeling, gedeeld door het gemiddelde Beleggerskapitaal tot de datum van de Verkoop Restant Woningportefeuille en gedeeld door deze periode uitgedrukt in jaren, uitgedrukt in een percentage;
Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	het Rendement Verkoop Individuele Woningen over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Rendement Verkoop Individuele Woningen over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes;
Gemiddeld totaalrendement	het gemiddeld totaal enkelvoudig rendement dat wordt berekend door de som van het Gemiddeld Direct rendement over meerdere jaarperiodes, het Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen over die meerdere jaarperiodes en het Gemiddeld indirect rendement over dezelfde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes;
Hoofdstuk	een hoofdstuk van dit Informatiememorandum;
Houdster	Stichting NL Woningfonds 8, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, handelsregisternummer 97925004 en enige andere entiteit in de zin van artikel 4:37j Wft, zijnde degene(n) die namens het Fonds juridisch eigenaar is van de Objecten en alle overige goederen die tot het Fonds behoren;
Huurder	een huurder van een woning in de Objecten;
Indirect rendement	het rendement uit de Verkoop Restant Woningportefeuille tegen het einde van het Fonds dat wordt berekend door het totaal van de ontvangen verkoopprijs uit de Verkoop Restant Woningportefeuille te verminderen met de (aan de betreffende individuele woningen toe te rekenen) Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Verkoopkosten en Winstdeling, gedeeld door het gemiddelde Beleggerskapitaal, gedeeld door het Beleggerskapitaal, uitgedrukt in een percentage;
Informatiememorandum	dit informatiememorandum, inclusief Bijlagen;
Initiatiefnemer	de Initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, met handelsregisternummer 32124762;

Initiatiekosten	de kosten die ten behoeve van het Fonds voor en op een Aanvangsdatum zijn of worden gemaakt, zoals (maar niet beperkt tot): • adviseurskosten, • de Selectie- en Transactievergoeding, • kosten voor het opstellen van het Informatiememorandum, • Marketingkosten; en • Intermediairvergoeding. Over deze kosten is BTW dan wel Compensatie voor niet aftrekbare BTW verschuldigd;
Inschrijfformulier	het inschrijfformulier waarmee aspirant-beleggers zich inschrijven op de Participaties ter verkrijging ervan, zoals opgenomen als Bijlage II;
Intermediairvergoeding	de vergoeding aan de partij of partijen die werkzaamheden hebben verricht voor het bijeenbrengen van Beleggerskapitaal;
Intrinsieke Waarde	het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van de waarderingsgrondslagen die met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.2 van de Fondsvoorwaarden wordt vastgesteld;
IRR	internal rate of return;
Jaarrekening	de jaarrekening van het Fonds, met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, een kasstroomoverzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;
Looptijd	de looptijd van het Fonds, te rekenen vanaf de Aanvangsdatum;
LTV	loan to value;
Makelaarskosten	de makelaarsvergoeding van ten minste 1% (exclusief BTW) over de Aankoop prijs van de Objecten;
Marketingkosten	de vergoeding voor het opzetten en implementeren van een multi-channel marketingstrategie ten behoeve van het Fonds;
Mutatievergoeding	de vergoeding die de Beheerder ontvangt voor de werkzaamheden die zij verricht bij nieuwe verhuur of huurverlenging (van een deel) van de Objecten en zoals nader uiteengezet in artikel 17.2 van de Fondsvoorwaarden;
Object Hillegom	het wooncomplex gelegen aan de Leeghwater 2 – 38 te Hillegom, bestaande uit 19 appartementen met een onderliggende parkeergarage met 23 parkeerplaatsen;
Object Ridderkerk	het wooncomplex gelegen aan de Nelson Mandelastraat 40 – 78 en Generaal Smutsstraat 97 – 127 in Ridderkerk, bestaande uit 28 appartementen met een onderliggende parkeergarage met 28 parkeerplaatsen;
Objecten	Object Hillegom en Object Ridderkerk;
Overgang krachtens erfrecht	de overgang krachtens erfrecht onder algemene of bijzondere titel van Participaties van een Participant naar een of meer erfgenamen of legatarissen;
Paragraaf	een paragraaf van dit Informatiememorandum;
Participant	een (natuurlijk of rechts)persoon die deelneemt in het Fonds door het houden van vier (4) of meer Participaties;
Participatie	een participatie op naam in het Fonds vertegenwoordigend de economische gerechtigdheid tot het Fonds
Property Management	de vastgoedbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in de bijlage bij de Fondsvoorwaarden;
Property Management Vergoeding	de vergoeding die de Beheerder ontvangt voor het Property Management als vermeld in artikel 17 en de bijlage van de Fondsvoorwaarden, welke vergoeding onderdeel uitmaakt van de Beheervergoeding;
Prospectusverordening	Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;
Register	het in artikel 12.2 van de Fondsvoorwaarden omschreven register dat door de Beheerder op verzoek van de Houdster wordt gehouden;
Selectie- en Transactievergoeding	de vergoeding voor door de Initiatiefnemer te maken of gemaakte kosten en voor zijn 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 voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de uitgifte van Participaties en compliance werkzaamheden, welke vergoeding gelijk is aan drie procent (3,0%) (exclusief BTW) van de Aankoop prijs van de Objecten. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet aftrekbare BTW;
SFDR	de Europese verordening (EU) 2019/2088 inzake de informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (Sustainable Finance Disclosure Regulation);
Taxateur	de taxateur die door het Fonds is dan wel van tijd tot tijd wordt ingeschakeld voor het taxeren van de Objecten, zijnde Envalue, gevestigd aan de Europalaan 300, 3526 KS, te Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 77532716;
Taxonomieverordening	de Europese Verordening 2020/852 betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen;
Vergadering van Participanten	de vergadering van participanten van het Fonds zoals bedoeld in artikel 19 van de Fondsvoorwaarden;

Verkoop Individuele Woningen	gedurende de looptijd van het Fonds, de tussentijdse verkoop en vervreemding van een of meer individuele woningen die onderdeel vormen van de Objecten;
Verkoop Restant Woningportefeuille	verkoop en vervreemding, in één of een beperkt aantal transacties, van alle (resterende) woningen die onderdeel vormen van de Objecten tegen het einde van de looptijd van het Fonds aan een derde partij of aan een ander door de Beheerder beheerd of te beheren beleggingsinstelling;
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 1,51% 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 (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) de Objecten bij de Verkoop Restant Woningportefeuille, bestaande uit de Begeleidingsvergoeding en eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van de Objecten en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en). De Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille komt ten laste van het Fondsvermogen.
Verkrijgingsprijs	de Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten betreffende de verkrijging van de Objecten;
Website	de website van de Beheerder, www.sectie5.nl ;
Werkdag	een dag van de week van maandag tot en met vrijdag waarop zowel in Nederland gevestigde banken als de Beheerder geopend zijn;
Wft	de Wet op het financieel toezicht zoals deze luidt op de datum van het Informatiememorandum, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;
Wwft	de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme zoals deze luidt op de datum van het Informatiememorandum, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;
Winstdeling	de vergoeding waartoe de Beheerder is gerechtigd bij de verkoop en vervreemding van (een deel van) de Objecten (zowel bij een Verkoop Individuele Woningen als bij een Verkoop Restant Woningportefeuille) ter hoogte van vijftien procent (15%) exclusief BTW van het Verkoopresultaat. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW en bedraagt minimaal éénduizend euro (€ 1.000) exclusief BTW per woning.

3 ■ Doelstelling, beleggingsbeleid en -strategie

3.1 Inleiding

Het doel van het Fonds is het – voor rekening en risico van de Participanten – beleggen van vermogen in registergoederen, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en vermogenswinsten die uit die beleggingen voortvloeien. Dit omvat, maar is niet beperkt tot, het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van registergoederen (en belangen daarin).

Onder het voorgaande valt eveneens het aangaan en voortzetten van geldleningsovereenkomsten en het verstrekken van garanties en zekerheden, hetzij zelfstandig, hetzij in samenwerking met derden, alsmede het verrichten van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin van het woord.

Het Fonds belegt in twee Objecten: het wooncomplex gelegen aan de Leeghwater 2 – 38 in Hillegom en het wooncomplex gelegen aan de Nelson Mandelastraat 40 – 78 en Generaal Smutsstraat 97 – 127 in Ridderkerk (de Objecten). Het Fonds heeft als doel de Objecten op de Aanvangsdatum te verwerven, te exploiteren en individuele woningen te verkopen al dan niet gedurende de Looptijd (Verkoop Individuele Woningen), om vervolgens, naar verwachting tien jaar na de Aanvangsdatum, het resterende deel van de Objecten te verkopen (Verkoop Restant Woningportefeuille). Het Fonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en de verwachte looptijd, te rekenen vanaf de Aanvangsdatum, is tien jaar.

3.2 Beleggingscriteria en restricties

Het Fonds belegt in de Objecten zoals beschreven in Hoofdstuk 5. De Objecten bestaat uit woningen waarbij de leegwaarde boven de marktwaarde (waarde in verhuurde staat) ligt. De Objecten zijn niet gelegen in de door de Rijksoverheid aangegeven krimpgebieden en anticipeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling. Het Fonds mag voor maximaal 60% van de waarde van de Objecten exclusief de kosten koper (op basis van getaxeerde waarde) gefinancierd worden met vreemd vermogen.

Verkoop Individuele Woningen (uitponing) vindt plaats wanneer een huurovereenkomst van een woning wordt opgezegd, tenzij het in het belang van het Fonds is om de specifieke woning te wederverhuren en/of er specifieke (markt)omstandigheden zijn die uitponing (tijdelijk) niet mogelijk of rendabel maken.

De specifieke beoogde doelstelling ten aanzien van de Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Woningportefeuille (uitponing) is als volgt:

- a. Verkoop Individuele Woningen (uitponing) vindt plaats om gedurende de looptijd van het Fonds naast Exploitatieresultaat (vanwege de huuropbrengsten), ook een Rendement uit Verkoop Individuele Woningen te realiseren door verkoop van een individuele woning wanneer de huurovereenkomst van deze woning wordt opgezegd;
- b. Het Verkoopresultaat (dus het resultaat dat wordt behaald met een Verkoop Individuele Woningen of de Verkoop Restant Woningportefeuille, volgens de berekening inbegrepen in de definitie uit Hoofdstuk 2) zal worden aangewend voor (i) terugbetaling van het Beleggerskapitaal aan de Participanten, (ii) uitkering aan de Participanten gedurende de looptijd van het Fonds, en (iii) verduurzaming of vernieuwing van de Objecten en/of de woningen;
- c. Verkoop Individuele Woningen (uitponing) vindt enkel plaats wanneer de leegwaarde hoger ligt dan de Fondsinvestering.

3.3 Hefboomfinanciering

Het Fonds voorziet in de aankoop van de Objecten via een hypothecaire Financiering die naar verwachting circa 55% van de taxatiewaarde (kosten koper) zal bedragen. De rente en eventuele aflossing worden, voor zover mogelijk, voor langere termijn gefixeerd. De exacte voorwaarden worden uiteengezet in Paragraaf 9.3.2.

Het Fonds maakt daarmee gebruik van hefboomfinanciering (leverage). De Beheerder ziet er op toe dat de mate van leverage te allen tijde binnen de grenzen blijft van prudent risk-management en in geen geval leidt tot een 'aanzienlijke mate van hefboomfinanciering' in de zin van de AIFM-Richtlijn.

3.4 Liquiditeitsbeheer

Het Fonds is closed-end, zodat geen tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens Participanten bestaan. De liquiditeitsbehoefte wordt primair bepaald door operationele uitgaven rond de exploitatie van de Objecten, rentebetalingen en beperkte onderhouds-CAPEX.

De liquiditeitspositie wordt wekelijks gemonitord. Indien de beschikbare liquide middelen onder 60% van de geprognosticeerde liquiditeit dalen of dreigen te dalen, beoordeelt de Beheerder welke maatregel passend is, bijvoorbeeld:

- overleg met de financier over (tijdelijke) opschorting van aflossingsverplichtingen;
- het aantrekken van tijdelijke extra financiering; en/of
- het (tijdelijk) verlagen of opschorten van uitkeringen aan Participanten.

Eventuele bijzondere regelingen ten aanzien van illiquide activa of nieuwe liquiditeitsbeheer-mechanismen worden onverwijld gepubliceerd op de Website en toegelicht in de Jaarrekening.

Indien de Beheerder dit noodzakelijk acht, kan de liquiditeitsreserve gedurende de Looptijd worden aangevuld.

4 ■ Marktentwikkelingen en woningmarkt

4.1 Marktentwikkelingen

4.1.1 Nederlandse economie in 2025

Na de energie-gedreven inflatieschok van 2022/2023 toont de Nederlandse conjunctuur in 2025 opnieuw veerkracht. De Nederlandsche Bank (DNB) raamt voor 2025 een bbp-groei van ongeveer 1,1%¹, terwijl het CPB in haar raming in september uitgaat van circa 1,6%. Beide ramingen worden gedragen door een herstel van de particuliere consumptie en aanhoudende overheidsinvesteringen. De arbeidsmarkt blijft krap met een werkloosheid rond 3,8% in 2025 cao-loonstijgingen van circa 4,9% en reële inkomensgroei. De inflatie daalt, maar blijft dit jaar rond 3% (DNB 3,0%; CPB 3,2%), waarna zij in 2026 verder afzwakt (~2,6% DNB; ~2,3% CPB). De lange rente blijft in de CPB-raming rond 2,8% in 2025, wat in combinatie met stijgende lonen de betaalbaarheid ondersteunt en het vraagherstel op de koopmarkt ten goede komt; dat schept eveneens gunstige voorwaarden voor langjarige woonbeleggingen².

4.1.2 Nederlandse woningmarkt

De structurele krapte blijft het beeld bepalen. Volgens de meest recente PRIMOS-prognose van ABF Research ligt het woningtekort in 2025 inmiddels op circa 396.000 woningen (4,8% van de voorraad)³. In 2024 zijn ruim 82.000 woningen aan de voorraad toegevoegd. Pas vanaf 2027 en verder wordt een bouwproductie van 90.000–100.000 woningen per jaar voorzien, mits plannen tijdig worden vergund en gerealiseerd⁴. Tegen deze achtergrond ramen de grootbanken aanhoudende prijsstijgingen. Rabobank voorziet voor 2025 een gemiddelde prijsstijging van 8,6% en voor 2026 5,5%⁵. ABN AMRO verhoogde in oktober de verwachting voor 2025 naar 8,7% en handhaaft een groei van 3% voor 2026. De drijvers van de prijsstijgingen zijn hogere inkomens, iets ruimere leencapaciteit en het aanhoudende aanbodtekort⁶. Het aantal transacties dit jaar nadert record hoogtes, dit komt mede door particuliere beleggers die delen van hun portefeuilles door fiscale druk aan het uitponden zijn, maar dit leidt slechts tot tijdelijke verlichting en heeft een tijdelijk dempend effect op de prijsgroei. Met name in het goedkopere segment, dit is ook zichtbaar in het aandeel van jonge huizenkopers dat hoger is dan voorgaande jaren. Op lange termijn blijft de vraag van doorstromers en starters het aanbod ruimschoots overstijgen.

4.1.3 Verkoopvolumes en prijsontwikkeling

CBS/Kadaster registreerden in Q2 2025 ruim 57.000 transacties, een stijging van 19,8% op jaarbasis. De gemiddelde verkoopprijs steeg met 9,7% jaar-op-jaar. In september 2025 lagen de prijzen 7% hoger dan een jaar eerder en bleef het maand-op-maand stabiel. De index ligt nu circa 14% boven de piek van juli 2022. In september 2025 registreerde het Kadaster 21.934 transacties (+24,5% jaar-op-jaar), waarmee het totaal over jan–sep 2025 uitkomt op 171.468 verkopen, een stijging van 17% jaar op jaar. De gemiddelde transactieprijs bedroeg in september € 489.072⁷.

Volgens NVM/brainbay werden in Q3 2025 woningen gemiddeld € 24.000 boven de vraagprijs verkocht. De mediane verkoopprijs lag op € 496.000. De verkooptijd blijft kort: rond 27 dagen (Q2 2025), waarbij het merendeel binnen vier weken wordt verkocht⁸.

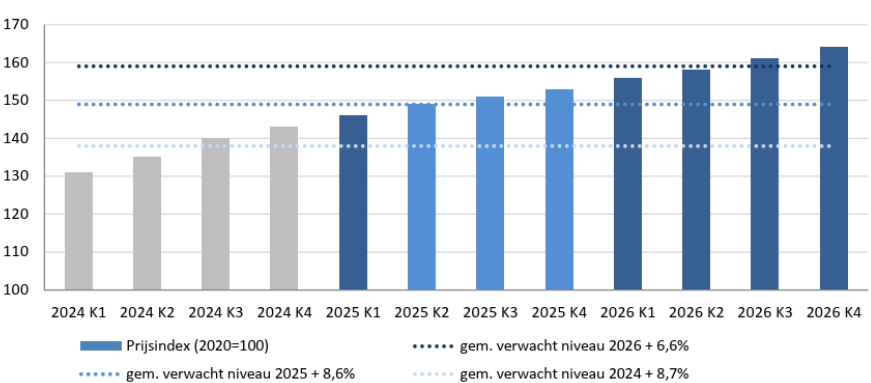
4.1.4 Uitponden

De meest recente Kadaster-rapportages laten zien dat uitponden in 2025 op een hoog niveau blijft⁹.

Volgens recent onderzoek van het Kadaster werden in het eerste halfjaar van 2025 circa 11.040 uitgepond. Dit leidt tot een sterke afname van het huuraanbod op platforms als Funda en Pararius, dat sinds het tweede kwartaal met circa 36,4% daalde ten opzichte van een jaar eerder¹⁰. NVM/brainbay schetst hetzelfde beeld: het aanbod in de vrije sector ligt ongeveer de helft lager dan in 2022–2023 en is ruim drie keer zo laag als vijf jaar geleden¹¹.

Deze ontwikkeling wordt onder meer toegeschreven aan de invoering van de Wet Betaalbare huur, stijgende huizenprijzen en de hoge rente voor verhuurders. Als deze trend doorzet, dreigt het aantal huurwoningen verder te dalen, omdat nieuwbouw het verlies aan huurwoningen onvoldoende compenseert¹².

Prijsindex bestaande koopwoningen per kwartaal (2020 = 100)



Figuur 1

¹ De Nederlandsche Bank - Voorjaarsraming 2025, juni 2025.

² Centraal Planbureau - Macro Economische Verkenning 2026 (CPB, 16 september 2025).

³ ABF Research (PRIMOS 2025) via NRC: "Woningtekort daalt tot net onder de 400.000 door lagere bevolkingsgroei", 9 juli 2025

⁴ Rijksoverheid, nieuwsbericht "Woningbouw: 90.000–100.000 woningen per jaar t/m 2030", 10 juli 2025

⁵ Rabobank, Kwartaalbericht Woningmarkt, 10 september 2025

⁶ ABN AMRO, Woningmarktmonitor, oktober 2025

⁷ CBS/Kadaster – Prijsstijging bestaande koopwoningen het grootst in Drenthe, juli 2025

⁸ NVM – Derde-kwartaalcijfers 2025 toegelicht, oktober 2025

⁹ Kadaster, Woningmarkt 3e kwartaal 2025: lagere prijs door investeerdersverkopen

¹⁰ Pararius, Huurmonitor Q3 2025

¹¹ NVM/brainbay, Nieuwsbericht huurmarkt, oktober 2025

¹² Rijksoverheid - Stand van zaken Wet Betaalbare Huur

4.2 Woningmarkt in Hillegom en Ridderkerk

4.2.1 De woningmarkt in Hillegom

Hillegom maakt deel uit van de Bollenstreek en telt circa 23.000 inwoners per september 2025¹³.

Het inwonersaantal van Hillegom is afgelopen 10 jaar met meer dan 8% gestegen. De bouwproductie blijft echter, net als in de regio Holland Rijnland, achter bij de demografische vraag. De regionale opgave bedraagt 30.500 woningen¹⁴ tot en met 2030 (waarvan 30% sociaal en 35% midden/betaalbaar). Voor de subregio Noord (o.a. Hillegom) is dat 6.500–7.500 woningen. De gemeente werkt met woningcorporatie Stek en marktpartijen aan toevoegingen, maar de realisatie is kleinschalig: zo zijn 23 sociale huurappartementen aan de Thorbeckelaan (Leerwinkel) in voorbereiding en is vervangende nieuwbouw aan de Mauritslaan voorzien (44 sociale huurwoningen). Daarnaast is in maart 2025 de bouw gestart van fase 1 Tuindorp (105 van in totaal circa 283 woningen, incl. betaalbare segmenten). Deze projecten dragen bij, maar dekken slechts beperkt de actuele behoefte. In 2025 laat de koopwoningmarkt in Hillegom een stabiel maar hoog prijsniveau zien. Met een gemiddelde transactieprijs van circa € 510.000 en een gemiddelde prijs per vierkante meter die schommelt tussen € 4.700 en € 4.900, blijven woningen relatief duur ten opzichte van de regio Zuid-Holland. Opvallend is dat woningen met een gunstig energielabel (A tot A++) gemiddeld aanzienlijk hogere prijzen per m² behalen dan minder energiezuinige woningen, waarmee duurzaamheid een duidelijke rol speelt in de prijsvorming¹⁵.

De huurmarkt in Hillegom blijft onder druk staan door de beperkte beschikbaarheid en de relatief hoge koopprijzen, waardoor een deel van de woningzoekenden noodgedwongen naar de huursector uitwijkt. De hoge koopprijzen en het beperkte transactievolume stimuleren de vraag naar huurwoningen. Hierdoor blijft de druk op de huurmarkt in Hillegom groot, met oplopende huurprijzen en een krap aanbod, vooral in het middensegment¹⁶.

4.2.2 De woningmarkt in Ridderkerk

Ridderkerk maakt deel uit van de regio Rotterdam–Rijnmond en telt per september 2025 circa 48.000 inwoners. Het inwonersaantal over de afgelopen tien jaar is met circa 7% gegroeid¹⁷. Ook in Ridderkerk blijft de bouwproductie achter bij de vraag. In de recente regionale Woondeal is afgesproken dat Ridderkerk ruim 2.700 woningen toevoegt t/m 2030, binnen een regionale opgave van circa 100.000 woningen¹⁸. Ridderkerk stuurt in de nieuwbouw sterk op betaalbaarheid en variatie, met een indicatief programma van o.a. 30% sociale huur. In de wijk Bolnes, waar Object Ridderkerk is gelegen, speelt de herontwikkeling project Westdonck de belangrijkste impuls¹⁹. Hier zullen 182 sociale huurwoningen plaatsmaken voor circa 305 nieuwe woningen in een mix van sociaal en middenhuur. Het vergunningstraject is in 2025 gestart. Voor Object Ridderkerk wordt dit door de Beheerder gezien als een positieve ontwikkeling.

De koopwoningmarkt in Ridderkerk is recent duurder geworden, terwijl het aanbod is toegenomen. CBS cijfers laten zien dat de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen in Ridderkerk in 2024 11,6% hoger lag dan in 2023. Tegelijkertijd rapporteert de NVM in de regio Groot-Rijnmond een toename van zowel het aanbod (+26,5%) als het

aantal verkochte woningen (+11,9%) in het tweede kwartaal van 2025. Met een gemiddelde verkooptijd van slechts 42 dagen blijft de vraag naar koopwoningen groot. Deze gegevens duiden op een krappe markt: meer huizen staan te koop, maar de verkoop verloopt snel en tegen hoge prijzen. Ook op de huurmarkt is het aanbod beperkt ten opzichte van de vraag. In Zuid-Holland stegen de huurbedragen in 2024 gemiddeld met 5,6% ten opzichte van 2023, een uitzonderlijk sterke stijging. Dit wijst erop dat het beschikbare huuraanbod de vraag niet bijhoudt. In plaatsen rondom de G5 zoals Ridderkerk (gelegen nabij Rotterdam) is er daarnaast sprake van een spillover effect waarbij door de schaarste en hoge huurprijzen in de G5 tevens een stijging is van de huurprijzen en krapte in omliggende plaatsen. Woningzoekenden die in Rotterdam niet aan een woning komen wijken hierom uit naar omliggende plaatsen zoals Ridderkerk. Hiermee ontwikkelt ook de markt voor huurwoningen zich in Ridderkerk.

¹³ Overheid in Zuid-Holland - Statistieken Hillegom bevolkingsaantal CBS september 2025

¹⁴ Volkshuisvesting Nederland – Woondeals Holland Rijnland 2022 - 2030

¹⁵ NVM - Woningprijsverschil tussen energielabel A en G is gemiddeld 55.000 euro

¹⁶ Envalue - Taxatierapport Hillegom opgemaakt in opdracht van de Beheerder

¹⁷ Overheid in Zuid-Holland - Statistieken Ridderkerk Inwonersaantal

¹⁸ Volkshuisvesting Nederland - Woondeals Zuid-Holland 2022–2030

¹⁹ Gemeente Ridderkerk - Van 182 naar 305 woningen: project Westdonck in Bolnes

5 ■ Vastgoedportefeuille

Het Fonds zal uitsluitend (voor 100%) beleggen in de Objecten zoals beschreven in dit Hoofdstuk.

5.1 Portefeuilleoverzicht

Moderne woningportefeuille bestaande uit een woningcomplex in Hillegom (19 appartementen en onderliggende parkeergarage met 23 parkeerplaatsen) en een woningcomplex in Ridderkerk (28 appartementen en onderliggende parkeergarage met 28 parkeerplaatsen). De woningcomplexen zijn gebouwd in 2009 en 2010. Alle woningen beschikken over een eigen buitenruimte en parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage. De woningen kennen een gemiddelde grootte van 116 m².

KENMERKEN

- Locaties: Hillegom en Ridderkerk
- Aantal woningcomplexen: twee
- Aantal appartementen: 47
- Aantal parkeerplaatsen: 51
- Bouwjaren: 2009 en 2010
- Energielabels: A+ (15) | A (31) | B (1)
- Gemiddeld vloeroppervlakte per appartement: 115,6 m² GBO
- Spreiding in metrages: 88,9 m² – 199 m² GBO
- Eigendomssituatie: Eigen grond
- Theoretische jaarhuur: € 715.827 per jaar
- Gemiddelde huur per appartement: € 1.170 per maand inclusief parkeerplaats
- Gemiddelde huurwaarde per appartement: € 1.351 per maand inclusief parkeerplaats
- Geen huurwaarde risico's op basis van het woningwaarderingstelsel
- Gemiddelde leegwaarde per appartement: € 547.612 exclusief parkeerplaats
- Leegwaarde per parkeerplaats: € 20.000
- Koopsom: € 17.200.555 k.k.
- Taxatiewaarde: € 17.100.000 k.k.
- Totale leegwaarde: € 24.869.517
- Leegwaarde-ratio: 69%

In oktober 2025 heeft de Initiatiefnemer ten behoeve van de Houdster overeenstemming bereikt met verkoper Achmea over de aankoop de Objecten tegen een koopprijs van € 17.200.555 k.k. De Objecten zullen per 31 maart 2026, of zoveel eerder of later partijen overeenkomen, worden verworven.

