

Informatiememorandum NL Woningfonds 6



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	■ Samenvatting	4
Hoofdstuk 2	■ Risicofactoren	8
Hoofdstuk 3	■ Inleiding	14
Hoofdstuk 4	■ Vastgoedmarkt (woningmarkt)	15
Hoofdstuk 5	■ Onroerendgoedportefeuille	22
Hoofdstuk 6	■ Financiële aspecten en rendementsberekeningen	27
Hoofdstuk 7	■ Fiscale aspecten	36
Hoofdstuk 8	■ Structuur Fonds en rechten van Participanten	40
Hoofdstuk 9	■ Initiatiefnemer	45
Hoofdstuk 10	■ Deelname	47
Hoofdstuk 11	■ Definities	48
Hoofdstuk 12	■ Mededeling Beheerder	51
Hoofdstuk 13	■ Juridische aspecten	51
Hoofdstuk 14	■ Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal	56
Hoofdstuk 15	■ In het Informatiememorandum opgenomen informatie via verwijzing	57
Bijlage 1	■ Fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 6	58
Bijlage 2	■ Mededeling belastingadviseur	67
Bijlage 3	■ Nadere informatie omtrent taxateur	68
Bijlage 4	■ Door de Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV geïnitieerde fondsen	69
Bijlage 5	■ Betrokken partijen	71

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

Hoofdstuk 1 ■ Samenvatting

1. Kerngegevens van het Fonds en waarschuwingen

De Participaties zijn deelnemingsrechten in het beleggingsfonds NL Woningfonds 6. NL Woningfonds 6 is de uitgevende instelling. De contactgegevens van NL Woningfonds 6 zijn: Brinklaan 134, 1404 GV Bussum, telefoon: 088 - 204 1500, e-mail: info@sectie5.nl: website: www.sectie5.nl.

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Informatiememorandum. Iedere beslissing om te beleggen in de Participaties van NL Woningfonds 6 (het Fonds), moet gebaseerd zijn op bestudering van het gehele Informatiememorandum door de belegger. In voorkomend geval bestaat de kans dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De belegger is zelf verantwoordelijk voor zijn beleggingsbeslissing.

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

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

2. Essentiële informatie over het Fonds

Welke instelling geeft de effecten uit?

Het Fonds geeft de effecten (Participaties) uit. Het Fonds is een overeenkomst naar Nederlands recht van eigen, bijzondere aard tussen elke belegger (Participant) afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden (tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten). Het Fonds is aangegaan op 4 oktober 2024 (de Aanvangsdatum) in Bussum (Nederland) en zal kantoor houden in Bussum. Het Fonds heeft op de Aanvangsdatum enkel Participaties uitgegeven aan Mia Wallace B.V., een groepsmaatschappij van de Beheerder.¹

Dit was de Eerste Uitgifte. Het beheer van het Fonds viel daarom tot aan het moment van deze aanbieding aan potentiële nieuwe Participanten buiten de groep van de Beh niet onder het toepassingsbereik van de Wft, op grond van artikel 1:13a Wft. Op 11 december 2024 is het Fonds bij de AFM geregistreerd en wordt sindsdien aan potentiële nieuwe Participanten aangeboden. Dit is de Tweede Uitgifte en daarop heeft dit Informatiememorandum betrekking.

Het Fonds is geen rechtspersoon. Daarom kan het Fonds geen eigendommen houden of verplichtingen aangaan. Om die reden wordt het vastgoed van het Fonds:

- vanaf de datum van Eerste Uitgifte, voor wat betreft Object Apeldoorn; en
- per 8 januari 2025, of zoveel eerder of later overeengekomen met de verkoper, voor wat betreft de Objecten Ede, in eigendom gehouden en alle verplichtingen aangegaan door een

speciaal daartoe opgerichte, van de Beheerder onafhankelijke entiteit: de Houdster (Stichting NL Woningfonds 6). De Houdster zal het eigendom van de Objecten (en eventuele andere zaken die behoren tot het vermogen van het Fonds) verkrijgen en houden, zal de juridisch rechthebbende zijn tot de rechten van het Fonds en alle verplichtingen van het Fonds worden op naam van de Houdster aangegaan. De Houdster doet dit volledig voor rekening en risico van de Participanten. Daarmee wordt bedoeld dat alle winsten en verliezen, nadat de kosten en vergoedingen voor onder meer de Beheerder en de Bewaarder zijn voldaan, ten goede dan wel ten laste komen van de Participanten.

Het Fonds zal beleggen in 143 appartementen, verdeeld over drie locaties centraal gelegen in de plaatsen Apeldoorn en Ede (de Objecten). De Objecten wordt naar verwachting voor 55,4% van de totale Financieringsbehoefte gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden en voor 44,6% met een hypothecaire financiering. De Objecten zijn gelegen te Apeldoorn en Ede. Het betreffen huurwoningen met een gemiddelde maandhuur van € 877. De Objecten zijn gevestigd op eigen grond en zijn kadastraal gesplitst.

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

Het Fonds zal worden beheerd door Sectie5 Beheer B.V. (de Beheerder). De bestuurders van de Beheerder zijn de heer mr. N.A.J. Broeijer, mevrouw mr. C.J.D. van Slooten en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. De Beheerder is voornemens om Confinant Audit & Assurance B.V. te benoemen als accountant van het Fonds.