Taxateur Envalue heeft de Objecten gewaardeerd op een marktwaarde van € 17.100.000 k.k. De leegwaarde bedraagt volgens Envalue € 24.450.000. Voor de rendementsberekening is gebruik gemaakt van de leegwaarde van lokale makelaars, die tevens betrokken zullen zijn bij de verkoop van de individuele woningen.

De woningen zijn verhuurd aan circa 47 individuele particulieren. De huurovereenkomsten voor de woningen zijn aangegaan op basis van het standaard ROZ-model. De Beheerder heeft geen inzicht in de inkomens- of vermogenssituatie van de huidige huurders. Dit vormt geen materieel risico voor het Fonds, omdat de woningen een goede huurspreiding kennen.

De strategie van het Fonds 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 7,8% per jaar worden er gedurende de looptijd van het Fonds naar verwachting 26 woningen verkocht. De hierna resterende portefeuille van, volgens prognose, 21 woningen zullen als restant worden verkocht tegen dezelfde BAR als waartegen het vastgoed is aangekocht.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

- Gemeente Hillegom sectie B complexaanduiding 6420-A appartementsindexnummers 1 tot en met 42, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hillegom sectie B nummer 6185.
- Gemeente Ridderkerk sectie G complexaanduiding 5096-A appartementsindexnummers 4 tot en met 23, 24, 25, 26, 29, 30, 33, 37 en 38, 46, 47, 48, 51, 52, 55, 59, 60 en 74 tot en met 93 welke hoofdgemeenschap bestaat uit het perceel grond gelegen te Ridderkerk aan en nabij de Generaal Smutsstraat, de De La Reijstraat en de Nelson Mandelastraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ridderkerk sectie G nummer 4977.

BBN heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat de bouwkundige staat van de Objecten en de bijbehorende installaties goed is en dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd.

5.1.1 Object Hillegom

Locatie

Hillegom vormt het hart van de Bollenstreek, strategisch gelegen in de noordvleugel van de Randstad, tussen Haarlem en Leiden en op korte afstand van Amsterdam. De plaats telt per september 2025 circa 23.000 inwoners. Hillegom is uitstekend bereikbaar zowel met auto als openbaar vervoer. Het dorp beschikt over een NS-station en via de N207 zijn de A4 en A44 dichtbij. Het voorzieningenaanbod in Hillegom is groot. De plaats beschikt over een levendig centrum met winkels, horeca en cultuur. Object Hillegom ligt in de wijk Vossepolder in Hillegom Noord. Vossepolder is een jonge, groene, waterrijke woonwijk met een open verbinding naar de Ringvaart van de Haarlemmermeer. De wijk kenmerkt zich door een divers aanbod aan woningen, variërend van appartementen tot (water)villa's. De laatste bouwfase wordt dit jaar afgerond, waarmee de wijk in totaal 300 woningen heeft. Het centrum van Hillegom ligt op nog geen vijf minuten afstand met de fiets. Het station van Hillegom is binnen tien minuten te bereiken. De woningen zijn gelegen aan de Leeghwater 2 – 38. Dit is een rustige autoluwe en doodlopende straat waar weinig verkeersbewegingen zijn.

Object

De woningen zijn onderdeel van het in 2009 gerealiseerde project Vosseburg. Het wooncomplex bestaat uit 19 appartementen en 23 parkeerplaatsen. De appartementen zijn verdeeld over drie, vier- en vijfkamerappartementen, waaronder vijf ruime penthouses met woonlagen verdeeld over twee verdiepingen. Iedere woning beschikt over een royale buitenruimte, een privéberging en een eigen parkeerplaats in ondergelegen parkeergarage. Alle woningen zijn uitgerust met vloerverwarming, gevoed door een collectieve elektrische warmtepomp. Voor de warmwatervoorziening is een centrale boiler aanwezig. Zowel de woningen, bergingen als parkeerplaatsen zijn per lift bereikbaar. Het complex is volledig gesplitst in appartementsrechten.

De woningen

Alle woningen kennen een hoog afwerkingsniveau en zijn voorzien van een keuken met alle voorzieningen, zoals vaatwasser, kookplaat, afzuigkap, combi oven-magnetron en koelkast. Daarnaast beschikken alle woningen over een ruim balkon met grote glaspartijen. De woningen hebben riante metrages met een gemiddelde van 123 m² GBO. De kleinste woning bedraagt 89 m² GBO en de grootste woning 199 m² GBO. Daarnaast beschikken 18 woningen over een energielabel A en 1 woning over een energielabel B.

Huurwaarde en WWS-stelsel

Het Object is, op één woning na, volledig verhuurd. De huidige theoretische huuropbrengst bedraagt € 306.669 per jaar. Met een huurniveau van gemiddeld € 1.329 per maand inclusief parkeerplaats vallen de woningen hiermee in de vrije sector. De huurwaarde ligt volgens Envalue circa 15% hoger met een gemiddelde van € 1.524 per maand inclusief parkeerplaats. Vanwege de grote vloeroppervlakken en hoge kwaliteit van de woningen is er naar verwachting van Beheerder geen sprake van huurwaarde risico's op basis van het huidige en verwachte woningwaarderingssstelsel (WWS stelsel).

Leegwaarde

De gemiddelde leegwaarde per woning, volgens de inschatting van taxateur Envalue, bedraagt € 623.684 inclusief parkeerplaats en € 17.500 per parkeerplaats voor de overige vier parkeerplaatsen. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt hiermee € 5.075 per m² GBO. Tevens is een leegwaardeoordeel aan een lokale makelaar gevraagd, die naar oordeel van de Beheerder de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Envalue). De lokale makelaar schat de leegwaarde in op € 635.836 k.k. exclusief parkeerplaats, oftewel € 5.173 per m² GBO. De leegwaarde van een individuele parkeerplaats wordt ingeschat op € 20.500 k.k. Deze waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose.

Naar verwachting vallen circa vijf van de 19 woningen bij het uitpanden in het segment waarbij koper een hypotheek kan afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De maximale hypotheek conform NHG bedraagt per 1 januari 2027 is € 470.000. Het grootste voordeel van een NHG-hypotheek is dat kopers een groot rentevoordeel genieten dat kan oplopen tot 1% ten opzichte van reguliere hypotheeken. Dit vergroot de betaalbaarheid en daarmee de verkoopbaarheid van de woningen. Het overige deel van de woningen valt naar verwachting in het middensegment met verkoopprijzen van circa € 485.000 – € 890.000. Hiermee bedraagt de totale leegwaarde van het complex inclusief parkeerplaatsen € 12.160.889.

5.1.2 Object Ridderkerk

Locatie

Ridderkerk maakt deel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en combineert een sterke eigen economische basis met een aantrekkelijke ligging voor forenzen. De gemeente huisvest diverse bedrijventerreinen, maar trekt ook veel bewoners aan die werkzaam zijn in Rotterdam en kiezen voor meer ruimte en wooncomfort buiten de directe stadsgrenzen. Ridderkerk telt per september 2025 circa 48.000 inwoners. Dankzij een directe aansluiting op de A15 en A16 zijn zowel Rotterdam als Dordrecht uitstekend bereikbaar.

Object Ridderkerk ligt in de wijk Bolnes in het noordwesten van Ridderkerk, direct gelegen tegen de wijk Beverwaard in Rotterdam aan de westzijde en park Donckse Bos aan de oostzijde. Door haar ligging nabij Rotterdam is Bolnes naast de auto uitstekend bereikbaar met het

openbaar vervoer. Trams 3 en 12 zijn op loopafstand bereikbaar. Bolnes beschikt over een ruim aanbod van voorzieningen. Winkelcentrum Bolnes met diverse winkels ligt tevens op loopafstand. De woningen zijn gelegen aan de Nelson Mandelastraat 40 – 78 en Generaal Smutsstraat 97 – 127, direct grenzend aan een kindvriendelijk plein waar weinig verkeerbewegingen zijn.

Object

De woningen zijn onderdeel van het in 2010 gerealiseerde project 'Prima Bolnes' en bestaat uit de appartementsgebouwen Prima Vista en Prima Vera. Het wooncomplex bestaat uit 28 appartementen met 28 bijbehorende parkeerplaatsen. Prima Vera, het complex aan de Nelson Mandelastraat omvat vijf woonlagen met vier appartementen per verdieping en is volledig in eigendom. Aan de Generaal Smutsstraat bevindt Prima Vista zich met acht appartementen, verdeeld over vier tot zeven woonlagen. De overige veertien woningen betreffen koopappartementen.

Alle woningen beschikken over drie slaapkamers, een royale woonkamer met open keuken, een buitenruimte, een privéberging en een eigen parkeerplaats in de half verdiepte parkeergarage. Bovenop deze garage bevindt zich een gezamenlijke daktuin. Zowel de woningen, bergingen als parkeerplaatsen zijn per lift bereikbaar. De woningen worden individueel verwarmd via CV-installaties. Het complex is volledig gesplitst in appartementsrechten.

De woningen

Alle woningen kennen een hoog afwerkingsniveau en zijn voorzien van een keuken met alle voorzieningen, zoals vaatwasser, kookplaat, afzuigkap, combi oven-magnetron en koelkast. Daarnaast beschikken 20 woningen over recent geïnstalleerde zonnepanelen op het dak. De woningen hebben riante metrages met een gemiddelde van 111 m² GBO. De kleinste woning bedraagt 109 m² GBO en de grootste woning 113 m² GBO. Daarnaast beschikken 15 woningen over een energielabel A+ en 13 woningen over een energielabel A.

Huurwaarde en WWS-stelsel

Het Object is volledig verhuurd. De huidige theoretische huuropbrengst bedraagt € 409.158 per jaar. Met een huurniveau van gemiddeld € 1.218 per maand inclusief parkeerplaats vallen de woningen hiermee in de vrije sector. De huurwaarde ligt volgens Envalue circa 17% hoger met een gemiddelde van € 1.425 per maand inclusief parkeerplaats. Vanwege de grote vloeroppervlakken en hoge kwaliteit van de woningen is er naar verwachting van Beheerder geen sprake van huurwaarde risico's op basis van het huidige en verwachte woningwaarderingsstelsel (WWS stelsel).

Leegwaarde

De gemiddelde leegwaarde per woning, volgens de inschatting van taxateur Envalue, bedraagt € 450.000 inclusief parkeerplaats. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt hiermee € 4.063 per m² GBO. Tevens is een leegwaardeoordeel aan een lokale makelaar gevraagd, die naar oordeel van de Beheerder de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Envalue). De lokale makelaar schat de leegwaarde in op € 453.880 k.k. inclusief parkeerplaats, oftewel € 4.098 per m² GBO. Deze waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose.

Naar verwachting vallen circa 27 van de 28 woningen bij het uitpenden in het segment waarbij koper een hypotheek kan afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De maximale hypotheek conform NHG bedraagt per 1 januari 2027 is € 470.000. Het grootste voordeel van een NHG-hypotheek is dat kopers een groot rentevoordeel genieten dat kan

oplopen tot 1% ten opzichte van reguliere hypotheek. Dit vergroot de betaalbaarheid en daarmee de verkoopbaarheid van de woningen. De overige woning heeft een leegwaarde inschatting van € 471.500 en valt daarmee net buiten de NHG grens. De totale leegwaarde van het complex inclusief parkeerplaatsen bedraagt € 12.708.628.

5.2 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven voor € 17.200.555 kosten koper. Taxateur Envalue heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 17.100.000 kosten koper.

De Beheerder verklaart dat in de periode tussen de taxatie van het Object en de datum van publicatie van het Informatiememorandum zich geen materiële wijzigingen met betrekking tot de Objecten hebben voorgedaan.

6 ■ Het Fonds, beheer en governance

6.1 Juridische structuur

6.1.1 Algemeen

Het Fonds is een besloten fonds voor gemene rekening (FGR). Op uiterlijk de Aanvangsdatum hebben de Beheerder en de Houdster, in hun hoedanigheid van respectievelijk beheerder en juridisch eigenaar, de Fondsvoorwaarden vastgesteld. Het Fonds bezit geen rechtspersoonlijkheid; het betreft een vermogen waarin, ter collectieve belegging, gelden en andere goederen zijn opgenomen teneinde de Participanten te laten delen in de opbrengst daarvan.

Het Fonds kwalificeert als beleggingsinstelling onder de Wft en heeft een closed-end karakter: er bestaat geen verplichting Participaties op verzoek van een Participant in te kopen. De juridische gerechtigdheid tot de Fondsactiva en passiva berust bij de Houdster, wier enig statutair doel is het houden van deze rechten en het verrichten van bijbehorende rechtshandelingen.

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.

6.1.2 Looptijd

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd, met een verwachte Looptijd van tien (10) jaar. Eerdere ontbinding is mogelijk in de gevallen genoemd in Paragraaf 6.1.7.

6.1.3 Toetreding en inbreng

Op de Aanvangsdatum worden maximaal 428 Participaties tegen een uitgifteprijs van € 25.000 uitgegeven. Deelname is uitsluitend mogelijk indien een (aspirant) Participant ten minste vier Participaties (gezamenlijke tegenwaarde € 100.000) verkrijgt.

Participaties kunnen worden verkregen zoals gespecificeerd op het Inschrijfformulier, zoals opgenomen in Bijlage II.

Participanten hebben geen actieve rol in het beheer of de exploitatie van de Objecten; deze taken worden uitgevoerd door de Beheerder op basis van de Fondsvoorwaarden.

6.1.4 Vergadering van Participanten

Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes (6) maanden na afloop van het Boekjaar een Vergadering van Participanten gehouden. Daarin wordt ten minste:

- door de Beheerder verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het afgelopen Boekjaar en het daarin gevoerde beheer;
- de Jaarrekening ter vaststelling overgelegd;
- verlening van décharge van de Beheerder tijdens het afgelopen Boekjaar geagendeerd, voor zover het beheer uit de Jaarrekening over het afgelopen Boekjaar blijkt;
- ieder onderwerp behandeld dat op de oproepingsbrief van de vergadering staat vermeld.

Buitengewone vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dit wenselijk acht, alsmede op verzoek van de Houdster, de Bewaarder of één of meer Participanten die gezamenlijk ten minste 20% van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. Deze regeling is nader

toegelicht in artikel 19.8 van de Fondsvoorwaarden.

De Vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- een Verkoop Restant Woningportefeuille;
- ontbinding van het Fonds;
- opzegging van de Beheerder in zijn van 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 het Fondsvermogen of ontslag van de bestuurders van de Houdster, met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- het verlenen van toestemming voor een transactie of verplichting als bedoeld in artikel 19.15 van de Fondsvoorwaarden (tegenstrijdig belang);
- 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.

Besluiten onder a. t/m c. en g. kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van Beheerder en Houdster worden genomen. Voor meer details wordt verwezen naar artikel 20 van de Fondsvoorwaarden.

6.1.5 Wijziging van het beleggingsbeleid

Het besluit van de Vergadering van Participanten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden waarbij het Beleggingsbeleid wordt gewijzigd alsmede het gewijzigde Beleggingsbeleid worden gepubliceerd in het investeursportaal op de Website.

Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden waarbij het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, worden eerst van kracht na het verstrijken van één maand na de bekendmaking van de wijziging. Binnen deze maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden.

6.1.6 Besluitvorming

Elke Participatie geeft recht op één stem in de Vergadering van Participanten. Tenzij de Fondsvoorwaarden anders bepalen, worden besluiten genomen met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

Besluiten als bedoeld onder Paragraaf 6.1.4 onder (d) en (e) kunnen slechts worden genomen:

- indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen;
- met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3) van de geldig uitgebrachte stemmen; en
- 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.

Is aan voorwaarde c. niet voldaan, dan wordt binnen vier (4) weken een tweede vergadering gehouden waarin, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Participanten, met een meerderheid van twee/derden (2/3) kan worden besloten. De oproeping voor deze tweede vergadering vermeldt dat en waarom het besluit onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten kan worden genomen.

De Participanten kunnen besluiten van de Vergadering van Participanten in plaats van in een vergadering schriftelijk nemen, mits geen van de Participanten tegen deze wijze van besluitvorming bezwaar maakt en de Beheerder van dergelijke besluitvorming in kennis is gesteld en in de gelegenheid is gesteld omtrent het voorstel te adviseren en het besluit met algemene stemmen wordt genomen.

6.1.7 Ontbinding en vereffening

Het Fonds zal worden ontbonden:

- door een besluit van de Vergadering van Participanten;
- zodra (alle woningen die onderdeel vormen van) de Objecten is (zijn) vervreemd; of
- door ontbinding van het Fonds krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing.

Bij ontbinding van het Fonds geschiedt de vereffening van het Fondsvermogen door de Beheerder. De Beheerder is tijdens de vereffening bevoegd alle tot het vermogen van het Fonds behorende woningen te vervreemden en alle schulden van het Fonds te voldoen. Na beëindiging van het Fonds en voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder alle kosten en vergoedingen wordt, nadat de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, het saldo aan de Participanten uitgekeerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van de Fondsvoorwaarden.

6.2 De Beheerder

6.2.1 Naam, statutaire gegevens en vergunning

De Beheerder is Sectie5 Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253. Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder belast met het portefeuillebeheer en het risicobeheer ten aanzien van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder de Objecten.

De Beheerder beschikt over een vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft voor het beheren van beleggingsinstellingen. Het Fonds is ingeschreven in het register van de AFM als beleggingsinstelling. De Beheerder en het Fonds staan daarmee onder toezicht van de AFM.

6.2.2 Bestuur

Het bestuur van de Beheerder ligt bij het Bestuur. Het Bestuur bestaat uit:

Mr. Niek A.J. Broeijer

De heer Broeijer studeerde Nederlands recht aan de Rijksuniversiteit Leiden en behaalde een LL.M. degree in de Verenigde Staten aan Emory University. Hij werkte in Utrecht en in Dallas, Texas, voor Rabobank bij de afdeling projectfinanciering.

In 2000 maakte hij de overstap naar MeesPierson/Fortis Bank waar hij leidinggaf aan het Loan Syndications team. Vanaf 2007 is hij werkzaam in de wereld van besloten vastgoedinvesteringsfondsen. Naast een periode als consultant was hij ook langere tijd werkzaam als Algemeen Directeur bij Hanzevast Capital N.V. en in de periode 2018-2023 bij Certitudo Investment Beheer B.V., beide AIFM-Richtlijn geregleerde beheerders van vastgoedbeleggingsinstellingen. In 2023 is de heer Broeijer aangesteld als algemeen directeur van Sectie5.

De heer Broeijer is bestuurder en enig aandeelhouder van Brunnerdinc Beheer B.V. Daarnaast is hij bestuurder van de Beheerder, en middellijk bestuurder van Sectie5 Investments N.V., Sectie5 Management B.V., Sectie5 Capital B.V., Beatrix Kiddo B.V., Hattori Hanzo B.V., Merwestede

Vastgoed B.V., Mia Wallace B.V., Rick Dalton B.V., S5 CRE Vastgoed B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V., Dox I B.V. en Dox II B.V., Stichting Dox Drees, Stichting Dox Mahler, Stichting Dox Karmijn, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen I, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen II, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen III, Stichting Hoogestede Vastgoedfondsen, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen I, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen II, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen III, Stichting Molenstede Vastgoedfondsen, Stichting Rijenstede Vastgoedfondsen, Stichting S5 SPF Retailfondsen, Stichting Superstede Vastgoedfondsen I, Stichting Superstede Vastgoedfondsen II, Stichting Superstede Vastgoedfondsen III, Stichting Veststede Vastgoedfondsen, Stichting Bewaarder Merwestede, Stichting NL Woningfondsen 1, Stichting NL Woningfondsen 2, Stichting NL Woningfondsen 3, Stichting NL Woningfondsen 4, Stichting NL Woningfondsen 5, Stichting NL Woningfondsen 6, Stichting NL Woningfondsen 7 en Stichting NL Woningfondsen 8.

Drs. Wibo H.E. van Ommeren 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 en CFRO bij Sectie5.

De heer Van Ommeren is bestuurder en enig aandeelhouder van WVO Services B.V., WVO Financial Services B.V. en WVO Holding B.V. Daarnaast is hij bestuurder van de Beheerder en middellijk bestuurder en aandeelhouder van Sectie5 Investments N.V., Sectie5 Management B.V., Sectie5 Vastgoed B.V., Sectie5 Capital B.V., Beatrix Kiddo B.V., Hattori Hanzo B.V., Merwestede Vastgoed B.V., Mia Wallace B.V., Rick Dalton B.V., S5 CRE Vastgoed B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V., Dox I B.V. en Dox II B.V., Stichting Dox Drees, Stichting Dox Mahler, Stichting Dox Karmijn, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen I, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen II, Stichting Brinkstede Vastgoedfondsen III, Stichting Hoogestede Vastgoedfondsen, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen I, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen II, Stichting Marktstede Vastgoedfondsen III, Stichting Molenstede Vastgoedfondsen, Stichting Rijenstede Vastgoedfondsen, Stichting S5 SPF Retailfondsen, Stichting Superstede Vastgoedfondsen I, Stichting Superstede Vastgoedfondsen II, Stichting Superstede Vastgoedfondsen III, Stichting Veststede Vastgoedfondsen, Stichting Bewaarder Merwestede, Stichting NL Woningfondsen 1, Stichting NL Woningfondsen 2, Stichting NL Woningfondsen 3, Stichting NL Woningfondsen 4, Stichting NL Woningfondsen 5, Stichting NL Woningfondsen 6, Stichting NL Woningfondsen 7 en Stichting NL Woningfondsen 8.

Tenslotte is hij bestuurder van ForumVast, Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten.

6.2.3 Taken en bevoegdheden

De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd om, voor rekening en risico van de Participanten, in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden:

- de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beheren;
- over die goederen te beschikken; en
- verplichtingen voor het Fonds aan te gaan.

Tot de werkzaamheden van de Beheerder behoren portefeuillebeheer, risicobeheer en de administratie van het Fonds, waaronder het Asset- en Fund Management en het Property Management zoals vermeld in de

bijlage bij de Fondsvoorwaarden. De Beheerder heeft de mogelijkheid de uitvoering van (een deel van) het Property Management te delegeren aan een derde partij (zie hieromtrent Paragraaf 6.2.5. in dit Informatiememorandum). Eventuele delegatie van deze werkzaamheden ontslaat de Beheerder niet van haar verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het Property Management in overeenstemming met de bepalingen in de Fondsvoorwaarden en dit Informatiememorandum. Daarnaast zal de Beheerder te allen tijde volledig aansprakelijk blijven voor gedelegeerde werkzaamheden.

De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Participanten optreden, met de zorgvuldigheid die het maatschappelijke verkeer betaamt en met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid (artikel 4.3 van de Fondsvoorwaarden).

De Beheerder draagt onder meer zorg voor:

- a. het vaststellen van het Beleggingsbeleid en het nemen van beleggingsbeslissingen;
- b. het risicobeheer van het Fonds;
- c. de ontvangst van Inschrijfformulieren en de toekenning van Participaties; en
- d. het verstrekken van verplichte informatie aan de AFM.

6.2.4 Aansprakelijkheid

De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade ten gevolge van het door de Beheerder gevoerde beheer van het Fonds uit hoofde van artikel 4 van de Fondsvoorwaarden, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.

Ter dekking van aansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder beschikt de Beheerder, conform de AIFM-Richtlijn, over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Met inachtneming van het voorgaande, voldoet de Beheerder voorts aan de minimum kapitaaleisen uit hoofde van de AIFM-Richtlijn.

6.2.5 Delegatie

De Beheerder heeft taken gedelegeerd aan derde partijen.

De Beheerder heeft op de datum van dit Informatiememorandum het Property Management uitbesteed aan Hoen Vastgoedbeheer B.V. Het Property Management houdt in het verzorgen van het dagelijks technisch beheer, het dagelijks commercieel beheer en de communicatie met Huurders. Voor het Property Management wordt een Property Management Vergoeding ontvangen.

Daarnaast heeft de Beheerder haar compliance functie aan Projective Group en het IT-beheer aan Lemontree uitbesteed. De kosten die hiermee gemoeid zijn komen niet ten laste van het Fonds, maar worden voldaan ten laste van Sectie5 Beheer B.V.

Hoen Vastgoedbeheer B.V., Projective Group en Lemontree zijn niet betrokken bij de samenstelling van de beleggersdocumentatie van NLWF8, waaronder dit Informatiememorandum.

6.3 De Houdster

6.3.1 Algemeen

De juridische entiteit die belast is met het houden van de juridische gerechtigdheid tot de vermogensbestanddelen van het Fonds, waaronder in het bijzonder de Objecten, is Stichting NL Woningfonds 8, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres:

Brinklaan 134, 1404 GV Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 97925004.

6.3.2 Statutair doel

De stichting heeft ten doel het houden van de juridische eigendom van de Fondsactiva, al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de Fondsactiva, alsmede het aangaan van verplichtingen ten behoeve van het Fonds, in het bijzonder:

- a. het verkrijgen, bezwaren en vervreemden van registergoederen;
- b. het verhuren of anderszins exploiteren en overigens beheren daarvan;
- c. het verstrekken en opnemen van leningen, al dan niet met hypothecaire zekerheid,

alles voor rekening en risico van het Fonds, alsmede hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

6.3.3 Bestuur

De Beheerder is de enig bestuurder van de Houdster.

6.4 De Bewaarder

6.4.1 Algemeen

Het Fonds en de Beheerder hebben CSC Depositary B.V., de Bewaarder, als bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn van het Fonds aangewezen en zijn in dit kader de Bewaarovereenkomst aangegaan waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder zijn vastgelegd.

CSC Depositary B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: 3953 ME Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 59654546.

De Bewaarder beschikt over een vergunning van de AFM om het bedrijf van bewaarder te mogen uitoefenen bij beleggingsinstellingen zoals het Fonds.

Doordat de Bewaarder op geen enkele wijze gelieerd is aan de Beheerder is de onafhankelijkheid van de Bewaarder ten opzichte van de Beheerder gewaarborgd.

6.4.2 Taken

In de Bewaarovereenkomst wordt de uitvoering van de taken van de Bewaarder nader omschreven. Op hoofdlijnen bevat deze Bewaarovereenkomst de volgende taken van de Bewaarder: 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 Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening van de Houdster;
- 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;
- verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de Fondsactiva 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 de Participanten informeert.

Indien de Bewaarovereenkomst gedurende de Looptijd van het Fonds eindigt, draagt de Beheerder zorg voor de aanstelling van een nieuwe Bewaarder. De Bewaarovereenkomst voorziet er in dat de Bewaarder in functie blijft totdat een nieuwe Bewaarder is aangesteld.

De LEI-code van de Bewaarder is 724500A0KSE3J5WPUV41.

6.4.3 Aansprakelijkheid

Op grond van de AIFM-Richtlijn is de Bewaarder tegenover het Fonds aansprakelijk voor het verlies van in bewaarneming genomen Fondss activa door de Bewaarder of door een derde aan wie de bewaarneming is overgedragen (delegatie). De Bewaarder is tegenover het Fonds eveneens aansprakelijk voor alle andere verliezen die het Fonds ondervindt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFM-Richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.

6.5 (Potentiële) belangenconflicten

De volgende (potentiële) belangenconflicten zijn geïdentificeerd:

- a. Sectie5 Beheer B.V. is uit hoofde van de Fondsvoorwaarden als Beheerder belast met het portefeuillebeheer en het risicobeheer ten aanzien van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder de Objecten. Hierbij doen zich geen belangenconflicten voor. De Beheerder ontvangt een Beheervergoeding van het Fonds. Deze beheerinkomsten dragen bij aan de continuïteit van de Beheerder. De Beheerder heeft echter ook een belang bij een optimale timing van de verkoop van de Objecten. De Beheerder ontvangt dan immers een Winstdeling en daarnaast omdat daardoor een goed totaalrendement voor de Participanten kan worden gerealiseerd. Verkoop kan dus leiden tot directe financiële baten voor de Beheerder, terwijl het langer aanhouden van de investering tot een hoger verwacht rendement zou kunnen leiden. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de eindbeslissing van verkoop van de Objecten ligt bij de Participanten tijdens de jaarlijkse vergadering van Participanten.
- b. De Initiatiefnemer heeft belang bij de aanbidding als beschreven in het Informatiememorandum, omdat zij een Selectie- en Transactievergoeding van het Fonds ontvangt van 3% (exclusief BTW) van de Aankoopprijs. De Beheerder heeft belang bij de aanbidding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Deze partijen hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participanten belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. De Selectie- en Transactievergoeding en de vergoedingen voor de Beheerder zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht. Sectie5 Capital B.V. heeft belang bij de aanbidding vanwege de Intermediairvergoeding die zij ontvangt. Deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de hoogte ervan op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau.

- c. De taxateur Envalue heeft taxatierapporten opgesteld voor de waardebeoordeling van de Objecten. Envalue ontvangt hiervoor een vergoeding van de Beheerder. In theorie heeft de taxateur daardoor belang bij een welgevallige taxatiewaarde van de Objecten, hetgeen een (potentieel) belangenconflict teweeg kan brengen met een nauwkeurige taxatie. Het risico op dit belangenconflict wordt voorkomen doordat de taxatie een vaste vergoeding in rekening heeft gebracht en dat zij is onderworpen aan beroepsregels.

Voor het overige is Beheerder niet bekend met andere (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten van de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, en anderzijds het Fonds (en dus de belangen van de Participanten). Ook is de Beheerder niet bekend met (potentiële) belangenconflicten met betrekking tot delegatie van werkzaamheden.

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 bij (i) de Beheerder, (ii) aan de Beheerder gelieerde partijen, of (iii) de bestuurders van de Beheerder, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de Vergadering van Participanten vereist.

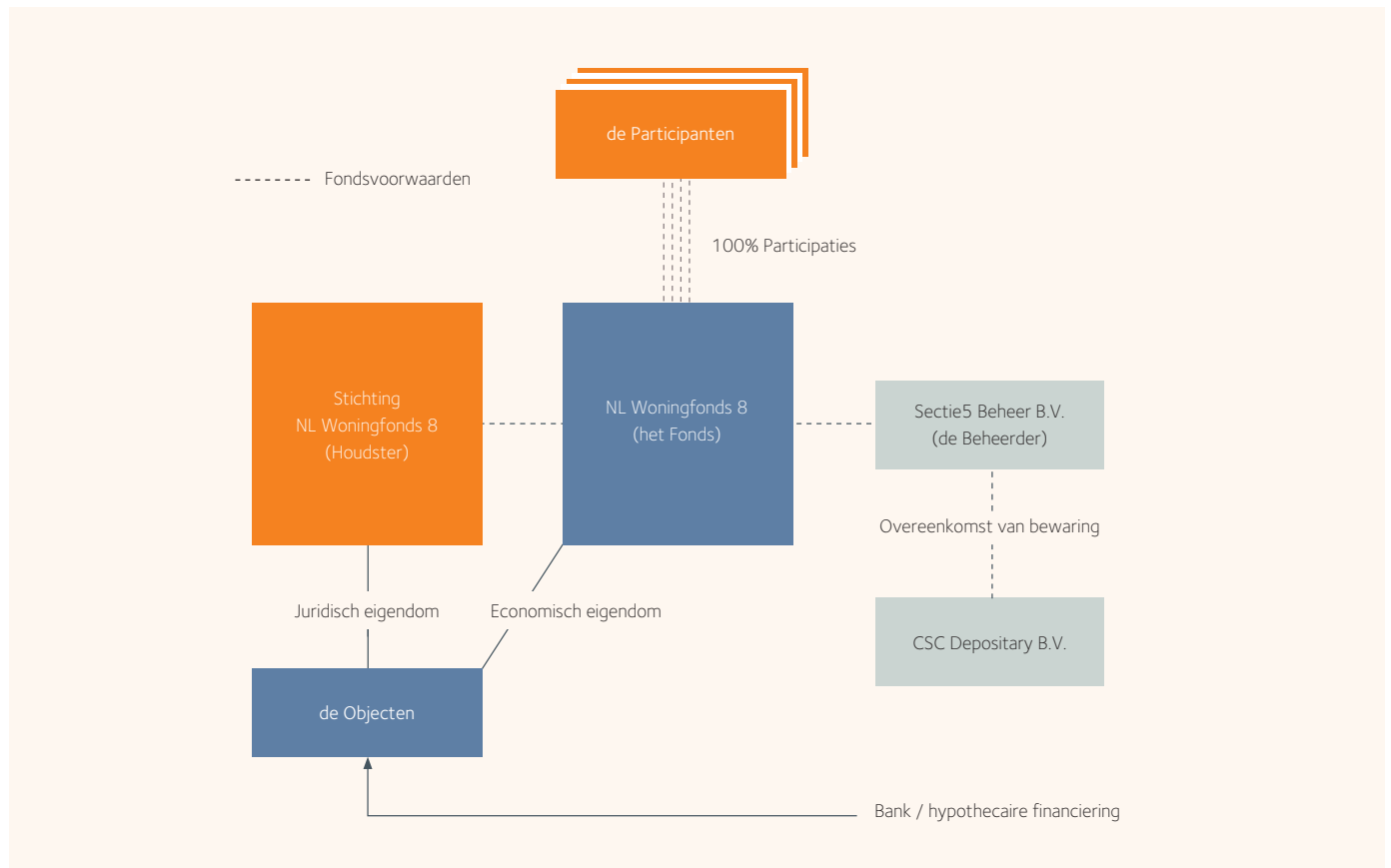
De Beheerder heeft voor de beleggingen van het Fonds geen onroerend goed geselecteerd dat afkomstig is van de Beheerder of van aan haar gelieerde partijen. Mocht zich een geval voordoen waarbij de Beheerder van oordeel is dat een transactie in onroerend goed, waarbij de Beheerder of een aan de Beheerder 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, zoals hiervoor vermeld, de toestemming vereist van de vergadering van Participanten.

De kans dat de geïdentificeerde belangenconflicten zich in de praktijk voordoen en de Beheerder, het Fonds, of de Participanten, benadelen, wordt in de meeste gevallen ingeschat als klein en daarnaast ingekapseld door de juridische structuur van het Fonds en de transparante manier waarop het Fonds wordt beheerd.

De Beheerder heeft de mogelijke belangenconflicten beoordeeld en is van mening dat deze voldoende worden beheerst door de genomen maatregelen. Een overzicht van de meest relevante belangenconflicten met betrekking tot het Fonds en de Beheerder en getroffen maatregelen is beschikbaar op de Website.

6.6 Juridische structuur van het Fonds

De juridische structuur van het Fonds en bijbehorende partijen na plaatsing van alle Participaties ziet er als volgt uit:



7 ■ De Participaties

7.1 Algemeen

7.1.1 Over de Participaties

Het Fonds geeft Participaties uit. De Participanten zijn tot het Fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal Participaties waartoe zij gerechtigd zijn.

Op de Aanvangsdatum worden maximaal 428 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van vijftienduizend euro (€ 25.000) per Participatie. Er wordt géén emissievergoeding in rekening gebracht.

Deelname aan en toetreding tot het Fonds op de Aanvangsdatum is uitsluitend mogelijk indien een Participant ten minste vier (4) Participaties met een gezamenlijke tegenwaarde van € 100.000 verkrijgt. Aan de Participaties zijn stemrechten verbonden in de Vergadering van Participanten. Aan elke Participatie is één (1) stem verbonden.

7.2 Inschrijving en herroeping

7.2.1 Inschrijving

Met het Inschrijfformulier kunnen beleggers inschrijven op de Participaties. Het Inschrijfformulier is terug te vinden in Bijlage II. Het volledig ingevulde Inschrijfformulier stuurt de belegger samen met de aanvullende stukken naar het kantoor van de Beheerder. De adresgegevens van de Beheerder zijn als volgt:

Antwoordnummer 578
1400 VB Bussum
Telefoon: 088 204 1500
E-mail: participanten@sectie5.nl

De Participanten kunnen natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening zijn. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participant zijn. De bijlagen bij het Inschrijfformulier geven aan welke informatie de betreffende (aspirant) Participant dient aan te leveren voor de cliëntidentificatie.

De Beheerder kan naar aanleiding van het ingevulde Inschrijfformulier en/of de toegezonden documentatie aanvullende informatie opvragen ten behoeve van de cliëntidentificatie.

Onder de voorwaarden dat:

- de (aspirant) Participant een Inschrijfformulier heeft ingediend;
- de Beheerder de identiteit van de (aspirant) Participant heeft kunnen vaststellen en verifiëren overeenkomstig de wettelijke voorschriften;
- de inschrijving door de Beheerder is aanvaard; en
- 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. Dit geschiedt door middel van een schriftelijke bevestiging.

In het geval dat het Beleggerskapitaal uiterlijk op 31 maart 2026 niet bijeen is gebracht óf de levering van de Objecten geen doorgang vindt, dan kan de Beheerder besluiten om de uitgifte van Participaties niet door te laten gaan.

7.2.2 Herroeping

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

- in de periode tussen het uitkomen van dit Informatiememorandum en de Aanvangsdatum nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Informatiememorandum opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van het Object of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, de som van het verwacht Gemiddeld Totaalrendement zijn, of Gemiddeld Direct Rendement, Rendement Verkoop Individuele Woningen en Indirect Rendement over een veronderstelde Looptijd minder dan 8,0% 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.

7.3 Toewijzing

De Beheerder is te allen tijde gerechtigd, uitsluitend te zijner beoordeling, uitgifte geheel of gedeeltelijk te weigeren, of daaraan nadere voorwaarden te stellen.

De Beheerder zal uitgifte van Participaties in ieder geval weigeren op de volgende gronden:

- indien aspirant Participanten niet voldoen aan het doelgroepenbeleid van de Beheerder die zich op datum uitgifte van het Informatiememorandum beperkt tot Nederlandse ingezetenen;
- indien storting van de totale uitgifteprijs voor de Participaties niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met de aspirant Participant identificeerbare bankrekening;
- de Beheerder van mening is dat uitgifte strijdig is met enig toepasselijk recht;
- de vaststelling van de identiteit van de aspirant-Participant naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij geldt de Wwft en de toepasselijke sanctieregelgeving als uitgangspunt);
- dat de aspirant-Participant (of een verbonden lichaam) een belang in het Fonds verwerft dat gelijk is aan of meer bedraagt dan 30% van alle Participaties in verband met de overdrachtsbelasting;
- indien er sprake is van over-inschrijving, in overeenstemming met haar allocatiebeleid (te weten: volgorde van inschrijving) dat op verzoek van (potentiële) investeerders ter beschikking zal worden gesteld.

7.4 Inkoop en uitgifte (anders dan bij een Emissie) van Participaties

7.4.1 Verzoek tot inkoop en/of uitgifte

Vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant kan uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds 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:

1. (i) de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waaraan de aldus in te kopen Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven; of
(ii) de verzoeker een of meerdere partijen aanwijst waarvan de aldus uit te geven Participaties kunnen worden ingekocht; en
2. de inkoop en uitgifte niet tot gevolg zou hebben dat:
(i) de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger; óf
(ii) het door de Participaties vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt schriftelijk medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van:

- a. de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop is beoogd plaats te vinden;
- b. de identiteit van degene aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden;
- c. het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties; en
- d. de inkoop- en uitgifteprijs van de betreffende Participaties.

Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een dergelijk 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. een ordelijke inkoop en uitgifte zou (kunnen) verstoren of verhinderen,
- c. de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen,
- d. de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden,

de inkoop en uitgifte tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger óf het door de Participaties vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt); of

- e. (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

Na ontvangst door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en uitgifte, beslist de Beheerder binnen 4 weken omtrent het verzoek. De Beheerder deelt dan 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.

7.4.2 Akte van inkoop of uitgifte

De tussentijdse inkoop of uitgifte (anders dan bij de Emissie als beschreven in Paragraaf 7.4) van een Participatie geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Houdster partij is.

Tenzij de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de inkoop respectievelijk de uitgifte ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.

7.4.3 Prijs

De Participant van wie Participaties worden ingekocht (de vervreemdende Participant) en de partij aan wie gelijktijdig of volgtijdelijk Participaties worden uitgegeven (de verkrijgende belegger) 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.
 - i. De vervreemdende Participant ontvangt op de dag van overdracht van de Houdster de inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties.
 - ii. De verkrijgende belegger ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent (i) zijn identificatie en (ii) betaling van de uitgifteprijs voor bedoelde Participaties. Het desbetreffende bedrag dient ten minste 2 Werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van uitgifte te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Uitgifte en inkoop van de Participaties vindt niet plaats indien niet is voldaan aan de voorgaande volzin; of
- b. indien de vervreemdende Participant en de verkrijgende belegger in een familiërelatie of vennootschappelijke relatie tot elkaar staan, geschiedt betaling van de uitgifteprijs en ontvangst van de inkoopprijs in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster, in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs), verkrijgt op de verkrijgende belegger door de Houdster aan de vervreemdende 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 de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien voormelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Ook hierbij geldt dat de identificatie van de verkrijgende belegger moet hebben plaatsgevonden voordat de uitgifte en inkoop kan geschieden.

Zowel de verkopende Participant als de verkrijgende 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.

7.4.4 Administratievergoeding

De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 (exclusief BTW) in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties als bedoeld in deze Paragraaf 7.4, aan de verkrijgende belegger.

7.5 Overgang onder algemene of bijzondere titel

7.5.1 Overgang niet krachtens erfrecht

De overgang van een Participatie onder algemene of bijzondere titel kan uitsluitend plaatsvinden als het een Overgang krachtens erfrecht betreft.

In alle andere gevallen waarin Participaties onder algemene of bijzondere titel overgaan, vervallen de desbetreffende Participaties en verkrijgt de rechtsopvolger het recht eenzelfde aantal Participaties te verkrijgen door uitgifte, mits de rechtsopvolger binnen één (1) jaar na het vervallen van de Participaties aan de Beheerder een schriftelijk verzoek daartoe doet. Indien en zolang Participaties niet zijn uitgegeven aan de rechtsopvolger, heeft de rechtsopvolger een vordering op de Houdster gelijk aan het laagste van:

- (i) de Intrinsieke Waarde van de betreffende Participaties op de dag van het vervallen van die Participaties; en

- (ii) de Intrinsieke Waarde van de betreffende Participaties op de dag van ontbinding van het Fonds.

Deze vordering wordt opeisbaar op de dag waarop de (slot)uitkering als bedoeld in artikel 21.2 van de Fondsvoorwaarden wordt gedaan.

7.5.2 Overgang krachtens erfrecht

Bij een Overgang krachtens erfrecht kan/kunnen de erfgena(a)m(en) respectievelijk de legataris(sen) de aan de Participaties verbonden rechten tegenover de Beheerder en de Houdster uitoefenen nadat:

- (i) die erfgena(a)m(en) respectievelijk legataris(sen) gedocumenteerd en, naar het oordeel van de Beheerder, overtuigend heeft/hebben aangetoond aanspraak te maken op de Participaties; en
- (ii) die erfgena(a)m(en) respectievelijk legataris(sen) alle op grond van de Wwft en andere relevante wet- en regelgeving en het interne beleid van de Beheerder te overleggen informatie hebben aangeleverd aan de hand waarvan de Beheerder heeft vastgesteld dat de erfgena(a)m(en) respectievelijk legataris(sen) aan de in de Wwft en voornoemd intern beleid van de Beheerder gestelde eisen voldoet/voldoen.

7.6 Geen inkoopverplichting

Het Fonds heeft een closed-end karakter. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting zal hebben Participaties op verzoek van een Participant in te kopen.

7.7 Geen voorkeursrecht

Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.

7.8 Geen mogelijkheid tot bezwaring Participaties

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

7.9 Gelijke en billijke behandeling van Participanten

7.9.1 Uitgangspunt

Participanten kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. Het Fonds zal Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk behandelen. De gelijke behandeling van Participanten wordt verder gewaarborgd door de Fondsvoorwaarden en het juridisch en toezichtrechtelijk kader waarbinnen het Fonds haar activiteiten uitoefent.

De Beheerder zal toezien op de naleving van regels die een gelijke behandeling van Participanten waarborgen. Daartoe heeft de Beheerder onder meer de volgende maatregelen genomen dan wel vastgelegd in de Fondsvoorwaarden:

- a. Op grond van artikel 11.1 van de Fondsvoorwaarden zijn Participanten economisch gerechtigd tot het Fonds naar verhouding van het aantal Participaties waartoe zij gerechtigd zijn;
- b. Op grond van artikel 11.2 van de Fondsvoorwaarden is een Participant niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en de Houdster en draagt niet verder in de verliezen van het Fonds dan tot het bedrag dat in het Fonds is of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor de Participaties die hij houdt;
- c. De Beheerder identificeert, mitigeert, beheert en/of informeert (potentiële) belangenconflicten. Hiermee tracht de Beheerder te vermijden dat aan de Beheerder gelieerde personen kunnen

participeren op het Fonds met een mogelijk ongelijke behandeling van Participanten tot gevolg. Meer informatie over (potentiële) belangenconflicten is te vinden in Paragraaf 6.5;

- d. De groep waartoe de Beheerder behoort heeft een gedragscode (te downloaden via www.sectie5.nl/downloads), waarin is beschreven hoe zij voorkeursbehandelingen voorkomt en Participanten informeert (artikel 3 van de gedragscode). De naleving hiervan wordt gewaarborgd door de compliance officer (artikel 8 van de gedragscode); en
- e. De Beheerder verplicht zichzelf steeds zoveel mogelijk in het belang te handelen van de Participanten en alle Participanten op gelijke en gelijktijdige wijze regelmatig en voldoende informeren over voor Participanten relevante informatie en ontwikkeling met betrekking tot het Fonds. Dit is nader toegelicht in Hoofdstuk 12 en bovengenoemde gedragscode.

De billijke behandeling van Participanten wordt gewaarborgd door tijdige en adequate informatieverstrekking (zoals beschreven in Hoofdstuk 12) en door interne procedures en maatregelen van de Beheerder (waaronder bijvoorbeeld haar selectie- en allocatiebeleid en belangenconflictenbeleid), alsmede haar klachtenregeling (te downloaden via www.sectie5.nl/downloads).

7.9.2 Uitgifteprijs

De uitgifteprijs op de Aanvangsdatum van een Participatie is € 25.000.

7.10 Register

De Beheerder houdt op verzoek van de Houdster een register bij, waarin de namen en (e-mail)adressen van alle Participanten zijn opgenomen. In het Register wordt tevens vermeld op welke bankrekening een Participant betalingen wenst te ontvangen. Iedere wijziging in het Register wordt door de Beheerder bijgehouden.

De Beheerder zal te allen tijde mogen vertrouwen op de gegevens die een Participant ter opname in het Register heeft verstrekt en zal deze gegevens gebruiken voor toezending van documenten aan deze Participant en voor iedere overige informatieverstrekking aan het adres van deze Participant. De Beheerder is niet gebonden:

- a. aan een wijziging die niet schriftelijk aan de Beheerder is medegedeeld;
- b. een belang of een aanspraak van enig persoon te erkennen, anders dan de Participant betreffende een Participatie wiens gegevens juist zijn opgenomen in het Register.

7.11 Aanbieding van Participaties onder de Wft

7.11.1 Alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-Richtlijn

Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-Richtlijn. De Beheerder beschikt over een vergunning voor beheren van het Fonds en het aanbieden van de Participaties en staat uit dien hoofde onder toezicht van de AFM.

De Participaties kunnen ook worden verworven door investeerders die niet kwalificeren als “professionele belegger” in de zin van de AIFM-Richtlijn. De aanvullende regels die op grond van de Wft en de daarop gebaseerde lagere regelgeving in beginsel in acht moeten worden genomen wanneer een beheerder van een beleggingsinstelling rechten van deelneming aanbiedt aan niet-professionele beleggers, zijn echter op grond van artikel 4:37p Wft geen van allen op de Beheerder van toepassing, aangezien Participaties slechts kunnen worden

verworven met een minimale afname van vier (4) Participaties, dus voor totaalbedrag van ten minste € 100.000.

7.11.2 Geen prospectusplicht op grond van de Prospectusverordening

Op basis van artikel 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectusverordening is het niet toegestaan om in Nederland effecten, waaronder ook de Participaties zijn begrepen, aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld.

Het Fonds is voor de aanbidding van de Participaties echter uitgezonderd van voornoemde prospectusverplichting, aangezien de in artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening genoemde “€ 100.000 uitzondering” op deze aanbidding van toepassing is. Deze uitzondering geldt voor aanbiddingen van effecten aan het publiek, voor zover het betreft een aanbidding van effecten aan beleggers die bij elke afzonderlijke aanbidding effecten aankopen tegen een totale tegenwaarde van ten minste € 100.000 per belegger. Als gevolg daarvan kan het Fonds voor deze aanbidding van Participaties gebruik maken van de “€ 100.000 uitzondering”.

Ter zake de aanbidding van de Participaties bestaat voor het Fonds dan ook geen verplichting tot het algemeen verkrijgbaar stellen van een prospectus dat is goedgekeurd door de AFM.

7.11.3 Essentiële-informatiedocument (Eid)

De PRIIPs-Verordening ((EU) nr. 1286/2014) is van toepassing op ontwikkelaars van zogenaamde “PRIIPs”, Package Retail and Insurance-based Investment Products. Het gaat hierbij kort gezegd om verpakte retailbeleggingsproducten. Deze verordening is ook van toepassing op aanbieders (veelal beheerders) van participaties c.q. deelnemingsrechten. Op grond van de PRIIPs-Verordening zijn deze aanbieders verplicht een essentiële-informatiedocument (Eid) op te stellen dat aan potentiële beleggers in participaties bij de aanbidding ervan beschikbaar dient te worden gesteld. Deze Eid-verplichting staat los van eventuele andere aanbiddingsdocumentatie zoals een informatiememorandum.

Voor de aanbidding respectievelijk uitgifte van Participaties door het Fonds wordt een Eid opgesteld. Dit Eid wordt samen met het Informatiememorandum aan iedere aspirant-Participant beschikbaar gesteld en wordt tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum en is op de Website beschikbaar gesteld.

7.12 Intrinsieke Waarde

Ieder kwartaal stelt de Beheerder de Intrinsieke Waarde vast. De vaststelling van de Intrinsieke Waarde geschiedt door de Fondsactiva te verminderen met de Fondspassiva. De waarde van de Fondsactiva en Fondspassiva wordt berekend op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW in combinatie met de Richtlijnen van de Jaarverslaggeving zoals vastgesteld door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de jaarlijks door een externe Taxateur vastgestelde marktwaarde. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

7.13 Wijziging Fondsvoorwaarden

De Vergadering van Participanten kan besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden, met een gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Een zodanig besluit kan slechts worden genomen op een gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster. 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 artikel 20.2 van de Fondsvoorwaarden. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden.

7.14 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Op de Fondsvoorwaarden respectievelijk de Participaties is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met de Fondsvoorwaarden, zullen worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, door arbitrage overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Daarbij geldt:

- a. het scheidsgerecht zal bestaan uit drie (3) arbiters, tenzij partijen het er over eens zijn dat een (1) arbiter toereikend is;
- b. de plaats van arbitrage zal Amsterdam zijn;
- c. het geding zal worden gevoerd in de Nederlandse taal;
- d. het scheidsgerecht zal beslissen naar de regels van het Nederlandse recht; en
- e. het Nederlands Arbitrage Instituut mag het arbitraal vonnis niet laten publiceren.

8 ■ Risicofactoren

8.1 Algemeen

Beleggen brengt altijd risico's mee. Beleggers dienen er rekening mee te houden dat zij de waarde van hun investering eventueel geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Er kunnen zich altijd onverwachte ontwikkelingen voordoen die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor investeringen in de Participaties die worden aangeboden en uitgegeven door Houdster.

Beleggers die overwegen om in te schrijven op de Participaties worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum. Voornamelijk de in dit Hoofdstuk weergegeven risicofactoren dienen zij zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van de Participaties. Iedere belegger wordt geadviseerd persoonlijk deskundig financieel-, juridisch- en fiscaal advies in te winnen alvorens zij een beleggingsbeslissing neemt.

De in dit Hoofdstuk weergegeven risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De Beheerder kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van één of meer van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Participaties negatief beïnvloeden. In het meest ongunstige scenario bestaat zelfs de mogelijkheid dat beleggers (een deel van) hun inleg verliezen. Een aspirant-Participant dient hiermee bij het nemen van een beleggingsbeslissing in de Participaties rekening te houden.

De in dit Hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend. In dit Hoofdstuk worden alleen 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 in dit Hoofdstuk genoemde risico's zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Marktrisico's;
- Tegenpartijrisico's;
- Operationele risico's;
- Liquiditeitsrisico's;
- Kredietrisico's;
- Duurzaamheidsrisico's;
- Risico's met betrekking tot de Participaties;

Voor ieder risico is ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet (schaal 1-10, kans van 50% is score 5 etc.) en wat de geschatte impact of schade is als percentage van de Fondsactiva (schaal 1-10, 1% van de Fondsactiva is score 5, 20% van de Fondsactiva is score 10, et cetera). 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). Hieronder zijn binnen de genoemde categorieën de meest materiële risico's telkens als eerste weergegeven.

8.2 Marktrisico's

8.2.1 Het rendement op de belegging kan dalen door negatieve ontwikkelingen in de waarde van de Objecten (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 worden 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, kan het Fonds in verzuim komen en als het Fonds in verzuim komt 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.

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

Er bestaat het risico dat de verhuurprijzen van appartementen op de woningmarkt door overschot, 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 inkomsten 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.

8.2.3 Als de kosten voor het Fonds hoger uitvallen dan van tevoren geprognosticeerd, dan heeft dit negatieve gevolgen voor de financiële positie van het Fonds en het rendement (gemiddeld risico)

Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds met betrekking tot met name de Objecten (bijvoorbeeld kosten met betrekking tot een hypothecaire lening of herfinanciering daarvan) in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan van tevoren geprognosticeerd. Derhalve bestaat het risico dat het Fonds genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn in de financiële prognoses die het Fonds heeft opgesteld. Het daadwerkelijk hoger uitvallen van de geprognosticeerde kostenstructuur heeft negatieve gevolgen voor de financiële positie van het Fonds. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

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

Indien een huurovereenkomst eindigt met een Huurder en er geen verlenging van de huurtermijn is overeengekomen (of als er (nog) geen nieuwe Huurder is gevonden), kan dit leiden tot (frictie)leegstand. In een dergelijke situatie draagt het Fonds de kosten van de Objecten, terwijl daar geen inkomsten in de vorm van huur tegenover staan. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk zelfs tot additionele kosten voor het Fonds. Afhankelijk van de mate waarin dit risico zich manifesteert, kan dit, al dan niet op lange(re) termijn, negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het

intreden van dit risico kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geïmpreciseerd, in voorkomend geval ook in waarde kunnen dalen dan wel, in het meest ongunstige geval, dat Participaties waardeloos worden.

8.2.5 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 leegstandsperiode van vier maanden voor iedere woning die leegkomt en een mutatiegraad van 11,2% 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.

8.2.6 Als de waarde van de Objecten daalt of vermindert en tegen een lagere prijs wordt verkocht dan van tevoren geïmpreciseerd, dan leidt dit tot minder rendement (laag risico)

De Objecten zijn getaxeerd door een deskundige. De deskundige bepaalt de marktwarde van de Objecten in verhuurde staat. Als gevolg van marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkeling daarvan kan de waarde van de Objecten dalen of door onvoorziene schade verminderen/tenietgaan. Als het Fonds vervolgens overgaat tot verkoop van de Objecten kan dit resulteren in (een) lagere Verkoopopbrengst(en) dan van tevoren geïmpreciseerd. Dit heeft negatieve gevolgen voor de financiële resultaten van het Fonds. Dit kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geïmpreciseerd, in voorkomend geval ook in waarde kunnen dalen dan wel, in het meest ongunstige geval, dat Participaties waardeloos worden.

8.2.7 Als de politieke stabiliteit of legitimiteit in het geding komt, kan dit een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds (laag risico)

Een onzekere factor is de invloed van de politiek. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, nieuwe bepalingen of wetgeving, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's (zoals oorlog). Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

8.2.8 Pandemieën kunnen gevolgen hebben voor de continuïteit en rendement van het Fonds of de Beheerder (laag risico)

In het begin van dit decennium heeft COVID-19 onder meer aanzienlijke gevolgen gehad voor de economie gehad, zowel op nationaal als op internationaal niveau. COVID-19 heeft geresulteerd op mondiaal niveau in een exceptionele en extreme situatie. Toekomstige pandemieën kunnen ook leidend tot zulke situaties en veel onzekerheid met zich meebrengen.

Een economische recessie brengt onzekerheden mee, ook op de vastgoedmarkt. Hierdoor kan de waarde van de Objecten dalen. Een gevolg van een pandemie/crisis kan tevens zijn, al dan niet op (langere) termijn, dat Huurders als een gevolg van het besmet raken

niet langer in staat zijn huren te voldoen dan wel huurverhogingen te kunnen opvangen. Ook kan de uitbraak een grote impact hebben op de gezondheid van mensen. Naast effect op Huurders kan dit er meer specifiek toe leiden dat belangrijke personen binnen de Beheerder of andere contractspartijen waar het Fonds sterk van afhankelijk is uitvallen als gevolg van het besmet raken met deze andere variant van het virus. Afhankelijk van de specifieke situatie en de wijze waarop dit zich manifesteert, kan dat op termijn (kort, middel of lang) implicaties hebben voor de continuïteit en derhalve het rendement van het Fonds en/of de Beheerder.

Op dit moment is het moeilijk in te schatten of, zo ja, wanneer, en hoe een pandemie ontstaat en zich vervolgens ontwikkelt. Het is dus ook moeilijk in te schatten wat de exacte implicaties daarvan kunnen dan wel zullen zijn, en hoe dit het Fonds al dan niet zal raken. Of, en zo ja, in welk mate dit een negatieve invloed zal hebben op de financiële positie van het Fonds laat zich niet goed voorspellen op dit moment. Participanten dienen er in ieder geval rekening mee te houden dat het geïmprecieerde rendement uiteindelijk lager kan uitvallen en dat zij, in het meest ongunstige scenario, (een deel van) hun inleg op de Participaties kunnen verliezen.

8.2.9 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. Ook kan de huurstijging minder bedragen dan de inflatie, bijvoorbeeld als de gemiddelde CAO-loonstijging lager is dan de inflatie. Daardoor kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geïmpreciseerd. Lagere verhuurprijzen dan geïmpreciseerd kunnen leiden tot een lagere dan geïmprecieerde verkoopopbrengst van de Objecten. Ook dat kan leiden tot een lager dan geïmprecieerd rendement voor de Participanten.

8.3 Tegenpartijrisico's

8.3.1 Huurders zijn de belangrijkste debiteuren van het Fonds. Als een Huurder de huur niet betaalt, dalen de inkomsten van het Fonds (gemiddeld 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 of andere onvoorziene omstandigheden die huurders kan treffen zoals het uitbreken van een epidemie (zoals het Corona virus) of een stijging van de aan de inflatie gekoppelde huur vanwege (hoge) inflatie. 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 er toe leiden dat de Participaties in waarde dalen en/of dat uitkeringen aan de Participanten niet kunnen plaatsvinden dan wel dat slechts lagere uitkeringen kunnen worden gedaan. 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 gedwongen is dit te accepteren.

8.4 Operationele risico's

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

De belegger wordt gewaarschuwd dat de toepasselijke belastingwetgeving een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties. Verder is het niet goed mogelijk om voor een periode van tien (10) 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 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 Initiatiefnemer 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.

Aandachtspunt in dit verband betreft tevens de voorgenomen wijziging in de methodiek van de Box 3 heffing (inkomstenbelasting). De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Als gevolg hiervan zijn er veel (gerechtelijke en politieke) ontwikkelingen omtrent het Box 3 stelsel. Op 19 mei 2025 is de Wet werkelijk rendement aangeboden aan de Tweede Kamer, waarin een nieuw Box 3 stel op basis van heffing op basis van heffing over werkelijk rendement wordt voorgesteld. Het is dus nog onbekend in welke vorm en/of dit voorstel uiteindelijk zal worden gevolgd. Het nieuwe Box 3 stelsel kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. Recentelijk heeft is aangegeven dat gestreefd wordt naar een ingangsdatum per 1 januari 2028.

Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad in een aantal arresten beslist dat bij een lager werkelijk rendement over het gehele Box 3 vermogen, het forfaitaire rendement niet geldt. Onder werkelijk rendement wordt rente, huur en dividend begrepen. Kosten zijn echter niet aftrekbaar, met uitzondering van rentekosten. Daarnaast tellen waardestijgingen en -dalingen in enig jaar mee voor het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden. Een belangrijk verschil tussen de arresten van de Hoge Raad en het voorstel Wet werkelijk rendement box 3 om tot heffing van het werkelijke rendement te komen, is dat de Hoge Raad geen kostenaf trek toestaat en ook voor vastgoed uitgaat van vermogensaanwas in plaats van vermogenswinst. Het risico bestaat dat het verschil tussen het wetsvoorstel en de arresten van de Hoge Raad ten nadele komt van de toekomstige Box 3 wetgeving en derhalve het rendement voor de participanten.

8.4.2 De fondsstructuur, waaronder tevens begrepen de fiscale transparantie van het Fonds, is niet vooraf afgestemd met de Belastingdienst. Indien de Belastingdienst de gepresenteerde uitgangspunten in dit Informatiememorandum niet volgt, kan dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement voor

de Participanten. Als een rechtszaak tegen het Fonds wordt aangespannen, kan afhankelijk van de uitkomsten schade worden geleden door het Fonds, wat een negatieve invloed heeft op de financiële positie van het Fonds (laag risico)

Het Fonds loopt risico's wanneer tegen haar een rechtszaak aangespannen wordt. Ongeacht of dergelijke vorderingen ontvankelijk zijn, loopt het Fonds de kans om financiële schade te lijden nu de uitkomst van gerechtelijke procedures veelal onzeker is. De verdediging in een dergelijke procedure is kostbaar en deze kosten kunnen vaak slechts ten dele op de wederpartij verhaald worden, zelfs wanneer het Fonds in het gelijk wordt gesteld. Het intreden van dit risico kan een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

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

De Objecten zal doorlopend worden onderhouden, zodat de waarde daarvan behouden blijft. Mede na aanleiding van het due diligence onderzoek heeft het Fonds heeft inschattingen gemaakt voor het onderhoud van de Objecten en met deze onderhoudskosten in haar financiële prognoses rekening gehouden. Het kan door een fout in de prognoses (verkeerde veronderstellingen), door omstandigheden die buiten de invloedssfeer van het Fonds liggen voorkomen dat de kosten voor onderhoud van de Objecten (aanzienlijk) hoger uitvallen dan geprognosticeerd, ook loopt er op dit moment nog een onderzoek naar een lekkage in de Objecten. Dit raakt de financiële positie van het Fonds in negatieve zin. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op lange(re) termijn, negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd, in voorkomend geval ook in waarde kunnen dalen dan wel, in het meest ongunstige geval, dat Participaties waardeloos worden.

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

Belangrijke object-gerelateerde risico's betreffen het risico van brand-, storm- en waterschade evenals aansprakelijkheidsrisico als eigenaar van de Objecten. Voor zover mogelijk zijn deze risico's tegen aanvaardbare voorwaarden adequaat afgedekt door verzekeraars. Er is echter een risico dat de schade wordt veroorzaakt door voorvallen die niet verzekeraar zijn en zijn uitgesloten van dekking. Schade die wordt veroorzaakt door een (natuur)ramp zoals een overstroming, aardbeving, vulkanische uitbarstingen of een atoomkernreactie wordt niet gedekt door een verzekering. Bij een dergelijke (natuur)ramp zal het Fonds de schade zelf moeten dragen. De resultaten van het Fonds zullen daardoor in negatieve zin worden beïnvloed.

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

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

Ten aanzien van huurverhogingsbedingen in huurovereenkomsten voor woonruimte heeft de Hoge Raad op 29 november 2024

prejudiciële vragen beantwoord. De Hoge Raad oordeelde dat een huurprijswijzigingsbeding dat bestaat uit (i) een indexatiebeding (CPI) en (ii) een jaarlijkse opslag van maximaal 3 procent bovenop CPI in het algemeen niet oneerlijk is in de zin van Richtlijn 93/13/EEG. Het indexatiebeding en het opslagbeding moeten afzonderlijk worden beoordeeld, alleen wanneer onder meer de opslag onduidelijk geformuleerd is, niet transparant is, of de opslag boven 3 procent uitgaat of te veel discretionaire ruimte laat, kan het opslagbeding als oneerlijk worden aangemerkt, met als gevolg dat het niet bindt en doorgevoerde verhogingen op basis daarvan kunnen worden teruggevorderd. De rechter moet een oneerlijk beding zo nodig ambtshalve buiten toepassing laten.

De huurovereenkomsten betreffende de Objecten bevatten huurverhogingsbedingen waarbij de jaarlijkse verhoging bestaat uit een indexatie op basis van CPI, vermeerderd met een opslag van 5 procent. Over de vraag of een dergelijk CPI plus 5 procent beding oneerlijk is in de zin van Richtlijn 93/13/EEG heeft de Hoge Raad zich nog niet uitgelaten. Mocht in een individueel geval worden geoordeeld dat een deel van het beding oneerlijk is, dan de Objecten kan dit leiden tot vernietiging van de huurverhogingsbedingen. Een dergelijke vernietiging zou tot gevolg kunnen hebben dat in het verleden doorgevoerde huurverhogingen dienen te worden terugbetaald. Met de verkoper van de Objecten is overeengekomen dat koper in dat geval alleen aansprakelijk is voor ten onrechte betaalde huurverhogingen nadat het Fonds de eigendom heeft verkregen.

De waarde van beleggingen kan worden beïnvloed door wet- en regelgeving en de interpretatie daarvan. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan op het gebied van onder meer de Wft, Wwft, huur en huurscherming, 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 en daarmee op het rendement voor het Fonds. Zo kan een wijziging in de voorschriften of de interpretatie daarvan omtrent het isoleren van woningen voor het Fonds extra kosten opleveren. Als een wijziging in de wet- en regelgeving of de interpretatie daarvan omtrent verhuur het Fonds ertoe zou dwingen om tegen lagere prijzen de appartementen te verhuren, zou dat leiden tot lagere inkomsten. Hogere kosten en/of lagere inkomsten leiden tot een lager rendement voor het Fonds.

8.4.6 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 Informatiememorandum geeft in Hoofdstuk 9 prognoses weer van de rendementen van het Fonds. Die prognoses zijn gebaseerd op de veronderstellingen zoals weergegeven in Hoofdstuk 9. 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.

8.5 Liquiditeitsrisico's

8.5.1 Het Fonds moet voortdurend beschikken over liquiditeiten om de korte termijnverplichtingen te kunnen voldoen. Bij een tekort aan liquiditeiten kan het Fonds geen uitkeringen doen of het voortbestaan van het Fonds in gevaar komen (gemiddeld risico)

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

8.6 Kredietrisico's

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

Gedurende de Looptijd van het Fonds kan het voorkomen dat de Objecten dient te worden geherfinancierd. Bij een dergelijke herfinanciering ontstaat het risico dat het Fonds de alsdan bestaande lening niet (tijdig) kan herfinancieren dan wel dat de Financiering alleen kan worden verlengd tegen (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden. Indien zich een dergelijke situatie voordoet, dan dient Financiering op andere wijze te worden aangetrokken of tegen de alsdan (aanzienlijk) minder gunstige voorwaarden. Het kan ook voorkomen dat deze herfinanciering niet past voor het Fonds, waardoor zij zich in plaats van herfinanciering bijvoorbeeld genoodzaakt ziet tot verkoop van het te herfinancieren Object over te gaan. Als zich een dergelijke situatie zich voordoet, zal dit leiden tot hogere financieringslasten dan oorspronkelijk geprognosticeerd dan wel wordt het Fonds geconfronteerd met een min of meer 'gedwongen' verkoop, waarbij de verkoopopbrengsten ook lager kunnen dan wel zullen uitvallen. Een dergelijk scenario kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

8.7 Duurzaamheidsrisico's

8.7.1 Gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied kunnen leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten (laag risico)

Verschillende gebeurtenissen en omstandigheden op duurzaamheidsgebied kunnen negatieve gevolgen hebben voor de waarde van de Objecten. Wij noemen dit een duurzaamheidsrisico. Een voorbeeld van een dergelijke omstandigheid is klimaatverandering. Doordat klimaatverandering leidt tot een toename aan stormen en extreme weersomstandigheden, bestaat het risico dat een Object overstroomt of anderszins schade oploopt. Het herstel hiervan kan kosten veroorzaken, die vervolgens een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds. Daarnaast kan de toenemende maatschappelijke en politieke aandacht voor duurzaamheidsfactoren leiden tot een verschuiving in de vraag naar vastgoed. Deze vraagverschuiving houdt in dat de vraag naar duurzame (bijvoorbeeld energiezuinigere) gebouwen stijgt, ten koste van de vraag naar minder duurzame gebouwen. Hierdoor kan de waarde van minder duurzame gebouwen dalen, wat nadelig kan zijn voor de waarde van de Objecten. Tot slot kan de Beheerder zich genoodzaakt zien om aanpassingen aan de Objecten te maken om te verduurzamen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van betere isolatie). Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn op grond van nieuwe wet- en regelgeving, of in reactie op de eisen van (potentiële) Huurders en kopers.

De kosten van deze verduurzamingswerkzaamheden zullen ten laste komen van het rendement van het Fonds.

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

De bodem waarop de Objecten staat is onderzocht. Er is geen ernstige vervuiling gebleken. Ook is 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 een Object ontruimd moet worden waardoor er gedurende de sanering geen huurinkomsten zullen zijn. Na de levering van een Object 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. Dat kan leiden tot een lager dan geprognosticeerd rendement voor de Participanten.

8.7.3 Hittestress kan leiden tot schade aan en/of hogere kosten in verband met de Objecten (laag risico)

Hittestress wordt veroorzaakt door stijgende temperaturen en toenemende frequentie en intensiteit van hittegolven. Dit kan leiden tot een verslechtering van of schade aan de structurele staat van de Objecten, verhoogde energiekosten door een groter gebruik van verkoelingsmaatregelen zoals airconditioning, en negatieve effecten op de gezondheid en het welzijn van Huurders. Verwezenlijking van dit risico leidt tot schade en kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van de Objecten en het rendement van het Fonds.

8.7.4 Overstromingen kunnen leiden tot schade aan en/of hogere kosten in verband met de Objecten (laag risico)

Overstromingsrisico wordt veroorzaakt door toenemende hevige regenval, zeespiegelstijging en verouderde waterafvoersystemen. Dit kan leiden tot schade aan de Objecten, relevante infrastructuur en aanverwante eigendommen, hogere onderhouds- en herstellingskosten, hogere operationele kosten en negatieve effecten op de leefbaarheid en bruikbaarheid van de Objecten. Verwezenlijking van dit risico leidt tot schade en kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van de Objecten en het rendement van het Fonds.

8.7.5 Energieprestaties van de Objecten en het bijbehorende energielabel kunnen leiden tot hogere kosten en lagere verkoopwaarde van de Objecten (gemiddeld risico)

Tijdens de selectie en due diligence van de Objecten door het Fonds, is onder meer geïnventariseerd welke energielabels zijn toegekend aan de Objecten, hoe lang deze energielabels nog geldig zijn en wat de verwachte energieprestaties van de Objecten zijn. Energietabels geven aan hoe energie-efficiënt een Object is. Slecht presterende energietabels kunnen leiden tot hogere energiekosten, lagere verhuurbaarheid, een lagere eventuele verkoopwaarde en aanvullende kosten en verplichtingen als gevolg van het al dan niet wegens een (toekomstige) wettelijke verplichting moeten verbeteren of aanpassen van de Objecten. Slechte prestaties van de Objecten kan dus leiden tot aanvullende kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van de Objecten en het rendement van het Fonds.

8.7.6 Blootstelling aan periodes van droogte kan leiden tot gevel- en funderingsschade. Dit kan leiden tot schade aan en/of hogere kosten voor de belegging (laag risico)

Tijdens periodes van droogte kan het grondwaterpeil zakken. Door de lagere grondwaterstanden kunnen veen- en kleilagen inklinken, waardoor niet alleen scheuren in muren en gevels kunnen ontstaan, maar ook funderingen kunnen verzakken en de kans op paalrot bij houten funderingen toeneemt. Verzekeren tegen funderingsschade is niet of nauwelijks mogelijk. Dit risico kan worden verergerd door peilwaterbesluiten van (lagere) overheden, als gevolg waarvan het droogterisico wordt vergroot door een bewust lager gehouden grondwaterstand. Dit kan leiden tot het verzakken en zelfs instorten van gebouwen. Verwezenlijking van dit risico leidt tot schade en (herstel)kosten en heeft daarmee een drukkend effect op de eventuele verkoopwaarde van de Objecten en het rendement van het Fonds.

8.8 Risico's met betrekking tot de Participaties

8.8.1 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)

De Participaties zijn illiquide van aard. De Participaties worden immers niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of multilaterale handelsfaciliteit en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door het Fonds. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden van verhandelbaarheid beperkt. Daarnaast dienen de voorwaarden (in het bijzonder de overdrachtsbeperkingen) die verbonden zijn aan overdracht van Participaties in aanmerking te worden genomen, aangezien dit gevolgen heeft voor de wijze waarop en de mate waarin Participaties overdraagbaar/verhandelbaar zijn. Hierbij bestaat het risico dat de Participaties niet, dan wel beperkt overdraagbaar/verhandelbaar zijn. Voor Participaties heeft in dat verband te gelden dat deze, behoudens overdracht aan bloed- en aanverwanten van de Participant in de rechte linie, niet kunnen worden overgedragen, tenzij deze door de Beheerder (ten behoeve van het Fonds) worden ingekocht. De Beheerder heeft hierbij een discretionaire bevoegdheid om tot inkoop over te gaan. Deze beperkingen hebben tot gevolg dat een Participant de door hem/haar gehouden Participaties niet op het door hem/haar gewenste moment kan verkopen en daardoor niet liquide kunnen maken.

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

De Looptijd van het Fonds is onbepaald. De feitelijke Looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte Looptijd van circa tien (10) jaar. Daarnaast heeft het Fonds niet de verplichting om op verzoek Participaties in te kopen. Het Fonds kwalificeert dus als een closed-end beleggingsinstelling. De onbeperkte Looptijd van het Fonds in combinatie met het closed-end karakter kan ertoe leiden dat een Participant langer aan de belegging in het Fonds is gebonden dan verwacht of gewenst. Het gevolg hiervan kan zijn dat een Participant niet op een geschikt moment over de in de Participaties geïnvesteerde gelden kan beschikken en deze bijvoorbeeld niet kan herbeleggen op een door de Participant beoogde en gewenste wijze. Ook kunnen zich in de tussenliggende periode ontwikkelingen voordoen die een negatieve impact zullen hebben op de waarde van de Participaties, met als gevolg dat deze uiteindelijk minder goed blijken te renderen dan wanneer de het Fonds eerder zou zijn ontbonden en vereffend (en als gevolg daarvan de resterende inleg en rendement op de Participaties eerder zou zijn (terug)betaald).

8.8.3 Als de waarde van de Participaties niet objectief, niet nauwkeurig of onvoldoende te bepalen is, dan heeft dit een drukkend effect op de waarde (laag risico)

Ondanks dat de Intrinsieke Waarde van tijd tot tijd wordt vastgesteld, bestaat het risico dat gedurende de Looptijd de waarde van de Participaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel onvoldoende te bepalen is, omdat er geen openbare koers voor de Participaties wordt gevormd en verder geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Participaties plaatsvindt aan de hand waarvan een waardebepaling plaats kan vinden. Tevens bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Participaties, een waarde aan de Participaties wordt toegekend die niet reëel is.

Het risico bestaat dat (bij overdracht van de Participaties met inachtneming van de overdrachtsbeperkingen zoals beschreven in de Fondsvoorwaarden) de Participaties niet, dan wel beperkt, dan wel niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar zijn, doordat het Fonds geen andere (rechts-)persoon vindt die de door de Participant gehouden Participaties wil overnemen tegen de gewenste en/of reële waarde hiervan. Voorts kan de illiquide aard van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde daarvan.

8.8.4 Als zich één of meer belangenconflicten voordoen, kan dit een negatief effect op het rendement en de waarde van de Participaties hebben (laag risico)

Aan de zijde van de Beheerder kunnen zich (potentiële) belangenconflicten voordoen. In Paragraaf 6.5 zijn verschillende mogelijke belangenconflicten verder beschreven. De Beheerder is zich bewust van deze potentiële belangenconflicten en heeft hierbij beschreven welke maatregelen zijn dan wel worden genomen. Na de publicatie van dit Informatiememorandum kunnen zich mogelijk nog andere (potentiële) belangenconflicten voordoen die op dagtekening van dit Informatiememorandum nog niet bekend en/of voorzienbaar waren. Op het moment dat één of meer belangenconflicten zich voordoen, kan dit een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

9 ■ Financiële kenmerken

9.1 Algemeen

Dit Hoofdstuk bevat prognoses. Hierbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de uiteindelijke werkelijke kosten en opbrengsten in een later stadium kunnen afwijken van de in dit Hoofdstuk geprognosticeerde kosten en opbrengsten. De in dit Hoofdstuk opgenomen prognose is uitsluitend illustratief van aard en is niet van assurance voorzien door een (register) accountant.

Het doel van het Fonds is het beleggen in de Objecten. Iedere Participant deelt pro rata in het resultaat van het Fonds. De beleggingshorizon (Looptijd van het Fonds) is onbepaald. Het is echter de verwachting dat de Looptijd 10 jaar zal zijn. De uiteindelijke Looptijd is afhankelijk van het moment van verkoop van de Fondsactiva. Goedkeuring van de Vergadering van Participanten is vereist voor het besluit strekkende tot de Verkoop Restant Woningportefeuille. Voor de berekening van de rendementsprognose in dit Hoofdstuk is ervan uitgegaan dat de Objecten na tien (10) jaar, te rekenen vanaf het moment van eigendomsverkrijging, wordt verkocht (rekening houdende met de Verkoop Individuele Woningen).

Dit Hoofdstuk dient als volgt te worden gelezen. In Paragraaf 9.2 wordt de kosten- en vergoedingenstructuur omschreven hoe dit op het niveau van het Fonds eruit ziet. Vanaf Paragraaf 9.3 en verder is informatie opgenomen die wordt gepresenteerd vanuit de Objecten dat door het Fonds zal worden gehouden.

9.2 Vergoedingen en kosten die ten laste komen van het Fonds

9.2.1 Investing en kosten

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal naar verwachting tien jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van de Verkoop Restant Woningportefeuille. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar met als beoogde Aanvangsdatum 31 maart 2026.

De Fondsinvestering, die het Fonds doet in verband met de Emissie, bedraagt € 20.160.000 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van de Objecten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 1.

De totale kosten voor de aanbidding en uitgifte van de Participaties (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten) bedragen naar verwachting € 2.959.445. De netto-opbrengst van de uitgifte bedraagt naar verwachting € 7.740.555.

9.2.2 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de Aankoopprijs van de Objecten (€ 17.200.555) en de Aankoopkosten (€ 1.760.329). De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

De Objecten worden kosten koper gekocht. Dit betekent dat over de koopprijs 8% overdrachtsbelasting verschuldigd is. De overdrachtsbelasting bedraagt € 1.376.044.

Makelaarskosten

In verband met de verwerving van de Objecten zijn er aan Sectie5 Investments NV kosten verschuldigd van € 172.006, te vermeerderen met BTW.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence

Lexence trad op als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van de Objecten. Een aan Lexence verbonden notaris trad tevens op als notaris voor de levering van de Objecten. Hoen Vastgoedbeheer en BBN (Bureau Bouwcoördinatie Nederland B.V.) hebben een technische due diligence verricht en hebben tevens een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. Wanneer dat noodzakelijk wordt geacht, zullen aanvullende technische, bouwkundige en milieukundige advieswerkzaamheden worden uitgevoerd. Daarnaast heeft RechtStaete vastgoedadvocaten &

TABEL 1 FONDSINVESTERING

Alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs		
	Aankoopprijs	17.200.555
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	1.376.044
	Makelaarskosten	208.127
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	32.329
	taxatiekosten	6.050
	notariskosten	21.175
	kosten voorbereiding Verkoop Individuele Woningen	40.000
	onderhoudsreserve	76.603
Totaal Aankoopkosten		1.760.329
totaal		18.960.884
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	37.625
	Selectie- en transactievergoeding	624.380
	Marketingkosten en kosten Informatiememorandum	107.834
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	391.437
totaal		1.161.276
Financieringskosten	afsluitprovisie hypothecaire financiering	37.840
Fondsinvestering		20.160.000

belastingadviseurs geadviseerd op het gebied van fiscaliteit. Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treedt Finnius advocaten als adviseur op. Ten slotte treedt Zuidbroek op als notaris en adviseur ondernemingsrecht.

De verwachte adviseurskosten bedragen € 26.719, te vermeerderen met BTW.

Taxatiekosten

Envalue heeft de Objecten getaxeerd en brengt hiervoor € 5.000 in rekening, te vermeerderen met BTW.

Notariskosten

De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakte en de hypotheekakte. Deze kosten zijn vastgelegd in een offerte van de notaris. De notariskosten bedragen € 17.500 te vermeerderen met BTW.

Kosten voorbereiding Verkoop Individuele Woningen

Het Fonds dient een aantal voorbereidende handelingen uit te voeren om de Objecten gereed te maken voor verkoop. Hier wordt een reserve aangehouden van € 40.000.

Onderhoudsreserve

De Beheerder heeft tijdens de due diligence periode achterstallig onderhoud geconstateerd. Hiervoor is een onderhoudsreserve opgenomen, welke zal worden aangewend om op korte termijn het achterstallig onderhoud uit te voeren.

9.2.3 Initiatiekosten

Voor een Emissie worden diverse éénmalige kosten gemaakt. Eventuele besparingen en overschrijdingen van de kosten komen voor rekening van het vermogen van het Fonds. De Initiatiekosten bestaan uit de volgende posten:

Adviseurskosten

De adviseurskosten betreffen de kosten voor het advies van de notaris, de boekhouder en het juridische aspect gedurende de transactie. De adviseurskosten bedragen € 31.095, te vermeerderen met BTW.

Selectie- en Transactievergoeding

De Selectie- en Transactievergoeding bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten. De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot onder meer het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van de Objecten. De Selectie- en Transactievergoeding bedraagt € 516.017, te vermeerderen met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

Marketingkosten en kosten Informatiememorandum

Deze kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van het Informatiememorandum alsmede voor alle marketingactiviteiten en overige ondersteunende activiteiten om het benodigde Beleggerskapitaal te verzamelen. De verwachte kosten voor de marketing en het Informatiememorandum bedragen in totaal € 88.513 te vermeerderen met BTW.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

Sectie5 Capital BV zal van het Fonds een Intermediairvergoeding van 3,0% (exclusief BTW) ontvangen over het bijeenbrengen van het Beleggerskapitaal. De Intermediairvergoeding bedraagt € 321.301, te vermeerderen met BTW.

9.2.4 Financieringskosten

De Financieringskosten betreft de afsluitprovisie over de hoofdsom van de hypothecaire financiering voor de Objecten alsmede overige kosten die betrekking hebben op de hypothecaire financiering van de Objecten. De Financieringskosten bedragen € 67.840.

9.3 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.

TABEL 2 VERMOGENSSTRUCTUUR

Alle bedragen in €

Verkrijgingsprijs	18.960.884
Initiatiekosten	1.161.276
kostprijs	20.122.160
Financieringskosten	37.840
financieringsbehoefte	20.160.000

hypothecaire lening	9.460.000	46,9%
Beleggerskapitaal	10.700.000	53,1%

9.3.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in het Fonds leggen voor hun deelname in totaal € 10.700.000, verdeeld over maximaal 428 Participaties van € 25.000 per stuk.

9.3.2 Vreemd vermogen

Naast het beleggerskapitaal omvat de vermogensstructuur een hypothecaire financiering van naar verwachting € 9.460.000 voor de Objecten, verstrekt door een bank. Deze Financiering bedraagt 46,9% van de financieringsbehoefte en 55% van het getaxeerde waarde van de Objecten (k.k.), volgens taxateur Envalue.

Voor de hypothecaire financiering zal een zogenoemde non-recourse-clausule worden overeengekomen, wat betekent dat de bank zich uitsluitend kan verhalen op de Objecten en de huuropbrengsten uit de Objecten.

De voorwaarden van de Financiering zijn naar verwachting als volgt:

Hypothecaire lening	€ 9.460.000 verdeeld over minimaal twee leningdelen
Leningdeel I	€ 7.760.000
Rentepercentage	Gefixeerde rente van 4,35% per jaar tot aan het einde van de looptijd (5 jaar na de Aanvangsdatum)
Leningdeel II	€ 1.700.000
Rentepercentage	Variabele rente (3-maands EURIBOR) met een opslag van + 1,95% per jaar tot aan het einde van de looptijd (5 jaar na de Aanvangsdatum)
LTV bij aanvang	55%
Debiteur	Stichting NL Woningfonds 8
Aflossing per deelroyement	Bij een Verkoop Individuele Woningen zal 110% van het oorspronkelijke gefinancierde bedrag voor die woning worden afgelost (ofwel 60,5% van de oorspronkelijke kostprijs). Het na aflossing resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten en de Beheerder.
Periodieke aflossing (verplicht)	0% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom.
Extra aflossing/convenanten	Met de financier zijn twee convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cash sweep of opeising over kan gaan: • een cash sweep convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 60% mag bedragen • een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de DSCR gedurende de looptijd van de financiering minimaal 1,2 bedraagt. DSCR staat voor debt service coverage ratio en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de verplichtingen van het Fonds onder de hypothecaire financiering (rente en aflossing). De met de hypothecaire financier overeengekomen DSCR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus de Exploitatiekosten, te delen door de jaarlijkse rentelasten. Minimaal twee verkopen van registergoederen per jaar. Wordt dit minimum niet gehaald én is de LTV > 50%, dan geldt een periodieke aflossing van 1,5% van de oorspronkelijke hoofdsom; bij een LTV ≤ 50% geldt geen aflossing. Alle verkopen mogen worden meegenomen naar het daaropvolgende jaar. De toetsing van de convenanten vindt jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hier-voor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de hypothecaire financier waaraan dient te worden voldaan. De LTV wordt ten minste eens per jaar door de financier getoetst, waarbij om een externe taxatie gevraagd kan worden (de financier beslist of zij zelf intern een taxatie verricht of dat aan een externe taxateur opdracht wordt gegeven)
Boete(vrije) aflossing	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 dan zal er worden afgelost op het leningdeel met de kortst resterende rentevast periode. Er is geen boete of vergoeding voor vervroegde aflossing van toepassing.
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. De rente op de hypothecaire financiering bedraagt gemiddeld gewogen 3,50% per jaar na de eerste rentevaste periode. 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 3,93% per jaar over de gehele looptijd van het Fonds.

9.4 Rendementsprognoses

Bij het opstellen en presenteren van de rendementsprognoses van het Fonds wordt een onderscheid gemaakt tussen het (Gemiddeld) direct rendement, het (Gemiddeld) rendement uit Verkoop Individuele Woningen en het (Gemiddeld) indirect rendement. Het totaal van deze gemiddelde rendementen geeft het Gemiddeld totaalrendement. Daarnaast wordt een 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 Informatiememorandum 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. De Beheerder acht de rendementsprognoses te hebben gebaseerd op redelijke veronderstellingen die worden ondersteund door objectieve gegevens. Toekomstige resultaten zijn onderworpen aan belastingen die afhankelijk zijn van de persoonlijke situatie van de belegger en die in de toekomst kunnen veranderen. 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 met een opslag van 0,25%. Afwijkingen tussen de werkelijke opbrengsten en werkelijke kosten (realisatie) en de prognose zijn voor rekening van het Fonds en komen daarmee ten gunste of ten laste van het rendement voor de

Participanten.

In de rendementsprognoses is rekening gehouden met Compensatie voor niet-afrekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht. Indien er Compensatie voor niet-afrekbare BTW bij het Fonds in rekening wordt gebracht, zal deze overigens grotendeels of geheel gecompenseerd worden door niet meer in rekening gebrachte BTW die het Fonds nu wel betaalt en als kosten neemt aangezien het Fonds zelf geen BTW kan

afrekenen omdat het geen BTW bij haar huurders in rekening brengt. Let op dat de Participaties tot financieel verlies kunnen leiden.

TABEL 3 GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT, DIRECT RENDEMENT EN VERLOOP LIQUIDITEITSRESERVEN

alle bedragen in €

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
huuropbrengsten	678.996	647.155	619.627	592.566	566.701	541.977	518.343	495.752	474.155	453.510
huurvrij en huurdersincentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totale opbrengsten	678.996	647.155	619.627	592.566	566.701	541.977	518.343	495.752	474.155	453.510
Exploitatiekosten:										
assetmanagement	32.863-	31.322-	29.990-	28.680-	27.428-	26.232-	25.088-	23.994-	22.949-	21.950-
propertymanagement	21.361-	20.359-	19.493-	18.642-	17.828-	17.051-	16.307-	15.596-	14.917-	14.267-
eigenaarslasten	33.420-	31.807-	30.496-	29.232-	28.025-	26.875-	25.778-	24.732-	23.735-	22.780-
onderhoud	105.875-	91.936-	104.387-	96.141-	88.546-	81.551-	60.923-	56.110-	51.678-	47.595-
adviseurs	25.192-	26.077-	26.934-	27.809-	28.713-	29.646-	30.609-	31.604-	32.631-	33.683-
overig	24.065-	24.910-	25.729-	26.565-	27.428-	28.320-	29.240-	30.190-	31.171-	32.176-
rente	387.215-	344.045-	310.476-	275.909-	246.397-	176.795-	157.366-	137.425-	118.140-	103.185-
Exploitatieresultaat	49.005	76.698	72.121	89.589	102.336	155.508	173.032	176.099	178.934	177.873
Direct rendement	0,5%	0,8%	0,8%	1,0%	1,2%	2,0%	2,3%	2,5%	2,6%	2,8%
Gemiddeld direct rendement	1,6%									
opbrengst Verkoop Individuele Woningen	2.217.605	1.643.747	2.396.691	1.248.720	1.823.346	1.371.432	1.397.594	1.176.284	1.489.094	1.558.736
terugbetaling Beleggerskapitaal	694.463-	498.230-	694.463-	347.231-	491.857-	353.604-	347.231-	289.252-	347.231-	347.231-
aflossing op hypothecaire lening	1.079.561-	774.512-	1.079.561-	539.780-	764.605-	549.687-	539.780-	449.650-	539.780-	539.780-
kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen	1.774.023-	1.272.742-	1.774.023-	887.012-	1.256.462-	903.291-	887.012-	738.902-	887.012-	887.012-
Verkoopkosten	33.541-	24.862-	36.250-	18.887-	27.578-	20.743-	21.139-	17.791-	22.523-	23.576-
royementskosten	1.000-	1.000-	1.000-	500-	750-	750-	500-	500-	500-	500-
Verkoopresultaat	410.041	346.143	586.418	342.822	539.305	447.397	489.444	419.591	579.559	648.148
Winstdeling (Beheerder)	74.422-	62.825-	106.435-	62.222-	97.884-	81.203-	88.834-	76.156-	105.190-	24.256-
Verkoopresultaat na Winstdeling	335.618	283.318	479.983	280.599	441.421	366.195	400.610	343.436	474.369	530.509
Verkoopresultaat (uit Verkoop Individuele Woningen)	335.618	283.318	479.983	280.599	441.421	366.195	400.610	343.436	474.369	530.509
Rendement uit Verkoop Individuele Woningen	3,2%	2,9%	5,2%	3,2%	5,4%	4,7%	5,4%	4,8%	7,0%	8,2%
Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	5,0%									
Exploitatieresultaat uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	384.623	360.016	552.104	370.189	543.757	521.703	573.642	519.535	653.303	708.383
Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	3,7%	3,7%	6,0%	4,3%	6,6%	6,7%	7,7%	7,3%	9,6%	11,0%
Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	6,7%									
Exploitatieresultaat en Verkoopresultaat (uit Verkoop Individuele Woningen)	384.623	360.016	552.104	370.189	543.757	521.703	573.642	519.535	653.303	708.383
Direct rendement en Rendement uit Verkoop Individuele Woningen	3,7%	3,7%	6,0%	4,3%	6,6%	6,7%	7,7%	7,3%	9,6%	11,0%
Gemiddeld direct rendement en Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	6,7%									

9.4.1 Prognose Direct rendement en Rendement uit Verkoop Individuele Woningen

Het geprognosticeerde Gemiddeld Direct Rendement voor Afschrijvingen over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 1,6% per jaar. zie tabel 3.

Het rendement wordt berekend over het uitstaand Beleggerskapitaal, in de rendementsprognose wordt ervan uitgegaan dat gedurende de looptijd van het Fonds het Direct Rendement en Rendement uit Verkoop Individuele Woningen wordt aangewend voor terugbetaling van een gedeelte van het Beleggerskapitaal aan de Participant. Voor het verloop van het Beleggerskapitaal en de hypotheaire financiering, zie tabel 4

Het geprognosticeerde Gemiddeld Direct rendement en Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 6,6% per jaar. Zie tabel 3.

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 of de gemiddelde CAO-loonontwikkeling, eventueel verhoogd met een contractafhankelijke opslag dan wel volgens de daarvoor geldende wettelijke regels voor geliberaliseerde woningen. In het vrije segment is het laagste percentage van de loonontwikkeling of inflatie leidend voor de maximale huurverhoging. Volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is de maximale huurverhoging voor 2025 ongeveer 4,1%, de verwachting voor 2026 is nog niet bekend. In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in tabel 6. De werkelijke indexering kan hiervan afwijken.

Voor het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar wordt met 3,3% huurindexatie gemiddeld per jaar gerekend. Hierbij wordt een gemiddelde CPI of gemiddelde CAO-loonontwikkeling van 2,3% per jaar aangehouden met opslag van 1,0% conform de daarvoor geldende wettelijke regels voor geliberaliseerde woningen.

Mutatieleegstand

Dit betreft de periode dat een woning leeg staat voordat deze verkocht of wederverhuurd wordt. Mutatieleegstand heeft huurdering tot gevolg gedurende de periode van leegstand. De huurdering is gebaseerd op de markthuur en bedraagt naar verwachting gemiddeld 10% van de markthuur van de leeggekomen woningen per jaar.

Beheervergoeding

Conform de Fondsvoorwaarden ontvangt de Beheerder jaarlijks een Beheervergoeding van 6,6% (exclusief BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom in verband met de verhuur van de Objecten. Dit is de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten en exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives. De minimale Beheervergoeding gedurende de looptijd van Fonds bedraagt € 40.000 per jaar, exclusief BTW gecorrigeerd voor inflatie. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet aftrekbare 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.

TABEL 4 UITKERING BELEGGERSKAPITAAL

alle bedragen in €

		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
terugbetaling Beleggerskapitaal		694.463	498.230	694.463	347.231	491.857	353.604	347.231	289.252	347.231	347.231
percentuele terugbetaling Beleggerskapitaal		6,7%	5,1%	7,6%	4,0%	6,0%	4,5%	4,7%	4,1%	5,1%	5,4%
gemiddelde percentuele terugbetaling Beleggerskapitaal	5,3%										
voor uitkering beschikbaar (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)		1.079.085	858.247	1.246.567	717.420	1.035.614	875.307	920.873	808.787	1.000.535	1.055.614
uitkering per Participatie (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)		2.502	1.990	2.890	1.663	2.401	2.029	2.135	1.875	2.320	2.447
Uitkeringspercentage (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)		10,4%	8,8%	13,6%	8,3%	12,6%	11,2%	12,4%	11,3%	14,7%	16,3%
Gemiddeld uitkeringspercentage (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)	12,0%										

TABEL 5 VERLOOP BELEGINGSKAPITAAL

alle bedragen in €

		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
verloop hypotheaire financiering	9.460.000	8.380.439	7.605.927	6.526.367	5.986.587	5.221.981	4.672.294	4.132.514	3.682.864	3.143.084	2.603.304
Verloop Beleggerskapitaal	10.700.000	10.005.537	9.507.307	8.812.844	8.465.613	7.973.756	7.620.152	7.272.920	6.983.668	6.636.437	6.289.206
Terugbetaling Beleggerskapitaal		694.463	498.230	694.463	347.231	491.857	353.604	347.231	289.252	347.231	347.231

TABEL 6 INDEXERINGEN HUROPBRENGST CPI, GEMIDDELDE CAO-LOONTWIKKELING EN CONTRACTAFHANKELIJKE OPSLAG

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
	3,8%	3,5%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%

De Beheervergoeding van 6,6% wordt als volgt onderverdeeld:

- (a) 4% voor het Asset- en Fundmanagement (de Asset- en Fundmanagement Vergoeding);

- (b) 2,6% voor het Property Management (de Property Management Vergoeding).

De Beheerder heeft het Property Management uitbesteed c.q. gedelegeerd aan Hoen Vastgoedbeheer B.V. Hiervoor ontvangt Hoen Vastgoedbeheer B.V. een Property Management Vergoeding van 2,6% (exclusief BTW) over de jaarlijks totaal gefactureerde netto-huursom van de Objecten. Deze Property Management Vergoeding ontvangt Hoen Vastgoedbeheer B.V. van de Beheerder, welk bedrag de Beheerder van het Fonds ontvangt als onderdeel van de Beheervergoeding.

Voor de wederverhuur of huurverlenging van woningen ontvangt de Beheerder verder een vergoeding van € 500 exclusief BTW per woning. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet aftrekbare BTW.

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 artikel 17.3 van de Fondsvoorwaarden.

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 aftrekbare BTW.

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals onroerendezaakbelasting, precario, bijdragen aan verenigingen van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting hebben Hoen Vastgoedbeheer en BBN (Bureau Bouwcoördinatie Nederland BV) een inschatting gemaakt 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 tabel 4 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen. 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 en overige werkzaamheden op financieel, juridisch of fiscaal gebied. 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 omvatten de jaarlijkse vergoedingen voor de Houdster en de Bewaarder, evenals een bijdrage aan de AFM en DNB voor het permanente toezicht op het Fonds en de Beheerder, inclusief

compliance- en rapportagesystemen. Daarnaast vallen hieronder de herfinancieringskosten, bestaande uit een herfinancieringsprovisie van 0,10% van de hoofdsom voor de financier en 0,3% voor de Initiatiefnemer.

De extra vergoeding voor de Beheerder wordt verhoogd met BTW of een Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. De Beheerder kan de vergoedingen voor de Houdster en de Bewaarder herzien op basis van marktconformiteit, indien de toename van hun werkzaamheden dit naar zijn uitsluitende oordeel rechtvaardigt.

Rente

Over de hypothecaire financiering voor de Objecten is rente verschuldigd. In de prognose is uitgegaan van een rente (inclusief commerciële- en liquiditeitsopslag) van 4,35% per jaar voor de eerste vijf jaar (tot 1 december 2030) en 3,50% per jaar voor de daaropvolgende zes jaar of gedurende looptijd van het Fonds.

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 Initiatiefnemer. 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 4.

Bij aanvang van het Fonds bedraagt de gemiddelde leegwaarde per woning circa € 527.437 k.k. In de resultaatsprognose is rekening gehouden met een gemiddelde waardegroei van 3,75% per jaar. Bij aanvang van het fonds bedraagt de gemiddelde leegwaarde van een parkeerplek circa € 20.000 k.k.

Terugbetaling 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 en het bedrag dat moet worden afgelost aan de hypothecaire financier bij een Verkoop Individuele Woningen.

Kostprijs

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

Verkoopkosten Individuele Woningen

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 1,25% (exclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs.

Royementskosten

Bij verkoop van de woningen wordt het hypotheekrecht op de betreffende woning geroyeerd en zal 110% van het oorspronkelijk gefinancierde bedrag per woning worden afgelost (ofwel 60,5% van de oorspronkelijke gefinancierde bedrag per woning). De hypothecaire financier brengt naar verwachting € 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.

Aflossingen

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van het Fonds er geen periodieke aflossing plaatsvindt van de (oorspronkelijke) hoofdsom van de hypothecaire financiering. Bij een Verkoop Individuele Woningen zal 110% van het oorspronkelijk gefinancierde bedrag voor die woning worden afgelost (ofwel 60,5% van de oorspronkelijke gefinancierde bedrag per woning). Het na aflossing resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten en de Beheerder.

Mogelijke extra aflossingen zijn niet meegenomen in de rendementsprognoses.

Rentebaten

In de prognose wordt geen rekening gehouden met eventuele rentebaten vanuit de cashposities in het Fonds. Daarom is deze post niet opgenomen in tabel 4.

Uitkeringen

Het Exploitatieresultaat en het 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 tabel 3) en het bedrag dat moet worden afgelost aan de hypothecaire financier bij een Verkoop Individuele Woningen. Gemiddeld bedraagt die aflossing 60,5% van het gefinancierde bedrag van de verkochte woning.

9.4.2 Prognose verkoopresultaat uit de Verkoop Restant Woningportefeuille

De beleggingsperiode (de looptijd van het Fonds) is naar verwachting tien jaar, afhankelijk van het optimale moment van de Verkoop Restant Woningportefeuille. De Participanten beslissen met volstrekte meerderheid over de feitelijke verkoop van de Objecten, nadat de Beheerder en de Houdster daartoe gezamenlijk het voorstel hebben gedaan.

Het geprognosticeerde Indirect rendement over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 18,0%, oftewel 1,8% (enkelvoudig) per jaar. Zie tabel 7.

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 7,7% per jaar, bestaat het restant van de portefeuille tien jaar na de Aanvangsdatum uit 21 woningen. In de prognose is rekening gehouden met een opbrengst van die appartementen die gelijk is aan de geprognosticeerde huur na tien jaar, tegen dezelfde BAR als waartegen het vastgoed is aangekocht. De huuropbrengsten worden jaarlijks geïndexeerd.

Kostprijs

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

Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille

De Verkoopkosten worden begroot op 1,5% van de verkoopprijs van een Object (exclusief BTW) en bestaan uit twee componenten.

Ten eerste rekent de Beheerder bij verkoop en levering een Begeleidingsvergoeding van 1,5% over de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW), ten laste van het vermogen van het Fonds. Deze fee is ook verschuldigd bij vervreemding via overdracht van participaties of verkoop van een deel van een Object. Uit deze vergoeding worden de kosten van een ingeschakelde makelaar betaald, mits deze niet hoger zijn dan de fee zelf. Kosten boven dit percentage komen ten laste van het Fonds. De Begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met BTW of een Compensatie voor niet aftrekbare BTW.

Ten tweede kunnen naast de Begeleidingsvergoeding aanvullende advieskosten of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering ten laste van het Fonds komen. Deze kosten zijn begroot op 0,25% van de verkoopprijs (exclusief BTW), maar kunnen variëren afhankelijk van de omstandigheden.

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.

9.4.3 Prognose Gemiddeld totaalrendement

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognosticeerd van 8,5% (enkelvoudig) per jaar. Zie tabel 8.

9.4.4 Uitkeringen

TABEL 7 GEPROGNOSTICEERD RESULTAAT UIT VERKOOP RESTANT WONINGPORTEFEUILLE

alle bedragen in €

opbrengst Verkoop Restant Woningportefeuille	€ 10.897.365
kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen	€ 8.892.509
Verkoopkosten (Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille)	€ 164.823
Verkoopresultaat	€ 1.840.033
Winstdeling Beheerder	€ 333.966
verkoopresultaat na Winstdeling	€ 1.506.067
Gemiddeld indirect rendement	1,8%

TABEL 8 GEPROGNOSTICEERD GEMIDDELD TOTAALRENDEMENT

alle bedragen in

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Exploitatieresultaat uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen per participatie	891,70	834,65	1.279,99	858,24	1.260,63	1.209,50	1.329,92	1.204,48	1.514,60	1.642,30
Direct rendement per Participatie	3,7%	3,7%	6,0%	4,3%	6,6%	6,7%	7,7%	7,3%	9,6%	11,0%
Uitkering per Participatie (inclusief inleg)	2.501,73	1.989,74	2.890,01	1.663,25	2.400,95	2.029,29	2.134,93	1.875,07	2.319,62	2.447,31
Uitkeringspercentage (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)	10,4%	8,8%	13,6%	8,3%	12,6%	11,2%	12,4%	11,3%	14,7%	16,3%

Direct rendement per Participatie	6,7%
Uitkeringspercentage (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)	12,0%
Gemiddeld indirect rendement	1,8%
Gemiddeld totaalrendement	8,5%

TABEL 9 GEPROGNOSTICEERDE EINDUITKERING

alle bedragen in

verkoopprijs (Verkoop Restant Woningportefeuille)	10.897.365
Winstdeling	-333.966
Verkoopkosten (Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille)	-164.823
restschuld hypothecaire financiering	-2.603.304
nettokasstroom uit Verkoop Restant Portefeuille	7.795.272
beschikbaar voor einduitkering	7.795.272
terugbetaling Beleggerskapitaal per Participatie	14.581
resultaat uit Verkoop Restant Portefeuille per Participatie	3.492
einduitkering per Participatie (inclusief Beleggerskapitaal)	18.072

Periodieke rendementsuitkering

Het streven is dat het Fonds eens per kwartaal overtollige liquiditeiten uitkeert.

Einduitkering

De einduitkering vindt plaats na de verkoop van de Objecten en de vereffening van het Fonds. Voor verdere informatie omtrent de einduitkering wordt verwezen naar artikel 20 van de Fondsvoorwaarden. Zie tabel 9.

9.4.5 Geprognosticeerde kasstroom

De geprognosticeerde kasstroom is bepaald met inbegrip van terugbetaling van het bel op de hypothecaire financiering. Zie tabel 10.

9.4.6 Geprognosticeerde IRR

De Beheerder hanteert een Internal Rate of Return (IRR). 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.

Over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een IRR geprognosticeerd van 7,0%.

9.4.7 Samenvatting geprognosticeerde rendementen

In tabel 11 zijn de geprognosticeerde rendementen samengevat weergegeven.

9.5 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 Informatiememorandum reëel werden verondersteld.

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, Makelaarskosten, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, Selectie- en Transactievergoeding, Marketingkosten en het Informatiememorandum, de Intermediairvergoeding en de oprichtingskosten, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de huuropbrengst, de kosten van leegstand, de Beheervergoeding (inhoudende de de Asset- en Fund Management Vergoeding en de Property Management Vergoeding), 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 de Winstdeling, met betrekking tot de eventuele verkoop van de Objecten, de verkoopopbrengsten, de Verkoopkosten, roeymentskosten en Winstdeling.

Daartegenover staan factoren waarop de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed kunnen uitoefenen. Dat betreffen de factoren die van overheidswege worden bepaald of anderszins buiten de invloedssfeer van de Beheerder of zijn bestuurders liggen, zoals wijzigingen in de wet- en regelgeving, de solvabiliteit van huurders (die tot huurderving of zelfs leegstand kan leiden), ontwikkelingen op de financiële markten (die onder meer 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 Verkoopopbrengst van de Objecten en waarvan

tevens het niveau van de kosten die het Fonds zal maken afhankelijk is), belastingen (zoals, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de niet verrekenbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschapslasten en rioolrechten)).

Om inzage te geven in de wijze waarop het Gemiddeld Direct rendement afhankelijk is van de financieringsrente, de verkoopprijs van de losse appartementen en de inflatie, wordt de invloed van veranderende omstandigheden hieronder weergegeven.

9.5.1 Financieringsrente

In de prognose is gerekend met een hypotheekrente (inclusief commerciële- en liquiditeitsopslag) van 4,35% per jaar gedurende de eerste periode van vijf jaar en van 3,50% gedurende de tweede periode van vijf jaar, hetgeen ten tijde van de publicatie van het Informatiememorandum een reële financieringsrente is. In tabel 12 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende financieringsrentes gedurende het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar.

9.5.2 Verkoop Restant Woningportefeuille

In tabel 13 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende verkoopprijzen na tien jaar.

Zoals in de Fondsvoorwaarden is bepaald kunnen de Participanten, op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster, besluiten tot

(voortijdige) verkoop van de Objecten. Dit besluit kan onder andere zijn ingegeven door verbeterde marktomstandigheden waardoor een hogere verkoopprijs gerealiseerd kan worden.

9.5.3 Inflatie

In tabel 14 staat een overzicht van de geprognosticeerde rendementen bij verschillende inflatiepercentages gedurende het maximum van de verwachte looptijd van het Fonds van tien jaar.

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 financieringsrente, verkoopprijs en inflatie.

TABEL 10 GEPROGNOSTICEERDE KASSTROOM FONDS

alle bedragen in €

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	
Exploitatieresultaat na Afschrijvingen	144.800	120.193	312.281	130.365	303.934	521.703	573.642	519.535	653.303	708.383	
Correctie afschrijvingen geactiveerde Initiatiekosten	232.255	232.255	232.255	232.255	232.255	-	-	-	-	-	
Correctie afschrijving geactiveerde Financieringskosten	7.568	7.568	7.568	7.568	7.568	-	-	-	-	-	
Terugbetaling op Beleggerskapitaal	694.463	498.230	694.463	347.231	491.857	353.604	347.231	289.252	347.231	347.231	
Aflossing op Hypothecaire lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
einduitkering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.795.272	
Beschikbaar voor uitkering	1.079.085	858.247	1.246.567	717.420	1.035.614	875.307	920.873	808.787	1.000.535	8.850.887	
Kasstroom Fonds	10.783.397-	1.079.085	858.247	1.246.567	717.420	1.035.614	875.307	920.873	808.787	1.000.535	8.850.887
Cumulatieve kasstroom Fonds	10.783.397-	9.704.311-	8.846.065-	7.599.498-	6.882.078-	5.846.463-	4.971.156-	4.050.283-	3.241.497-	2.240.962-	6.609.925
IRR	7,0%										

TABEL 11 SAMENVATTING GEPROGNOSTICEERDE RENDEMENTEN FONDS

verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	1,6%
verwacht jaarlijks Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen*	5,0%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement en Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	6,7%
verwacht jaarlijks Gemiddeld uitkeringspercentage (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)	12,0%
verwacht jaarlijks Gemiddeld indirect rendement	1,8%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	8,5%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	7,0%
uitkeringsniveau jaar 1	10,4%

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

TABEL 12 FINANCIERINGSRENTE

	Financieringsrente	verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement	verwacht jaarlijks Gemiddeld totaal rendement
financieringsrente lager dan prognose	2,9%	7,4%	9,1%
gemiddelde financieringsrente in prognose	3,9%	6,7%	8,5%
financieringsrente hoger dan prognose	4,9%	6,0%	7,7%

TABEL 13 VERKOOPPRIJS

	BAR	verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement	verwacht jaarlijks Gemiddeld totaal rendement
verkoop prijs gebaseerd op lagere BAR dan prognose	3,2%	6,6%	11,2%
verkoop prijs gebaseerd op BAR in prognose	4,2%	6,6%	8,5%
verkoop prijs gebaseerd op hogere BAR dan prognose	5,2%	6,6%	6,2%

TABEL 14 HUURGROEI (INFLATIE + 1%)

	Gemiddeld inflatiepercentage	Gemiddelde huurgroei	verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement	verwacht jaarlijks Gemiddeld totaal rendement
inflatie hoger dan prognose	3,25%	4,3%	6,9%	9,6%
inflatie in prognose	2,25%	3,3%	6,7%	8,5%
inflatie lager dan prognose	1,25%	2,3%	6,4%	7,2%

10 ■ Fiscale aspecten

10.1 Inleiding

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten bij deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de Nederlandse wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 20 november 2025 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Deze sectie bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds. Als uitgangspunt geldt deelname door een vennootschap dan wel natuurlijke persoon.

De informatie in deze sectie is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige resp. gevestigde Participanten. Een Participant, die woonachtig resp. gevestigd is in een ander land, dient tevens rekening te houden met de lokale fiscale wet- en regelgeving.

Deze sectie is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.

10.2 Belastingpositie van het Fonds

10.2.1 Fiscaal transparant

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat Participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen. Vanwege deze beperkte overdraagbaarheid kwalificeert het Fonds in beginsel als een ‘fiscaal transparant fonds’ voor toepassing van de dividend-, vennootschaps- en inkomstenbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. In plaats daarvan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale status. Hierbij worden de bezittingen en schulden van het Fonds naar rato van winstgerechtigdheid aan de Participanten toegerekend, net zoals het jaarlijkse resultaat. Deze transparantie maakt 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. Toetsing van de fiscale transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de Fondsvoorwaarden, doch mede aan de hand van de feiten. Hierdoor kan aan de fiscale transparantie afbreuk worden gedaan, indien bijvoorbeeld verkoop van Participaties aan anderen dan het Fonds, hoewel contractueel niet geoorloofd, toch zou plaatsvinden. In het Belastingplan 2026 is aangekondigd dat de voorwaarden voor fiscale transparantie mogelijk per 1 januari 2028 (dan wel eerder op 1 januari 2027) zullen worden gewijzigd. Momenteel wordt niet verwacht dat de wijzigingen invloed hebben op de fiscale transparantie van het Fonds.

10.2.2 Omzetbelasting

Het Fonds kwalificeert als BTW-ondernemer. De verhuur van onroerende zaken is op grond van de hoofdregel vrijgesteld van BTW. Onder voorwaarden kan echter geopteerd worden voor een met BTW belaste verhuur. Deze optie is uitsluitend mogelijk als zowel de verhuurder als de huurder daarmee instemmen én de huurder de onroerende zaak voor minimaal 90% (of in bepaalde sectoren 70%) gebruikt voor BTW-belaste prestaties, wat bij reguliere woningverhuur niet het geval is. Dit betekent dat het Fonds in beginsel geen (of nagenoeg geen) recht heeft op aftrek van de aan haar in rekening gebrachte BTW over kosten en investeringen die samenhangen met de woningen.

Met betrekking tot de overdracht van Participaties (lees: inkoop en uitgifte) is geen BTW verschuldigd.

10.3 Fiscale behandeling van de Participanten

10.3.1 Participanten / natuurlijke personen

Natuurlijke personen, die in Nederland wonen, zijn onderworpen aan de Wet inkomstenbelasting 2001. In Nederland vindt belastingheffing van natuurlijke personen plaats door middel van het zogeheten ‘boxenstelsel’. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning, belast tegen progressief tarief. Box 2 bevat het belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 wordt geheven over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

Het uitgangspunt is dat de Participatie bij beleggende natuurlijke personen in Box 3 valt. Dit is anders indien in specifieke gevallen de Participatie zou behoren tot het “ondernemingsvermogen” van de Participant of de Participatie deel zou uitmaken van vermogen waarmee belastbaar “resultaat uit overige werkzaamheden” wordt behaald. In dat geval worden de opbrengsten (verminderd met de aftrekbare kosten) belast tegen het progressieve tarief van Box 1 van maximaal 49,50% (tarief 2025, voorgesteld is om dit tarief voor 2026 ongewijzigd te houden).

Box 3

Met betrekking tot Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt in beginsel jaarlijks belast op basis van een forfaitair rendement berekend over de rendementsgrondslag, ongeacht het werkelijk behaalde rendement. De rendementsgrondslag is de waarde in het economische verkeer van de aan Box 3 toerekenbare bezittingen (bij woningen is dat de WOZ-waarde) minus de aan Box 3 toerekenbare schulden²⁰ op 1 januari van het aangiftejaar. Eventuele verkoopwinsten zijn net als de daadwerkelijke (huur)inkomsten als zodanig niet belast en eventuele verkoopverliezen zijn net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar.

Voor de jaren 2026 en 2027 zijn de forfaitaire rendementspercentages voor spaargeld en schulden bekendgemaakt op 27 november jl. In het Belastingplan 2026 en 2027 is voorgesteld om het forfaitaire rendement voor overige bezittingen per 1 januari 2026 te bepalen op 6,00%.²¹

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

Over het forfaitaire rendement wordt 36% (2025, voorgesteld is om dit tarief voor 2026 ongewijzigd te houden)) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de Participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. In het Belastingplan 2026 is voorgesteld het heffingsvrije vermogen per 1 januari 2026 vast te stellen op € 59.357 per belastingplichtige, ofwel voor partners € 118.714.

Een Participant, die in 2026 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting over het jaar 2027 met een Participatie in het Fonds rekening hoeven houden voor berekening van het forfaitaire rendement (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar). Indien een Participant gebruik wenst te maken van het tegenbewijs om het werkelijke rendement door te geven (zie hierna), dient wel reeds in 2026 rekening te worden gehouden met de Participatie in het Fonds.

Ontwikkelingen Box 3

Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de beschreven wijze van belastingheffing het verdragsrechtelijke discriminatieverbod en het

²⁰ Van het totaalbedrag aan schulden in Box 3 komt een bedrag van € 3.800 (2025) niet in aftrek. Voor natuurlijke personen die een fiscaal partner hebben geldt een drempel van € 7.600 (2025).

²¹ Voor natuurlijke personen die een fiscaal partner hebben geldt een drempel van € 7.600 (2025). 21 In 2025 bedroegen de percentages:

• Banktegoeden: 1,44%

• Overige bezittingen: 5,88%

• Schulden: -2,62%

eigendomsgrondrecht schenden wanneer het forfaitaire rendement hoger is dan het werkelijke rendement. De Hoge Raad heeft daarbij beslist dat het forfaitaire rendement niet geldt ingeval het werkelijke rendement over het gehele Box 3 vermogen lager is. Hierbij wordt onder werkelijk rendement rente, huur en dividend begrepen. Kosten zijn echter niet aftrekbaar, met uitzondering van rentekosten. Daarnaast tellen waardeinstijgingen en -dalingen mee bij het bepalen van het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden.

Op 14 juli 2025 is de Wet tegenbewijsregeling box 3 in werking getreden. Deze wet voorziet in een tegenbewijsregeling binnen box 3, conform de hierboven beschreven aanwijzingen van de Hoge Raad. Met deze regeling krijgen belastingplichtigen de mogelijkheid om belast te worden op basis van het werkelijk behaalde rendement over hun box 3-vermogen wanneer dit gunstiger is dan het forfaitaire rendement volgens de wettelijke systematiek. De tegenbewijsregeling geldt als tijdelijke maatregel, namelijk totdat het nieuwe box 3-stelsel op basis van werkelijk rendement, zoals opgenomen in de Wet werkelijk rendement box 3 (zie hierna), in werking treedt. De invoering hiervan wordt verwacht per 1 januari 2028. Tot dat moment kunnen belastingplichtigen dus gebruikmaken van de tegenbewijsregeling.

Het formulier Opgaaf werkelijk rendement is op 10 juli 2025 beschikbaar gesteld via Mijn Belastingdienst. Vanaf die datum is het formulier verplicht bij het doen van een beroep op de tegenbewijsregeling, ook voor aangiften, bezwaren en herzieningsverzoeken. Vanaf belastingjaar 2025 wordt het formulier geïntegreerd in het online aangifteprogramma.

Verdere ontwikkelingen in Box 3

Er wordt naar gestreefd om vanaf 2028 een nieuw Box 3 stelsel in werking te laten treden om het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten, waarbij het werkelijke rendement bestaat uit (i) het directe rendement (zoals huur, rente en dividend minus kosten) en (ii) het indirecte rendement (waardeontwikkelingen van bezittingen dan wel gerealiseerde verkoopresultaten). De hoofdregel is dat de Box 3 belasting wordt geheven op basis van een vermogensaanwasbelasting, waarbij de jaarlijkse waardeontwikkeling wordt meegenomen, of deze gerealiseerd is of niet. Onder meer voor vastgoed geldt een uitzondering op de vermogensaanwasbelasting en zou een vermogenswinstbelasting gelden, waarbij het indirecte rendement alleen meetelt voor zover het is gerealiseerd. Als gevolg daarvan vindt geen heffing plaats over een eventuele waardeaan groei van de onroerende zaak, maar vindt heffing plaats bij verkoop. Wanneer sprake is van een verlies, dan vindt verliesverrekening met Box 3 inkomen in toekomstige jaren plaats. Daarbij wordt een drempel voorgesteld.

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, indien de Participatie een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Het inkomen uit de Participaties zal tevens als Box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan een onderneming waarmee de Participant op enigerlei wijze mee verbonden is.
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, herontwikkelen of gaat uitponden (actief), 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.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds tegen progressief tarief.

10.3.2 Participanten /rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) geldt naar huidig recht (2025) een vennootschapsbelastingtarief van 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere (voorgesteld is om deze tarieven voor 2026 ongewijzigd te houden).

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 25,8% vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd (indien aan de hiertoe geldende voorwaarden wordt voldaan). Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winsten van de boekjaren volgend op het verliesjaar. De verrekening van verliezen is beperkt tot € 1.000.000. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000.

Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

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

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

Fiscale afschrijving

Voor participerende ondernemers/rechtspersonen bestaat de mogelijkheid om af te schrijven op de (fiscale) verkrijgingsprijs van de Objecten en de direct met de verkrijging daarvan samenhangende kosten, zoals notariskosten en due diligence kosten. 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' gesteld op 100% van de WOZ-waarde van het gebouw. Aldus zal fiscale afschrijving in casu zeer beperkt of niet aan de orde zijn. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte

wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseurs, de afschrijvingssystematiek moeten bepalen.

Renteaftrekbeperkingen

Indien de Participatie gefinancierd wordt met vreemd vermogen, is de rente op een dergelijke financiering in beginsel fiscaal aftrekbaar. Echter, in specifieke gevallen kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn, waaronder de algemeen geldende earningstrippingmaatregel. Deze maatregel beperkt de aftrek van rente bij vennootschapsbelastingplichtigen indien het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan € 1.000.000, dan wel 24,5% van de fiscale EBITDA indien hoger (2025, voorgesteld is om deze regeling ongewijzigd te houden voor 2026). Er kunnen evenwel andere renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn. Deze eventuele renteaftrekbeperkingen dienen door de Participanten zelf te worden onderzocht.

Herinvesteringsreserve

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatsgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden doteren aan een herinvesteringsreserve en daarmee belastingheffing uitstellen.

Onder bedrijfsmiddelen worden verstaan ‘de tot het bedrijfsvermogen behorende zaken, die – in tegenstelling tot de zaken die voor de omzet zijn bestemd – behoren tot het vaste kapitaal en bestemd zijn om voor de uitoefening van het bedrijf te worden gebruikt’. Vermogensrechten die ter belegging worden gehouden – zoals effecten – worden expliciet niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen buiten de regeling. Ook voor winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoedbeleggingsvennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringsreserve had gevormd voor de behaalde boekwinst bij de verkoop van het voorheen door haar in volle eigendom gehouden en verhuurde bedrijfspand met ondergrond, dat zij deze herinvesteringsreserve mocht afboeken op een investering in een vastgoed-CV. In casu verkreeg de BV een significant belang en bemoeienis in een CV. Gezien het specifieke karakter van deze casus is terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar ‘algemene situaties’ geboden. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een besloten fonds. Bovendien kan zij in beginsel een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds, omdat verhuurd vastgoed in de regel als een bedrijfsmiddel wordt gezien.

Om een herinvesteringsreserve te kunnen vormen en aan te wenden, moet er aan bepaalde voorwaarden voldaan worden. Dit is uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid van iedere Participant. Onderstaand worden deze voorwaarden summier besproken.

Herinvesteringsvoornemen

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatsgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden doteren aan een herinvesteringsreserve en daarmee belastingheffing uitstellen.

Onder bedrijfsmiddelen worden verstaan ‘de tot het bedrijfsvermogen behorende zaken, die – in tegenstelling tot de zaken die voor de omzet zijn bestemd – behoren tot het vaste kapitaal en bestemd zijn om voor de uitoefening van het bedrijf te worden gebruikt’. Vermogensrechten die ter belegging worden gehouden – zoals effecten – worden expliciet niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen buiten de regeling. Voor winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoedbeleggingsvennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringsreserve had gevormd voor de behaalde boekwinst bij de verkoop van het voorheen door haar in volle eigendom gehouden en verhuurde bedrijfspand met ondergrond, dat zij deze herinvesteringsreserve mocht afboeken op een investering in een vastgoed-CV. In casu verkreeg de BV een significant belang en bemoeienis in een CV. Gezien het specifieke karakter van deze casus is terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar ‘algemene situaties’ geboden. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een besloten fonds. Bovendien kan zij in beginsel een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds, omdat verhuurd vastgoed in de regel als een bedrijfsmiddel wordt gezien.

Om een herinvesteringsreserve te kunnen vormen en aan te wenden, moet er aan bepaalde voorwaarden voldaan worden. Dit is uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid van iedere Participant. Onderstaand worden deze voorwaarden summier besproken.

Herinvesteringsvoornemen

De participerende ondernemer/rechtspersoon mag slechts een winst, gerealiseerd met de verkoop van een bedrijfsmiddel, reserveren indien het voornemen bestaat om binnen een termijn van drie jaren na het Boekjaar van vervreemding te herinvesteren. Dit vervangingsvoornemen dient aantoonbaar te zijn. Komt het voornemen om te vervangen in enig jaar te vervallen, dan dient in dat jaar de reserve aan de fiscale winst te worden toegevoegd.

Boekwaarde-eis

De afboeking van een herinvesteringsreserve mag er niet toe leiden dat de fiscale boekwaarde van het bedrijfsmiddel waarin is geherinvesteerd of de gezamenlijke boekwaarden van meerdere bedrijfsmiddelen waarin is geherinvesteerd lager wordt dan de fiscale boekwaarde van het vervreemde bedrijfsmiddel ter zake waarvan de reserve is gevormd.

Vervangingseis

Vastgoed is een duurzaam bedrijfsmiddel, hetgeen betekent dat er voor fiscale doeleinden een afschrijvingsperiode van langer dan tien jaar geldt of dat er in het geheel niet wordt afgeschreven (bijvoorbeeld grond). Bij de aanschaf van een vervangend duurzaam bedrijfsmiddel mag slechts een reserve worden afgeboekt die is gevormd bij de vervreemding van een bedrijfsmiddel met eenzelfde economische functie. In casu kan een bestaande herinvesteringsreserve bij het nemen van een Participatie in het Fonds alleen worden benut en worden afgeboekt op het aandeel in de kostprijs van het beleggingsvastgoed van het Fonds, indien de Participant die herinvesteringsreserve heeft gevormd uit de verkoopwinst van ander beleggingsvastgoed. Om te bepalen of het vervangend pand “eenzelfde economische functie” heeft als het te vervangen pand, is in beginsel het geheel van feitelijke omstandigheden bepalend. Het begrip vervanging wordt hierbij ruim uitgelegd.

Termijn

De herinvestering moet plaatsvinden in het Boekjaar waarin de boekwinst op het oorspronkelijke bedrijfsmiddel werd gerealiseerd, of in een van de drie daaropvolgende boekjaren. Slechts in uitzonderingsgevallen kan deze termijn worden verlengd.

Participanten wordt geadviseerd contact op te nemen met hun fiscaal adviseur om te toetsen of zij voldoen aan alle voorwaarden voor toepassing van de HIR en om het optimale aantal Participaties te bepalen.

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.

10.4 Invulinstructie

Na afloop van ieder kalenderjaar zullen de Participanten van de Beheerder een invulinstructie ontvangen voor het doen van de aangifte inkomsten- en vennootschapsbelasting.

10.5 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 tarieven bedragen in 2025 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. Voorgesteld is om de tarieven ongewijzigd te houden voor 2026.

10.6 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed (niet zijnde de eigen woning) onderworpen aan 10,4% (2025) overdrachtsbelasting. Bij nieuw vervaardigd onroerend goed is in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor woningen (niet eigen-woning) geldt met ingang van 1 januari 2026 een overdrachtsbelastingtarief van 8%, waarbij is voorgesteld het reguliere tarief voor 2026 ongewijzigd te houden. Het bovenstaande betekent dat bij de verwerving door het Fonds van de Objecten 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 of uitgebreid in een fonds en het fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen onzes 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 erop 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.

10.7 Dividendbelasting

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

10.8 Voorbehoud

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

Amsterdam, 20 november 2025

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

mr L.A. van Dijk
mr L.M.T. Borkes MRE²²

²² De heren Van Dijk en Borkes zijn beiden lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

11 ■ Betrokken partijen

FONDS

NL Woningfonds 8

Brinklaan 134
1404 GV Bussum

Houdster

Stichting NL Woningfonds 8
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
T: 088 - 204 1500

Beheerder

Sectie5 Beheer B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
T: 088 - 204 1500

Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
T: 0343 - 430 303

ADVISEURS TEN BEHOEVE VAN DE SAMENSTELLING VAN DE BELEGGERSDOCUMENTATIE

Notaris + adviseur ondernemingsrecht

Zuidbroek B.V.
Grote Bickersstraat 74
1013 KS Amsterdam
T: 020 - 218 2888

Accountant

Confinant Audit & Assurance B.V.
Herengracht 452
1017 CA Amsterdam
T: 020 - 244 0646

Adviseur financieel toezichtrecht

Finnius advocaten B.V.
Huys Azië, Jollemanhof 20A
1019 GW Amsterdam
T: 020 - 767 0180

Taxateur

Envalue
Europalaan 300
3526 KS Utrecht

Fiscaal adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam
T: 020 - 573 0360

Adviseur vastgoedrecht

Caro Capital B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum

12 ■ Informatieverstrekking

12.1.1 Opgenomen bijlagen

De onderstaande Bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van dit Informatiememorandum:

- Bijlage I Fondsvoorwaarden
- Bijlage II Inschrijfformulier

12.1.2 Door middel van verwijzing opgenomen documenten

De volgende documenten zijn voor Participanten toegankelijk via de Website en worden tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum:

- Taxatierapport van de Objecten;
- Lijst met kadastrale gegevens van de Objecten;
- Statuten van de Beheerder;
- Statuten van de Houdster;
- Bewaarovereenkomst.

12.1.3 Aanvullende informatie

Kopieën van dit Informatiememorandum, inclusief hierboven genoemde Bijlagen en (eventuele) addenda, zijn kosteloos verkrijgbaar gedurende de inschrijffperiode via de Website. Het Informatiememorandum is uitsluitend beschikbaar in de Nederlandse taal.

Aan eenieder wordt op verzoek en tegen kostprijs gegevens van de Beheerder en Houdster beschikbaar gesteld die ingevolge enige wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

12.1.4 Website

Via de Website zullen daarnaast, in aanvulling op de onder Paragraaf 12.1.2 genoemde documenten, ook de volgende documenten voor Participanten toegankelijk zijn:

- dit Informatiememorandum, inclusief Bijlagen, (eventuele) addenda en relevante wijzigingen;
- elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden met een toelichting daarop, alsmede elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden met een toelichting daarop;
- de halfjaarcijfers en Jaarrekeningen, jaarverslagen en accountantsverklaringen die van tijd tot tijd na ommekomst van een Boekjaar zullen worden opgemaakt en gepubliceerd dan wel gewijzigd. Deze documenten zijn ten minste drie jaar beschikbaar op de Website;
- de betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten, de samenstelling daarvan alsmede de wijze van betaalbaarstelling;
- het EID;
- oproepingen inclusief de agenda voor de desbetreffende Vergadering aan Participanten.

12.1.5 Periodieke informatieverstrekking

De Beheerder zal gedurende de Looptijd van het Fonds éénmaal per kwartaal een kwartaalverslag uitbrengen met opgave van de Intrinsieke Waarde, en éénmaal per jaar het Jaarverslag verstrekken aan de Participanten. In het Jaarverslag zal, uitsluitend voor zover relevant en van toepassing in onderhavig geval, ook de volgende informatie worden opgenomen:

- 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
- indien er bijzondere regelingen zouden worden getroffen vanwege de illiquide aard ervan, het percentage Fondsactiva waarvoor die

- bijzondere regelingen gelden;
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds;
- het huidige risicoprofiel van het Fonds voor zover dit afwijkt van de informatie die hierover in het Informatiememorandum is opgenomen, en de risicobeheersystemen waarmee de Beheerder deze risico's beheert;
- alle eventuele wijzigingen in de maximale hefboom(financiering) die voor het Fonds mogen worden gebruikt, evenals alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of alle eventuele garanties die in het kader van de hefboomfinancieringsregeling zijn verleend; en
- het totaalbedrag van de door het Fonds gebruikte hefboomfinanciering.

12.2 Andere materiële wijzigingen in verstrekte informatie

Indien zich gedurende de Looptijd van de Participaties materiële wijzigingen voordoen ten aanzien van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen anders dan de in Paragraaf 12.1.5 hiervoor bedoelde informatie, zal de Beheerder de Participanten daarvan op de hoogte stellen via het toesturen van deze informatie aan de e-mailadressen van deze Participanten.

Daarnaast zullen materiële wijzigingen met betrekking tot dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen op de Website worden gepubliceerd, al dan niet op het enkel voor Participanten toegankelijke investeerdersportaal, onder vermelding van de datum van inwerkingtreding van de betreffende wijziging.

12.3 Overzicht verstrekte informatie aan beleggers als bedoel in artikel 23 AIFM-Richtlijn

Artikel 23 AIFM-Richtlijn schrijft voor welke informatie vergunninghoudende beheerders aan beleggers dienen te verstrekken van alternatieve beleggingsinstellingen (abi's) die zij beheren of aanbieden ter belegging. In verband met de onderhavige aanbieding van de Participaties is hieronder checklist opgesteld waarin de informatievereisten van artikel 23 AIFM-Richtlijn zijn opgenomen. Daarin wordt vermeld of het betreffende informatie-item terug te vinden is in dit Informatiememorandum en, zo ja, waar precies.

Artikel 23, eerste lid, sub (AIFM-Richtlijn):		Informatiememorandum (IM)
a.		
- Beleggingsstrategie en -doelstellingen		IM, par. 3.1. p. 15
- Vestigingsplaats eventuele masterbeleggingsinstellingen		N.v.t.
- Vestigingsplaats onderliggende fondsen bij fonds van fondsen		N.v.t.
- Soorten activa waarin instelling mag beleggen, technieken die instelling daarbij mag toepassen en bijbehorende risico's		IM, par. 3.2-3.3, p. 15
- Eventuele beleggingsbeperkingen		IM, par. 3.2, p. 15
- Omstandigheden waaronder hefboomfinanciering mag worden gebruikt		IM, par. 3.3, p. 15
- Soorten en bronnen hefboomfinanciering en bijbehorende risico's		IM, par. 3.3, p. 15 en par. 8.6, p. 44-45
- Beperkingen gebruik hefboomfinanciering		IM, par. 3.3, p. 15
- Regelingen zekerheden en hergebruik activa		N.v.t.
- Maximale hefboomfinanciering		IM, par. 3.3, p. 15
b. Procedures wijziging beleggingsbeleid en/of –strategie		IM, par. 6.1.5, p. 25 en par. 7.13, p. 37
c. Juridische implicaties contractuele verhoudingen		IM, par. 6.1, p. 24-26 en par. 7.14, p. 38
d. Identiteit en taken van o.a. de beheerder en bewaarder en rechten belegger		IM, par. 6.2, p. 26-28 en par. 6.4, p. 28-29
e. Bijkomend aangehouden eigen vermogen of afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering ter dekking van beroepsaansprakelijkheidsrisico's		IM, par. 6.2.4, p. 27
f. Delegatie beheerder en bewaarder en identificatie belangenconflicten daarbij		IM, par. 6.2.5, p. 27-28 en par. 6.5, p. 29-30
g. Procedure waardering en prijsstellingsmethodiek waardering activa		IM, par. 7.12, p. 37
h. Beheer liquiditeitsrisico's en terugbetalingsregelingen		IM, par. 3.4, p. 16
i. Vergoedingen, kosten en uitgaven en maximumbedragen die ten laste komen van de beleggers		IM, H. 9, p. 48-61
j. Waarborg billijke behandeling beleggers, beschrijving eventuele voorkeursbehandelingen, het type beleggers waar deze op zien en de juridische of economische banden die zij hebben met de beheerder of de instelling		IM, par. 7.9, p. 35-36
k. Indien de instelling al actief is: verstrek het meest recente jaarverslag van de instelling voorzien van een controleverklaring door een accountant (Zie de toelichting.)		N.v.t.
l. Procedure en voorwaarden uitgifte en verkoop van rechten van deelneming of aandelen		IM, par. 7.3-7.5, p. 32-35
m. Indien de instelling al actief is: Meest recente intrinsieke waarde van de beleggingsinstelling of de recente marktprijs van het recht van deelneming of het aandeel in de beleggingsinstelling		N.v.t.
n. Indien de instelling al actief is: In het verleden behaalde rendementen		N.v.t.
o. Indien sprake is van een prime broker: Identiteit prime broker, beschrijving materiële regelingen tussen de instelling en de prime broker en beheersing belangenconflicten daarbij, contract bewaarder overdracht en hergebruik van de activa en informatie over overdracht van aansprakelijkheid aan de prime broker		N.v.t.
p. Beschrijving van de wijze en het tijdstip waarop de informatie in de zin van artikel 23, vierde en vijfde lid, AIFM-Richtlijn door de beheerder wordt verstrekt:		
Vierde lid: periodieke informatieverschaffing over:		
a. Percentage activa van de instelling waarvoor bijzondere regelingen gelden vanwege de illiquide aard ervan.		IM, par. 3.4, p. 16
b. Eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van de instelling.		IM, par. 3.4, p. 16
c. Huidig risicoprofiel van de instelling en de risicobeheersystemen waarmee de instelling deze risico's beheert.		IM, par. 12.1.5 (vierde bullet), p. 70
Vijfde lid: Voor een Europese instelling die gebruik maakt van hefboomfinanciering of die binnen de EU wordt verhandeld, wordt met regelmaat informatie verschaft over:		
a. Wijzigingen in de maximale hefboomfinanciering, alsook alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden of garanties die in het kader van de hefboomfinanciering zijn verleend		IM, par. 3.3, p. 15, in samenhang met par. 9.3.2, p. 50-52, en par. 12.1.5 (vijfde bullet), p. 70
b. Het totale bedrag van de door beleggingsinstelling gebruikte hefboomfinanciering		IM, par. 3.3, p. 15
Artikel 23, tweede lid AIFM-Richtlijn:		N.v.t.
Eventueel door bewaarder getroffen regeling kwijting contractuele aansprakelijkheid in de zin van artikel 21, dertiende lid, AIFM-Richtlijn en wijzigingen aansprakelijkheid bewaarder		

FONDSVOORWAARDEN

met betrekking tot

NL Woningfonds 8

vastgelegd door

Sectie5 Beheer B.V.

Stichting NL Woningfonds 8

Datum 2 februari 2026

INHOUD

1	Definities	50
2	Naam, Aard, Duur en Fiscale Status	52
3	Doel	52
4	Beheerder	52
5	Uitbesteding	52
6	Houdster en Bewaarder	52
7	Defungeren en vervanging van de Beheerder of De Houdster	53
	Taakvervulling beheerder en houdster, vrijwaring beheerder	53
9	Volmacht van de houdster aan de beheerder	53
10	Het Fonds en emissie op aanvangsdatum	53
11	Rechten en verplichtingen van Participanten	54
12	Participaties	54
13	Vaststelling van de Intrinsieke waarde	54
14	Inkoop en uitgifte (anders dan bij de emissie op aanvangsdatum) van Participaties; Overgang krachtens erfrecht; aanvaarding Fondsvoorwaarden	54
15	Oproepingen en mededelingen	56
16	Boekjaar; Verslaglegging	56
17	Vergoedingen en Kosten	56
18	Verdeling winst en verlies	57
19	Vergadering van Participanten	58
20	Toepasselijkheid en wijziging Fondsvoorwaarden, verkoop Object(en), ontbinding Fonds	58
21	Ontbinding; Einde van het Fonds	59
22	Toepasselijk recht Bevoegde rechter	59
	ten bewijze waarvan:	60

Overeenkomst tot vaststelling voorwaarden van beheer en bewaring NL Woningfonds 8

DE ONDERGETEKENDEN:

- (1) Sectie5 Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: 1404 GV Bussum, Brinklaan 134, handelsregisternummer: 53488253 (de "Beheerder"); en
- (2) Stichting NL Woningfonds 8, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: 1404 GV Bussum, Brinklaan 134, handelsregisternummer: 97925004 (de "Houdster"),

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

De voorwaarden van beheer en bewaring waaronder het vermogen onder de naam NL Woningfonds 8 ter collectieve belegging ten titel van beheer wordt gehouden, per [●] 2026 als volgt te laten luiden:

1 DEFINITIES

1.1 De volgende begrippen hebben in deze Fondsvoorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van de Objecten worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, Makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten en notariskosten. Met uitzondering van de overdrachtsbelasting is over deze kosten BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd

Aankoopprijs

De prijs die het Fonds heeft betaald voor de aankoop van de Objecten, exclusief kosten koper (k.k.)

Aanvangsdatum

De datum waarop de eerste Participant toetreedt tot het Fonds, naar verwachting [●] 2026.

Accountant

De in artikel 16.2 bedoelde registeraccountant of andere deskundige als bedoeld in artikel 2:393, lid 1 Burgerlijk Wetboek, aan wie de opdracht is gegeven de jaarrekening te onderzoeken

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten, belast met het toezicht op het Fonds overeenkomstig de Wft

AIFM-Richtlijn

Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd

Asset- en Fundmanagement

De fondsbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in de bijlage

Asset- en Fundmanagement Vergoeding

De vergoeding die de Beheerder ontvangt voor het Asset- en Fundmanagement als vermeld in artikel 17 en de bijlage, welke vergoeding onderdeel uitmaakt van de Beheervergoeding

Begeleidingsvergoeding

De vergoeding die de Beheerder in rekening brengt bij verkoop en levering van (een deel van) de Objecten van 1,5% over de verkoopprijs (exclusief BTW) die ten laste komt van het Fondsvermogen. Deze begeleidingsvergoeding is ook verschuldigd indien de Objecten én het Fonds gezamenlijk worden overgedragen door middel van de overdracht van alle Participaties via een inkoop en uitgifte. Uit deze begeleidingsvergoeding zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsvergoeding. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,5% van de verkoopprijs (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsvergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

Begroting

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

Beheerder

Degene die belast is met het beheer van het Fonds, te weten Sectie5 Beheer B.V. met handelsregisternummer: 53488253, of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met het beheer van het Fonds

Beheervergoeding

De vergoeding aan de Beheerder voor het te voeren beheer als omschreven in artikel 17.1, bestaande uit de Asset- en Fundmanagement Vergoeding en de Property Management Vergoeding

Beleggerskapitaal

Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen, verminderd met het terugbetaalde deel daarvan

Bewaarder

Degene die belast is met de bewaring van de Fondsactiva, te weten CSC Depositary B.V., statutair gevestigd te Utrecht, handelsregisternummer 59654546 of diens rechtsopvolger, alsmede elke entiteit die nadien belast wordt met de bewaring van de Fondsactiva

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

Emissie

De uitgifte van Participaties op de Aanvangsdatum, waarmee Beleggerskapitaal wordt bijeengebracht

EUR

Euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie

Exploitatiekosten

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten zoals (maar niet beperkt tot):

- de Beheervergoeding
- de Mutatievergoeding
- de Extra Beheerkosten
- de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting)
- onderhoudskosten
- advies- en accountantskosten
- overige kosten (zoals kosten van (doorlopend) toezicht door de AFM en DNB
- de kosten van de Bewaarder
- de kosten van de Houdster
- bijdrage aan de bestuurdersaansprakelijkheids-verzekering voor de Beheerder
- de kosten van compliance en rapportagesystemen; en
- hypotheekrente

Exploitatieresultaat

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

Extra Beheerkosten

De vergoeding die de Beheerder ontvangt voor de werkzaamheden die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren en zoals nader uiteengezet in artikel 17.3

Financiering

De door de financier aan het Fonds verstrekte hypothecaire lening(en) ter financiering van de Objecten

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 en overige kosten die betrekking hebben op de hypothecaire financiering

Fonds

Het vermogen onder de naam NL Woningfonds 8 waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen en ten laste waarvan overeenkomsten en verplichtingen zijn of worden aangegaan teneinde de Participanten in de opbrengst daarvan te doen delen

Fondsactiva

De goederen die door de Houdster voor het Fonds worden gehouden

Fondsinvestering

Het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijs, de Initiatiekosten en de Financieringskosten die toe te rekenen zijn aan de Objecten

Fondspassiva

De verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan

Fondsvermogen

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva

Fondsvoorwaarden

De voorwaarden van het Fonds zoals deze te eniger tijd zullen luiden

Houdster

Stichting NL Woningfonds 8, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, handelsregisternummer: 97925004 en enige andere entiteit in de zin van artikel 4:37j Wft, zijnde de degene(n) die namens het Fonds juridisch eigenaar is van de Objecten en alle overige goederen die tot het Fonds behoren

Informatiememorandum

Het meest actuele informatiememorandum houdende informatie betreffende het Fonds en de Participaties

Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, met handelsregisternummer 32124762

Initiatiekosten

De kosten die ten behoeve van het Fonds voor en op de Aanvangsdatum zijn of worden gemaakt, zoals (maar niet beperkt tot):

- adviseurskosten,
- de Selectie- en Transactievergoeding,
- kosten voor het opstellen van het Informatiememorandum,
- Marketingkosten; en
- de Intermediairvergoeding.

Over deze kosten is BTW dan wel Compensatie voor niet-afrekbare BTW verschuldigd

Inschrijfformulier

Het formulier ondertekend door een potentiële belegger waarin de voorwaarden voor en wijze van toetreding tot het Fonds zijn overeengekomen en bevestigd

Intermediairvergoeding

De vergoeding aan de partij of partijen die werkzaamheden hebben verricht voor het bijeenbrengen van Beleggerskapitaal

Intrinsieke waarde

Het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van de waarderingsgrondslagen die met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.2 wordt vastgesteld

Looptijd

De looptijd van het Fonds, te rekenen vanaf de Aanvangsdatum

Makelaarskosten

De makelaarsvergoeding van ten minste 1% (exclusief BTW) over de Aankoopprijs van de Objecten

Marketingkosten

De vergoeding voor het opzetten en implementeren van een multi-channel marketingstrategie ten behoeve van het Fonds

Mutatievergoeding

De vergoeding die de Beheerder ontvangt voor de werkzaamheden die zij verricht bij nieuwe verhuur of huurverlenging (van een deel) van de Objecten en zoals nader uiteengezet in artikel 17.2

Object Hillegom

Het wooncomplex gelegen aan de Leeghwater 2- 38 te Hillegom, bestaande uit 19 appartementen met een onderliggende parkeergarage met 23 parkeerplaatsen

Object Ridderkerk

Het wooncomplex gelegen aan de Nelson Mandelastraat 40-78 en Generaal Smutsstraat 97 – 127 te Ridderkerk, bestaande uit 28 appartementen met een onderliggende parkeergarage met 28 parkeerplaatsen

Objecten

Object Hillegom en Object Ridderkerk

Overgang krachtens erfrecht

De overgang krachtens erfrecht onder algemene of bijzondere titel van Participaties van een Participant naar een of meer erfgenamen of legatarissen

Participant

Een (natuurlijk of rechts)persoon die deelneemt in het Fonds door het houden van vier (4) of meer Participaties

Participatie

Een participatie op naam in het Fonds vertegenwoordigend de economische gerechtigdheid tot het Fonds

Property Management

De vastgoedbeheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in de bijlage

Property Management Vergoeding

De vergoeding die de Beheerder ontvangt voor het Property Management als vermeld in artikel 17 en de bijlage, welke vergoeding onderdeel uitmaakt van de Beheervergoeding

Register

Het in artikel 12.2 omschreven register dat door de Beheerder op verzoek van de Houdster wordt gehouden

Selectie- en Transactievergoeding

De vergoeding voor door de Initiatiefnemer te maken of gemaakte kosten en voor zijn 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 voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de uitgifte van Participaties en compliance werkzaamheden, welke vergoeding gelijk is aan drie procent (3,0%) (exclusief BTW) van de Aankoopprijs van de Objecten.

Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW

Vergadering van Participanten

De vergadering van participanten zoals bedoeld in artikel 19

Verkoop Individuele Woningen

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

Verkoop Restant Woningportefeuille

Verkoop en vervreemding, in één of een beperkt aantal transacties, van alle (resterende) woningen die onderdeel vormen van de Objecten tegen het einde van de looptijd van het Fonds aan een derde partij of aan een ander door de Beheerder beheerde of te beheren beleggingsinstelling

Verkoopkosten

De Verkoopkosten Individuele Woningen of de Verkoopvergoeding Restant Woning-portefeuille

Verkoopkosten Individuele Woningen

De kosten ten laste van het Fondsvermogen bij een Verkoop Individuele Woningen. Dit betreffen kosten voor aan de ingeschakelde lokale makelaar te betalen courtage en overige verkoopkosten. De kosten bedragen naar verwachting gemiddeld 1,51% 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 (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) de Objecten bij de Verkoop Restant Woningportefeuille, bestaande uit de Begeleidingsvergoeding en eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van de Objecten en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en). De Verkoopvergoeding Restant

Woningportefeuille komt ten laste van het Fondsvermogen

Verkrijgingsprijs

De Aankoopprijs verhoogd met de Aankoopkosten betreffende de verkrijging van de Objecten

Werkdag

Een dag van de week van maandag tot en met vrijdag waarop zowel in Nederland gevestigde banken als de Beheerder geopend zijn

Wft

De Wet op het financieel toezicht, houdende regels met betrekking tot de financiële markten en het toezicht daarop, zoals deze luidt op de datum van deze Fondsvoorwaarden, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen

Winstdeling

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

Wwft

De Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, zoals deze luidt op de datum van deze Fondsvoorwaarden, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen

1.2 Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het meervoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde beschrijving, in het enkelvoud de betekenis als in lid 1 is omschreven. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, heeft een begrip dat in lid 1 is omschreven in het enkelvoud, met dienovereenkomstige aanpassing van de vermelde omschrijving, in het meervoud de betekenis als in lid 1 is omschreven.

1.3 Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, zijn verwijzingen naar artikelen en bijlagen verwijzingen naar artikelen van en bijlagen bij deze Fondsvoorwaarden.

1.4 De in deze Fondsvoorwaarden gebruikte kopjes ter aanduiding van de onderscheiden artikelen hebben geen invloed op de interpretatie daarvan.

2 NAAM, AARD, DUUR EN FISCALE STATUS

2.1 Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en wordt aangeduid met de naam: NL Woningfonds 8.

2.2 Het Fonds is gevormd voor onbepaalde tijd.

2.3 Het Fonds zal eindigen indien en zodra (alle woningen die onderdeel vormen van) de Objecten is (zijn) vervreemd en het Fondsvermogen is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 21. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel is het de verwachting van de Beheerder dat (alle woningen die onderdeel vormen van) de Objecten tien (10) jaar na Aanvangsdatum is (zijn) vervreemd

2.4 Het Fonds is geen rechtspersoon, maar betreft een vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen, overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

2.5 Deze Fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, de Houdster en een Participant en creëren geen overeenkomst tussen de Participanten onderling en beogen niet (anderszins) een samenwerking tussen de Participanten.

2.6 Het Fonds, de Fondsvoorwaarden en hetgeen ter uitvoering daarvan geschiedt, vormen geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap of openbare of stille vennootschap.

2.7 Het Fonds is een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft.

2.8 Het Fonds beoogt in Nederland aangemerkt te worden als een fiscaal transparante entiteit en is mitsdien niet onderworpen aan Nederlandse vennootschaps- en dividendbelasting. Het Fonds beoogt in andere jurisdicties eveneens aangemerkt te worden als een fiscaal transparante entiteit.

3 DOEL

Het doel van het Fonds is het voor rekening en risico van de Participanten beleggen van vermogen in de Objecten, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die belegging, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de Objecten. Hieronder is mede begrepen het aangaan en voortzetten van geldleningsovereenkomsten en het verstrekken van garanties en zekerheden, het vorenstaande al dan niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten of bevorderen van alle handelingen die daarmee direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin van het woord.

4 BEHEERDER

4.1 De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd in overeenstemming met deze Fondsvoorwaarden, voor rekening van de Participanten (i) de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beheren, (ii) over de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beschikken en (iii) verplichtingen voor het Fonds aan te gaan. Tot de werkzaamheden van de Beheerder behoren het portefeuillebeheer, het risicobeheer en de administratie van het Fonds, hetgeen onder meer zal inhouden het Property Management en het Asset- en Fundmanagement als vermeld in de bijlage bij deze Fondsvoorwaarden.

4.2 De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen in eigen naam voor rekening van de Houdster in haar hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot de goederen van het Fonds. De Houdster verstrekt in artikel 9 aan de Beheerder volmacht voor het verrichten van de in dit lid bedoelde handelingen en voor alle overige handelingen ten aanzien waarvan de Beheerder de Houdster op grond van een bepaling in deze Fondsvoorwaarden vertegenwoordigt.

4.3 De Beheerder treedt bij het beheren op in het belang van de Participanten. Het beheer van het Fonds geschiedt voor rekening en risico van de Participanten. Opbrengsten en verliezen die voortvloeien uit het beheer van het Fonds zijn derhalve voor rekening en risico van de Participanten. Met uitzondering van de vertegenwoordiging in de Vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 19.2 kan de Beheerder de Participanten niet vertegenwoordigen.

4.4 De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor de door hen geleden schade ten gevolge van het door de Beheerder gevoerde beheer van het Fonds uit hoofde van dit artikel 4, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.

5 UITBESTEDING

5.1 De Beheerder kan in het kader van het beheer van het Fonds een of meer werkzaamheden uitbesteden aan een derde.

5.2 De Beheerder blijft in het geval van uitbesteding met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.4. volledig aansprakelijk jegens het Fonds en de Participanten.

5.3 Uitbesteding van portefeuillebeheer of risicobeheer zal alleen plaatsvinden in overeenstemming met de AIFM-Richtlijn.

6 HOUDSTER EN BEWAARDER

6.1 De Houdster is juridisch eigenaar van of juridisch gerechtigd tot alle goederen die tot het Fonds behoren.

6.2 Alle goederen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden ten titel van beheer verkregen door de Houdster ten behoeve van de Participanten. Rekeningen en rechten op naam zullen staan ten name van de Houdster. Over de goederen die tot het Fonds behoren, zal de Houdster uitsluitend tezamen met de Beheerder beschikken, behoudens artikel 9.

6.3 Verplichtingen die deel uitmaken of deel gaan uitmaken van het Fonds zijn respectievelijk worden aangegaan op naam van de Houdster. De Houdster kan de Participanten niet vertegenwoordigen.

6.4 De Houdster is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover die de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.

6.5 De Beheerder zal, mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten, een overeenkomst inzake beheer en bewaring aangaan met de Bewaarder overeenkomstig het bepaalde in de AIFM-Richtlijn. De Bewaarder is belast met de bewaring van de Fondsactiva en handelt onafhankelijk en in het belang van het Fonds en de Participanten.

7 DEFUNGEREN EN VERVANGING VAN DE BEHEERDER OF DE HOUDSTER

7.1 De Beheerder respectievelijk de Houdster zal als zodanig defungeren:

- (a) op het tijdstip dat hij wordt ontbonden;
- (b) doordat zijn faillissement onherroepelijk wordt, hij op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan hem verleende surseance van betaling; en
- (c) door vrijwillig defungeren.

7.2 Indien de Beheerder of de Houdster zijn/haar functie als Beheerder respectievelijk houder van de juridische gerechtigdheid tot de goederen van het Fonds wil of moet beëindigen, zal binnen vier (4) weken nadat dit is gebleken een Vergadering van Participanten worden gehouden ter benoeming van een opvolgend Beheerder respectievelijk de Houdster. Van de vervanging wordt aan alle Participanten mededeling gedaan.

7.3 De Houdster en de Beheerder verbinden zich hierbij bij voorbaat om alle medewerking te verlenen aan een overname door een opvolger van de contractuele positie van de Houdster die haar functie als houder van de juridische gerechtigdheid tot de goederen van het Fonds beëindigt.

7.4 Indien niet binnen tien (10) weken nadat is gebleken dat de Beheerder of de Houdster zijn/haar functie wil of moet beëindigen een opvolgende Beheerder of de Houdster is benoemd, is het Fonds ontbonden en wordt het vereffend overeenkomstig artikel 21, tenzij de Vergadering van Participanten besluit tot verlenging van de bedoelde termijn.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER

8.1 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.

8.2 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 artikel 8.1.

8.3 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.

8.4 Behoudens en voor zover artikel 19 lid 10 of 20 lid 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.

8.5 De vrijwaring als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel geldt slechts indien:

- (a) de Beheerder, wanneer hij door een derde in of buiten rechte is aangesproken, dat onverwijld meedeelt aan de Houdster;
- (b) de Beheerder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Houdster zijn aansprakelijkheid jegens de derde niet erkent, niet afziet van verweer en ter zake van de aanspraak geen schikking aangaat; en
- (c) de Beheerder het verweer tegen de aanspraak van de derde geheel overlaat aan de Houdster en alle medewerking verleent, het geven van volmachten daaronder begrepen, om dat verweer, voor zover nodig in naam van de Beheerder, te voeren.

9 VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

9.1 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 beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

9.2 Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in artikel 9.1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Houdster of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in artikel 9.1 bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.

9.3 Bij de uitoefening van de in artikel 9.1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'.

9.4 Van de in artikel 9.1 bedoelde rechtshandelingen zijn uitgezonderd de rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.

9.5 De in artikel 9.1 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.

10 HET FONDS EN EMISSIE OP AANVANGSDATUM

10.1 Het Fonds bestaat uit het door Participanten bijeengebracht vermogen te verminderen met de gelden die worden onttrokken door inkoop van Participaties door het Fonds. Daarnaast wordt het vermogen van het Fonds bepaald (i) door opbrengsten van de goederen van het Fonds, (ii) door vorming en toeneming van de schulden en (iii) door vorming, toeneming en toepassing van eventuele voorzieningen en reserveringen.

10.2 De niet belegde goederen die behoren tot het Fonds zullen worden aangehouden op één of meer bankrekeningen op naam van de Houdster ten behoeve van het Fonds bij één of meer in de Europese Unie gevestigde banken die door de Beheerder worden aangewezen.

10.3 Op de Aanvangsdatum worden Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) per Participatie. Deelname aan en toetreding tot het Fonds op de Aanvangsdatum is uitsluitend mogelijk indien een Participant ten minste vier (4) Participaties verkrijgt met een gezamenlijke tegenwaarde van honderdduizend euro (€ 100.000,00).

10.4 Onder de voorwaarden dat:

- (a) de (aspirant) Participant een Inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Informatiememorandum 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. Dit geschiedt door middel van een schriftelijke bevestiging.

10.5 De Beheerder is te allen tijde gerechtigd, uitsluitend te zijner beoordeling, uitgifte geheel of gedeeltelijk te weigeren, of daaraan nadere voorwaarden te stellen.

10.6 Een naar Nederlands recht fiscaal transparant lichaam kan geen Participant zijn.

11 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN PARTICIPANTEN

11.1 De Participanten zijn economisch tot het Fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal Participaties waartoe zij gerechtigd zijn.

11.2 Een Participant is niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en de Houdster en draagt niet verder in de verliezen van het Fonds dan tot het bedrag dat in het Fonds is of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor de Participaties die hij houdt.

11.3 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.

11.4 Iedere Participant is na verkrijging van een of meer Participaties gebonden aan het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden.

11.5 Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke gerechtigden zich bij de uitoefening van hun rechten slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen na voorafgaande schriftelijke mededeling aan de Beheerder.

12 PARTICIPATIES

12.1 De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven.

12.2 De Beheerder houdt op verzoek van de Houdster een register bij, waarin de namen en (e-mail)adressen van alle Participanten zijn opgenomen. In het Register wordt tevens vermeld op welke bankrekening een Participant betalingen wenst te ontvangen. Iedere wijziging in het Register wordt door de Beheerder bijgehouden.

12.3 De Beheerder zal te allen tijde mogen vertrouwen op de gegevens die een

Participant ter opname in het Register heeft verstrekt en zal deze gegevens gebruiken voor toezending van documenten aan deze Participant en voor iedere overige informatieverstrekking aan het adres van deze Participant. De Beheerder is niet gebonden:

- (a) aan een wijziging die niet schriftelijk aan de Beheerder is medegedeeld;
- (b) een belang of een aanspraak van enig persoon te erkennen, anders dan de Participant betreffende een Participatie wiens gegevens juist zijn opgenomen in het Register.

12.4 Een Participant zal iedere wijziging in zijn gegevens als hiervoor vermeld in artikel 12.2 onmiddellijk aan de Beheerder opgeven. De Beheerder zal na ontvangst van de wijziging ervoor zorgdragen dat het Register binnen tien (10) Werkdagen wordt bijgewerkt.

12.5 Op schriftelijk verzoek van een Participant aan de Beheerder is het Register ten kantore van de Beheerder ter inzage voor iedere Participant, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.

12.6 Het is de Beheerder toegestaan om de informatie als bedoeld in artikel 12.2 te verstrekken aan belastingautoriteiten, toezichthouders of enige andere autoriteit, indien het naar de mening van de Beheerder in het belang is van het Fonds of één van de Participanten, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, het doen van een beroep op een belastingverdrag.

13 VASTSTELLING VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

13.1 Ieder kwartaal stelt de Beheerder de Intrinsieke waarde vast. Een opgave van de Intrinsieke waarde wordt opgenomen in het kwartaalverslag van het Fonds als vermeld in artikel 16.

13.2 De Intrinsieke waarde wordt berekend op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW in combinatie met de Richtlijnen van de Jaarverslaggeving zoals vastgesteld door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De Objecten worden daarbij gewaardeerd tegen de jaarlijks door een externe taxateur vastgestelde marktwaarde. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

14 INKOOP EN UITGIFTE (ANDERS DAN BIJ DE EMISSIE OP AANVANGSDATUM) VAN PARTICIPATIES; OVERGANG KRACHTENS ERFRECHT; AANVAARDING FONDSVOORWAARDEN

14.1 Participaties kunnen worden gehouden door 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.

14.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 14.7 omtrent een Overgang krachtens erfrecht, kan vervreemding en overdracht van Participaties door een Participant uitsluitend plaatsvinden aan het Fonds 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:

- (i) 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; en

(i) de inkoop en uitgifte van Participaties niet tot gevolg zou hebben dat:

- (a) de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00); óf
- (b) het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt).

Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt schriftelijk 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 artikel 14.1. 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) een ordelijke inkoop en uitgifte zou (kunnen) verstoren of verhinderen,
- (c) de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen,
- (d) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden,
- (e) de inkoop en uitgifte tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt) of
- (f) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

14.3 Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.

14.4 Na ontvangst door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en uitgifte als bedoeld in artikel 14.2, 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.

14.5 De tussentijdse inkoop of uitgifte van een Participatie geschiedt (anders dan bij de Emissie) 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 inkoop respectievelijk de uitgifte ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegedeeld aan de Beheerder.

14.6 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 familierelatie 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 verkopende Participant als de verkrijgende 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.

14.7 De overgang van een Participatie onder algemene of bijzondere titel kan uitsluitend plaatsvinden als het een Overgang krachtens erfrecht betreft. In alle andere gevallen waarin Participaties onder algemene of bijzondere titel overgaan, vervallen de desbetreffende Participaties en verkrijgt de rechtsopvolger het recht eenzelfde aantal Participaties te verkrijgen door uitgifte, mits de rechtsopvolger binnen één (1) jaar na het vervallen van de Participaties aan de Beheerder een schriftelijk verzoek daartoe doet. Indien en zolang Participaties niet zijn uitgegeven aan de rechtsopvolger, heeft de rechtsopvolger een vordering op de Houdster gelijk aan het laagste van:

- (i) de Intrinsieke Waarde van de betreffende Participaties op de dag van het vervallen van die Participaties; en
- (ii) de Intrinsieke Waarde van de betreffende Participaties op de dag van ontbinding van het Fonds.

Deze vordering wordt opeisbaar op de dag waarop de (slot)uitkering als bedoeld in artikel 21.2 wordt gedaan.

14.8 In het geval van een Overgang krachtens erfrecht kan/kunnen de erfgena(a)m(en) respectievelijk de legataris(sen) de aan de Participaties verbonden rechten eerst tegenover de Beheerder en de Houdster uitoefenen nadat (i) die erfgena(a)m(en) respectievelijk legataris(sen) gedocumenteerd en, naar het oordeel van de Beheerder, overtuigend heeft/hebben aangetoond aanspraak te maken op de Participaties en (ii) die erfgena(a)m(en) respectievelijk legataris(sen) alle op grond van de Wwft en andere relevante wet- en regelgeving en het interne beleid van de Beheerder te overleggen informatie hebben aangeleverd aan de hand waarvan de Beheerder heeft vastgesteld dat de erfgena(a)m(en) respectievelijk legataris(sen) aan de in de Wwft en voornoemd intern beleid van de Beheerder gestelde eisen voldoet/voldoen.

14.9 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.

14.10 Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.

14.11 De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren. Het slot van de eerste volzin van artikel 14.2 is van overeenkomstige toepassing.

14.12 De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 (tweehonderdvijftig euro) (exclusief 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.

15 OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

15.1 Oproepingen van en mededelingen aan Participanten geschieden aan het (e-mail) adres van iedere Participant, zoals opgenomen in het register als vermeld in artikel 12.2. De oproeping wordt tevens gepubliceerd op de website van de Beheerder

15.2 Als datum van een oproeping of mededeling geldt de datum van verzending aan het (e-mail)adres van iedere Participant.

16 BOEKJAAR; VERSLAGLEGGING

16.1 Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op 31 december 2026.

16.2 Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een Accountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.

16.3 De jaarrekening wordt door de Vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.

16.4 De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.

16.5 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.

16.6 Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op het persoonlijk webportaal van iedere Participant op de website van de Beheerder. Daarnaast verstrekt de Beheerder via voormeld webportaal ieder kwartaal aan de Participanten een kwartaalverslag van het Fonds met daarin opgenomen een opgave van de Intrinsieke waarde.

16.7 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.

16.8 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.

16.9 Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

16.10 De stukken als bedoeld in artikel 16.6, 16.8 en 16.9 blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking (op het persoonlijk webportaal van iedere Participant) op de website van de Beheerder.

17 VERGOEDINGEN EN KOSTEN

17.1 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 komma zes procent (6,6%) exclusief BTW van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de woningen die onderdeel vormen van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de woningen die onderdeel vormen van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief BTW, exclusief servicekosten, exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives), met een minimum van veertigduizend euro (€ 40.000,00), exclusief BTW, gecorrigeerd voor inflatie, per jaar. Voormelde beheervergoeding van zes komma zes procent (6,6%) wordt als volgt onderverdeeld:

- (a) vier procent (4%) voor het Asset- en Fundmanagement (de **“Asset- en Fundmanagement Vergoeding”**);
- (b) twee komma zes procent (2,6%) voor het Property Management (de **“Property Management Vergoeding”**).

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 dertig (30) dagen na het opmaken van de in artikel 16 bedoelde jaarstukken. Deze beheervergoeding zal worden verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

17.2 De Beheerder ontvangt voor haar inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een woning, ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding van vijfhonderd euro (€ 500,00), exclusief BTW per woning. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en wordt verhoogd met BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

17.3 De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fondsvermogen, die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen:

- (a) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van vijfhonderd euro (€ 500,00)), 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, nieuwbouw en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te vermeerderen met BTW, overschrijden;
- (b) 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 tweehonderd euro (€ 200,00) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van vijfhonderd euro (€ 500,00) te vermeerderen met BTW, overschrijden;
- (c) 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 vijfhonderd euro (€ 500,00) te vermeerderen met BTW, overschrijden;
- (d) 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 vijfhonderd euro (€ 500,00) te meerderden met BTW, overschrijden;

- (e) 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) gedeelde vergoedingen als bedoeld in artikel 17.2 - gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
- (f) in geval van indeplaatsstelling van een huurder een vergoeding voor diens inspanningen van éénduizend euro (€ 1.000,00) per overeenkomst van indeplaatsstelling, (weder)verhuur of verlenging; en
- (g) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijfentwintig/honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.

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

- 17.4 De Exploitatiekosten, anders dan de vergoedingen voor Asset- en Fundmanagement en Property Management als bedoeld in artikel 17.1, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. Ter zake van de kosten van het toezicht dat de AFM en DNB houden op het Fonds en de Beheerder, komen jaarlijks de werkelijke door deze toezichthouders in rekening gebrachte kosten pro rata (berekend op basis van de totale oppervlakte (gerekend in vierkante meters) van de Objecten van het Fonds gedeeld door de totale oppervlakte van alle objecten waarvoor de Beheerder het beheer voert) ten laste van het Fondsvermogen. Daarnaast komen de kosten voor compliance- en rapportagesystemen, als bijdrage aan kosten voor compliance, ten laste van het Fondsvermogen.
- 17.5 De Verkoopkosten (zijnde de kosten verbonden aan een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Woningportefeuille), 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.
- 17.6 De kosten ter zake van de koop, verwerving en financiering van de Objecten, de Aankoopkosten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten komen op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen.
- 17.7 De bij de structurering van het Fonds betrokken begeleidende partij ontvangt op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige Intermediairvergoeding van drie procent (3%) (exclusief BTW) over het Beleggerskapitaal dat op de Aanvangsdatum bijeen wordt gebracht, als vergoeding voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor het begeleiden bij de structurering van de Emissie.
- 17.8 De Exploitatiekosten komen voor rekening van het Fonds.
- 17.9 Ter zake van de verschuldigde vergoedingen en kosten kan geen beroep

worden gedaan op (enige vorm van) verrekening of korting.

18 VERDELING WINST EN VERLIES

- 18.1 Het positieve Exploitatieresultaat dat in een boekjaar wordt behaald, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de Financiering(en) in dat boekjaar - anders dan aflossingen in verband met een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Woningportefeuille - 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 artikel 18.7 besluit het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk te reserveren.
- 18.2 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 artikel 18.7 besluit bedoelde opbrengsten geheel of gedeeltelijk te reserveren.
- 18.3 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.
- 18.4 De Beheerder kan besluiten een tussentijdse uitkering uit het Exploitatieresultaat, verminderd met de (eventuele) aflossingen op de Financiering(en), aan de Participanten te doen, waarbij het streven erop is gericht elk kalenderkwartaal een uitkering te doen.
- 18.5 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 11.3). In alle gevallen komen de verliezen ten laste (van de waarde) van de Participaties.
- 18.6 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 artikel 18.2.
- 18.7 De Vergadering van Participanten kan besluiten dat (i) (een gedeelte van) het Exploitatieresultaat verminderd met de (eventuele) aflossingen op de Financiering(en) als bedoeld in artikel 18.1 of (ii) (een gedeelte van) de opbrengst bij verkoop van (woningen die onderdeel vormen van) de Objecten als bedoeld in artikel 18.2, 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.
- 18.8 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.

19 VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

- 19.1 Elke Participatie geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem in een Vergadering van Participanten. 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. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een Vergadering van Participanten gehouden.
- 19.2 Participanten kunnen zich ter vergadering door een andere Participant of door de Beheerder doen vertegenwoordigen, mits bij schriftelijke volmacht.
- 19.3 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.
- 19.4 Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.
- 19.5 Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht.
- 19.6 Daarin wordt ten minste:
- (a) door de Beheerder verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde beheer;
 - (b) de jaarrekening van het Fonds ter vaststelling overlegd;
 - (c) verlening van décharge van de Beheerder tijdens het afgelopen boekjaar geagendeerd, voor zover het beheer uit de jaarrekening over het afgelopen boekjaar blijkt;
 - (d) ieder onderwerp behandeld, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende vergadering staat vermeld.
- 19.7 Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de Beheerder of de Houdster, zal binnen vier weken een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen waarin een nieuwe beheerder of juridisch gerechtigde tot de activa en passiva van het Fonds zal worden benoemd. Voorts kunnen buitengewone Vergaderingen van Participanten worden gehouden zo dikwijls als de Beheerder het wenselijk acht. Tot slot kunnen ook een Vergadering van Participanten worden gehouden op verzoek van de Houdster, de Bewaarder of één of meer Participanten die gezamenlijk ten minste twintig procent (20%) van het aantal uitgegeven Participaties vertegenwoordigen. 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.
- 19.8 De oproeping tot de vergadering geschiedt door de Beheerder door middel van oproepingsbrieven gericht aan de (e-mail) adressen van de Participanten, zoals opgenomen in het in artikel 12.2 bedoelde register. De oproepingsbrieven vermelden de te behandelen onderwerpen. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende dag voor die van de vergadering.
- 19.9 Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet bij de oproeping is aangekondigd, of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn is aangekondigd, kan niet worden besloten, tenzij het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

19.10 De vergaderingen worden gehouden in de plaats waar het Fonds kantoor houdt, of in een andere door de Beheerder vast te stellen gemeente in Nederland.

19.11 De Beheerder kan besluiten dat iedere Participant bevoegd is om door middel van een elektronisch communicatiemiddel rechtstreeks kennis te nemen van de verhandelingen ter vergadering.

19.12 De Vergadering van Participanten wordt voorgezeten door de Beheerder.

19.13 Tenzij van het verhandelde notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden door of namens de Beheerder notulen bijgehouden, welke door de voorzitter van de vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend. De kosten van een notarieel proces verbaal opgemaakt op verzoek van de Beheerder komen voor rekening van het Fonds. Indien het verzoek wordt gedaan door (één van) de Participanten komen de kosten voor rekening van de betreffende Participant(en).

19.14 Indien ter vergadering een voorstel zal worden voorgelegd ter wijziging van onderhavige Fondsvoorwaarden dan zal dat voorstel worden meegestuurd tezamen met de oproepingsbrief.

19.15 Wanneer een transactie of verplichtingen door het Fonds wordt/ worden aangegaan en er is sprake van een tegenstrijdig belang bij (i) de Beheerder, (ii) aan de Beheerder gelieerde partijen of (iii) de bestuurders van de Beheerder, zal de betreffende transactie respectievelijk zullen de betreffende verplichtingen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Vergadering van Participanten. Het betreffende besluit tot goedkeuring kan door de vergadering worden genomen met gewone meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

19.16 De Participanten kunnen besluiten van de Vergadering van Participanten in plaats van in een vergadering schriftelijk nemen, mits geen van de Participanten tegen deze wijze van besluitvorming bezwaar maakt en de Beheerder van dergelijke besluitvorming in kennis is gesteld en in de gelegenheid is gesteld omtrent het voorstel te adviseren en het besluit met algemene stemmen wordt genomen.

20 TOEPASSELIJKHEID EN WIJZIGING FONDSVOORWAARDEN, VERKOOP OBJECT(EN), ONTBINDING FONDS

20.1 Door het verkrijgen van een Participatie onderwerpt een Participant zich aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden. Een exemplaar van de Fondsvoorwaarden is beschikbaar via het investeerdersportal op de website van de Beheerder.

20.2 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. De Beheerder publiceert elke aangenomen wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting op zijn website van de Beheerder en zendt deze aan de AFM.

20.2 De Vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

- (a) wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- (b) de 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 19.15 (tegenstrijdig belang);
- (g) 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.

De hiervoor bedoelde besluiten onder (a) tot en met (c) en (g) kunnen slechts op gezamenlijk voorstel van de Beheerder en de Houdster worden genomen.

- 20.4 Besluiten als bedoeld onder (d) en (e) van artikel 20.3 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 (2/3) 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 vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, het desbetreffende besluit met een meerderheid van ten minste twee/derden (2/3) van de geldig uitgebrachte stemmen kan worden genomen. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

- 20.5 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 artikel 20.2. Binnen de voornoemde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkende) voorwaarden uit het Fonds treden.

- 20.6 Bij ontbinding van het Fonds geschiedt de vereffening door de Beheerder. De Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht. De Beheerder is tijdens de vereffening bevoegd de Objecten te vervreemden en alle schulden van het Fonds te voldoen.
- 20.7 De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op. Eerst na het afleggen van de rekening en verantwoording kan tot uitkering aan Participanten worden overgegaan.

21 ONTBINDING; EINDE VAN HET FONDS

- 21.1 Naast ontbinding van het Fonds door een besluit van de Vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 20.3 onder (c) is het Fonds voorts ontbonden (i) zodra (alle woningen die onderdeel vormen van) de Objecten is (zijn) vervreemd of (ii) door ontbinding van het Fonds krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing. Zodra het Fonds is ontbonden zal het Fondsvermogen zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als

vereffenaar, worden vereffend.

- 21.2 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 18.
- 21.3 De boeken en bescheiden van het Fonds worden gedurende zeven (7) jaren nadat het Fondsvermogen is vereffend bewaard door de Beheerder.

22 TOEPASSELIJK RECHT | BEVOEGDE RECHTER

- 22.1 Deze Fondsvoorwaarden zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.
- 22.2 Alle geschillen, geschillen over het bestaan en de geldigheid daaronder begrepen, die ontstaan in verband met deze Fondsvoorwaarden, zullen worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, door arbitrage overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
- 22.3 Daarbij geldt:
- (a) het scheidsgerecht zal bestaan uit drie (3) arbiters, tenzij partijen het er over eens zijn dat een (1) arbiter toereikend is
 - (b) de plaats van arbitrage zal Amsterdam zijn
 - (c) het geding zal worden gevoerd in de Nederlandse taal
 - (d) het scheidsgerecht zal beslissen naar de regels van het Nederlandse recht
 - (e) het Nederlands Arbitrage Instituut mag het arbitraal vonnis niet laten publiceren

[ondertekeningpagina volgt]

TEN BEWIJZE WAARVAN:

deze overeenkomst overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend op
[•].

Sectie5 Beheer B.V.

Door: W.H.E van Ommeren
Titel: bestuurder

Door: N.A.J. Broeijer
Titel: bestuurder

Stichting NL Woningfonds 8

Sectie5 Beheer B.V.
Door: W.H.E. van Ommeren
Titel: bestuurder

Sectie5 Beheer B.V.
Door: N.A.J. Broeijer
Titel: bestuurder

Bijlage Property Management en Asset- en Fundmanagement

Property Management

1. het dagelijks beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten
2. administratieve en secretariaatswerkzaamheden, waaronder in ieder geval begrepen het factureren en incasseren van de huursommen, het voeren van de dagelijkse administratie met betrekking tot de Objecten, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer van de Objecten en het doen van BTW-aangiften
3. het afsluiten van adequate verzekeringen om het Fonds te beschermen tegen alle gebruikelijke risico's en aansprakelijkheden
4. het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten of betrekking hebben op de Objecten en andere goederen van het Fonds

Asset- en Fundmanagement

1. de benoeming van een bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn en de uitwisseling van informatie met deze bewaarder die noodzakelijk wordt geacht om de bewaarder in staat te stellen zijn taken met betrekking tot het Fonds uit te oefenen, in overeenstemming met de AIFM-Richtlijn en het bepaalde in de met de bewaarder gesloten bewaarovereenkomst
2. 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 inkomsten uit de Fondsactiva 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.

3. het aangaan van een of meer leningen (al dan niet in hypotheckair verband) in verband met de verkrijging of herfinanciering van de Objecten, en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden, mits de Beheerder ervoor zorgdraagt dat nooit verhaal zal worden geboden anders dan op de activa van het Fonds
4. het openen van één of meer bankrekeningen ten name van het Fonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Fonds noodzakelijk of gewenst zijn
5. teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de woningen in de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten

6. 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
7. de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse waardering van de Objecten
8. de communicatie aan de Participanten over de gang van zaken bij het Fonds
9. het jaarlijks opstellen van een halfjaarverslag over de eerste helft van het boekjaar, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting, een en ander in overeenstemming met de Wft en aanverwante wet- en regelgeving
10. het jaarlijks opmaken van een jaarrekening, 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
11. het verzorgen van alle overige rapportages overeenkomstig de Wft en daaronder uitgevaardigde regelgeving, zoals van tijd tot tijd geldend, met inachtneming van de daarin opgenomen termijnen en vereisten
12. besluitvorming voorbereiden betreffende (i) dividenduitkeringen door het Fonds en (ii) eventuele wijziging van de Fondsvoorwaarden
13. de administratie van het Fonds
14. investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het bijeenroepen en verzorgen van de Vergadering van Participanten
15. het verstrekken van de informatie aan de Participanten, het bijhouden van de website van de Beheerder
16. het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan de toezichhouders, AFM of DNB
17. het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Fonds, en
18. al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling van het Fonds

NL Woningfonds 8



INSCHRIJFFORMULIER

Verklaring van deelname in NL Woningfonds 8

Indien een **natuurlijk persoon** als belegger wenst
deel te nemen a.u.b. het onderstaande volledig invullen:

De ondergetekende:

Achternaam _____

Titel(s) _____

Voorna(a)m(en) voluit _____

Geslacht ☐ man ☐ vrouw (keuze aankruisen s.v.p.)

Geboortedatum _____

Huisadres _____

Postcode _____

Woonplaats _____

Telefoon _____

Telefoon mobiel _____

E-mail _____

Rekeningnummer voor uitkeringen (IBAN) _____

[Dit rekeningnummer dient op naam te staan van ondergetekende]

Legitimatiebewijs* ☐ paspoort ☐ rijbewijs ☐ identiteitskaart

Documentnummer _____

Personalia echtgeno(o)t(e)/partner** (indien van toepassing)

Achternaam _____

Voorna(a)m(en) voluit _____

Geslacht ☐ man ☐ vrouw (keuze aankruisen s.v.p.)

Geboortedatum _____

Legitimatiebewijs* ☐ paspoort ☐ rijbewijs ☐ identiteitskaart

Documentnummer _____

Indien een **rechtspersoon** als belegger wenst
deel te nemen a.u.b. het onderstaande volledig invullen:

De ondergetekende:

Statutaire naam _____

Statutair adres _____

Vestigingsplaats _____

Postcode _____

Inschrijffnummer KvK _____

Correspondentieadres _____

Postbus _____

Postcode _____

Plaats _____

Telefoon _____

Telefoon mobiel _____

E-mail _____

Rekeningnummer voor uitkeringen (IBAN) _____

[Dit rekeningnummer dient op naam te staan van ondergetekende]

Personalia vertegenwoordigingsbevoegde(n)***

Achternaam _____

Titel(s) _____

Voorna(a)m(en) voluit _____

Geslacht ☐ man ☐ vrouw (keuze aankruisen s.v.p.)

Geboortedatum _____

Legitimatiebewijs* ☐ paspoort ☐ rijbewijs ☐ identiteitskaart

Documentnummer _____

Personalia vertegenwoordigingsbevoegde(n)***

Achternaam _____

Titel(s) _____

Voorna(a)m(en) voluit _____

Geslacht ☐ man ☐ vrouw (keuze aankruisen s.v.p.)

Geboortedatum _____

Legitimatiebewijs* ☐ paspoort ☐ rijbewijs ☐ identiteitskaart

Documentnummer _____

* U zult een email van ons ontvangen met het verzoek om via de in de email bijgevoegde identificatielink een kopie van uw legitimatiebewijs te uploaden.

** Personalia Echtgeno(o)t(e)/ Partner alleen invullen indien participaties op beider naam komen te staan.

*** Ingeval twee of meer bestuurders tezamen vertegenwoordigingsbevoegd zijn of enkel het gehele bestuur gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd is a.u.b. de personalia van deze bestuurders separaat toevoegen als bijlage.

Zie volgende pagina voor vervolg

Verklaart bij deze:

op basis van het aan hem/haar verstrekte Informatiememorandum:

1. deel te willen nemen in het beleggingsfonds NL Woningfonds 8, kantoorhoudende te Bussum met het doel een gezamenlijk voordeel te behalen door te beleggen in (register)goederen;
2. het Informatiememorandum in zijn geheel te hebben gelezen en de daarin beschreven voorwaarden en risico's te hebben begrepen en te accepteren, meer in het bijzonder:
 - a. bekend te zijn en akkoord te gaan met de inhoud van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden;
 - b. ermee in te stemmen dat de Houdster (Stichting NL Woningfonds 8) optreedt als Houdster van alle rechten en verplichtingen van het Fonds; en
 - c. ermee in te stemmen dat het beheer van het Fonds wordt uitgeoefend door de Beheerder;
3. dit inschrijfformulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld en voorts bekend te zijn en akkoord te gaan met de deelnameprocedure als beschreven in Sectie 7 van het Informatiememorandum. Het is mogelijk dat de Beheerder, om te voldoen aan haar wettelijke verplichtingen, nadere informatie of ondersteunende documenten bij u opvraagt.

en voorts:

4. zich te verplichten in het Fonds deel te nemen met _____ (aantal) _____ (aantal voluit geschreven) Participaties (minimale deelname bedraagt 4 Participaties - € 100.000) en tot storting (van een bankrekening op naam van de ondergetekende zelf) van de deelnamesom (geen emissiekosten).
De totale deelnamesom dient op eerste aangeven van de Beheerder te worden overgemaakt op bankrekeningnummer NL98 ABNA 0147 7912 94 t.n.v. Stichting NL Woningfonds 8 onder vermelding van het aantal Participaties en de naam van diegene die opteert voor deelname aan NL Woningfonds 8. Niet-tijdige storting van de deelnamesom kan tot gevolg hebben dat ondanks tijdige ontvangst van dit inschrijvingsformulier door de Beheerder geen Participaties worden toegewezen. Storting van de deelnamesom kan ook geschieden middels verrekening van een vordering op een aan de Beheerder gelieerde vennootschap inzake een voorfinanciering van het Fonds;
5. een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de Beheerder om namens de ondergetekende:
 - a. het bepaalde in de Fondsvoorwaarden te aanvaarden;
 - b. de onder punt 4 bedoelde Participaties bij uitgifte aan ondergetekende te aanvaarden en in dat verband alle stukken namens ondergetekende te ondertekenen; en
 - c. al hetgeen te doen wat de gevolmachtigde nodig, wenselijk of nuttig mocht oordelen, alles met het recht van substitutie, op grond waarvan de ondergetekende deelneemt aan het Fonds overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de Fondsvoorwaarden.
Ook indien de Beheerder als wederpartij van ondergetekende of namens een of meerdere andere betrokkenen optreedt bij de hiervoor bedoelde rechtshandelingen, is de Beheerder bevoegd gebruik te maken van de verleende volmacht;
6. bekend te zijn met het volgende en daarmee in te stemmen:
 - a. inschrijvingen kunnen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk door de Beheerder worden geweigerd;
 - b. in het geval dat het Beleggerskapitaal uiterlijk op 3 maart 2026 niet bijeen is gebracht of de levering van de Objecten geen doorgang vindt, dan kunnen de ondergetekende(n), noch de Beheerder, noch Stichting NL Woningfonds 8 of het Fonds aan dit inschrijfformulier enig recht ontnemen;
 - c. indien de financiële instelling, waarvan het beoogd is dat die de hypothecaire financiering voor het Object en/of de bankrekening verstrekt, weigert de financiering en/of de bankrekening te verstrekken zonder uw identiteit te kennen, uw NAW gegevens worden verstrekt aan de financier / bancaire instelling waarbij zal worden bedongen dat uw gegevens onmiddellijk na gebruik worden vernietigd en geen kopie daarvan wordt achtergehouden door de financier / bancaire instelling; en
 - d. indien de financiële instelling het verstrekken van de hypothecaire financiering van de objecten of toekenning van de bankrekening aan het Fonds weigert in verband met uw deelname aan het Fonds, komen uw inschrijving op en toewijzing van de Participaties te vervallen. In dat geval (i) ontvangt u hiervan schriftelijk bericht en (ii) kunt u geen rechten ontnemen aan uw inschrijving of toewijzing anders dan onverwijldde terugstorting van het bedrag als bedoeld onder punt 4 hierboven;
7. door ondertekening van dit formulier akkoord te zijn dat alle informatievoorziening met betrekking tot NL Woningfonds 8 per e-mail plaatsvindt.
8. ☐ wel ☐ niet akkoord te zijn met de verwerking van zijn/haar contactgegevens om geattendeerd te worden op nieuwe investeringsmogelijkheden in beleggingsinstellingen van Sectie5. U heeft te allen tijde het recht om uw toestemming voor dit doeleinde in te trekken.
9. op de hoogte te zijn van de privacy policy van Sectie5 die van toepassing is op de verwerking van persoonsgegevens door Sectie5 (zie www.sectie5.nl/privacy-policy).
10. het verzoek ter identificatie dat hij/zij per email zal ontvangen juist en volledig in te vullen en via de in de email opgenomen identificatielink een kopie van zijn identificatie en (indien van toepassing) uittreksels KvK en UBO Register te uploaden en de gestelde vragen volledig en waarheidsgetrouw in te vullen. U ontvangt deze email van compliance team Sectie5 (kyc@sectie5.nl) met als onderwerp 'Verzoek tot identificatie in het kader van AML'.

Getekend te _____ op _____

Handtekening(en)

**WIJ VERZOEKEN U DIT INSCHRIJFFORMULIER PER
E-MAIL TE VERSTUREN AAN:**

participanten@sectie5.nl

OF PER POST TE VERZENDEN NAAR:

Sectie5 Beheer BV

Antwoordnummer 578

1400 VB Bussum

Na(a)m(en)

Voor meer informatie kunt u zich wenden tot:

Sectie5 Capital B.V.

Brinklaan 134

1404 GV Bussum

Telefoon: 088 - 204 1555

E-mail: info@sectie5.nl

Website: www.sectie5.nl