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

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

Negatieve waardeontwikkelingen

Het rendement op een belegging in de Objecten is mede afhankelijk van de waardeontwikkeling van de appartementen. De prijzen van appartementen kunnen door marktomstandigheden veranderen. Ook de beslissing om een leegstaande woning (opnieuw) te verhuren in plaats van te verkopen (Verkoop Individuele Woningen, uitponden) kan een risico vormen voor de marktwaarde. Er is een risico dat door waardedaling van de Objecten het Fonds niet kan voldoen aan de afspraken met de hypothecaire financier. Zoals het niet voldoen aan de afgesproken verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van de Objecten waardoor het Fonds geen of alleen lagere uitkeringen aan de Participanten kan doen. Als dit risico zich voordoet, kan de belegging geheel of ten dele verloren gaan en/of kunnen er mogelijk geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden.

Huurprijsrisico

Verhuurprijzen van appartementen op de woningmarkt kunnen dalen. Bijvoorbeeld door overschot aan woningen, krimp van de doelgroep van huurders of daling van de koopkracht van de doelgroep. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende huurprijzen brengen het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct- en totaalrendement is in het geval van een daling van de huurinkomsten van tussen de 10% en 30%.

¹ Mia Wallace B.V. is gelieerd aan de Beheerder en de Initiatiefnemer. De aandelen Mia Wallace B.V. zijn voor 100% in handen van Sectie5 Investments N.V. Sectie5 Investments N.V. is 100% aandeelhouder van de Beheerder.

DALING HUURNIVEAU

	verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement	verwacht jaarlijks Gemiddeld totaal rendement
gematigd pessimistisch (-10%)	1,8%	7,0%
pessimistisch (-20%)	0,9%	5,2%
zeer pessimistisch (-30%)	0,1%	3,5%

Renterisico

De Objecten zullen voor een deel met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds worden gefinancierd. Een stijgende marktrente kan tot hogere kosten voor het Fonds leiden, wat het risico van lagere uitkeringen voor de Participanten met zich meebrengt. Dit risico wordt versterkt doordat er op een deel van de hypothecaire financiering een variabel rentetarief van toepassing zal zijn. Een stijgende marktrente kan verder leiden tot een waardedaling van de Objecten, omdat een (potentiële) koper die de Objecten willen financieren met een lening meer financieringskosten zal hebben (de hogere rente). Die koper heeft dan minder financiële ruimte om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger zal geneigd zijn een lagere koopprijs te betalen omdat zijn rendement lager wordt. Hogere kosten of een daling in de waarde van de Objecten kan tot gevolg hebben dat de belegging geheel of ten dele verloren gaat en/of er mogelijk geen uitkeringen kunnen plaatsvinden.

Onderhoudsrisico

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

Fiscaal 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 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.

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.

Liquiditeitsrisico

Bij tegenvallers in de exploitatie van de Objecten die groter zijn dan de liquiditeitsreserve of zodanig in omvang zijn dat het niet verantwoord is om uit de liquiditeitsreserve uitkeringen te doen aan de Participanten,

kan geen uitkering worden gedaan. Dat komt ten nadele van het rendement voor de Participanten.

Herfinancieringsrisico

De hypothecaire financiering van de Objecten zal bestaan uit verschillende leningdelen. Die delen hebben elk een eigen looptijd en rentetarief (vast of variabel). Er is een risico dat na afloop van de looptijd van een leningdeel niet voldoende woningen zijn verkocht om het aflopende leningdeel af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering met een hypothecaire financier kan worden afgesloten, of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan (gemiddeld gewogen) 3,8% per jaar waarmee de prognose rekening houdt voor de periode na afloop van de looptijden van de respectievelijke leningdelen of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecaire financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden gemaakt dan waarvan de prognose uitgaat. Indien geen nieuwe financiering kan worden afgesloten, ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

Risico van beperkte verhandelbaarheid Participaties

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, kan het in de praktijk onmogelijk blijken Participaties tussentijds te verhandelen. Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds (inkoop). Inkoop door het Fonds van Participaties vindt uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties aan een ander, (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte en, in verband met de toezichtrechtelijke positie van het Fonds, indien (c) de verkrijgende belegger (i) Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per belegger, en (d) het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag niet 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). Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. De beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook als de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt.

Risico van langere looptijd van het Fonds

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

Tegepartijrisico

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

DALING HUURNIVEAU		
	verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement	verwacht jaarlijks Gemiddeld totaal rendement
gematigd pessimistisch (-10%)	1,8%	7,0%
pessimistisch (-20%)	0,9%	5,2%
zeer pessimistisch (-30%)	0,1%	3,5%

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

Volgens welke voorwaarden en welk tijdschema kan ik in de beschikbare effecten beleggen?

Belangstellenden kunnen zich met het inschrijfformulier 'Verklaring van Deelname in NL Woningfonds 6' aanmelden voor deelname in NL Woningfonds 6. Het inschrijfformulier wordt verstrekt tezamen met het Informatiememorandum en is op te vragen bij Sectie5 (www.sectie5.nl).

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

Er zijn in totaal 786 Participaties beschikbaar. Zoals aangegeven onder paragraaf 2 hiervoor, is de minimale inleg voor Participaties € 100.000. De Participaties kennen een uitgifteprijs van € 25.000 per Participatie. Deelname in NL Woningfonds 6 is dus mogelijk met minimaal vier Participaties.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Informatiememorandum en sluit op 31 december 2024 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 31 december 2024 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 31 maart 2025. Bij verlenging van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl).

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

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

Reeds ingeschreven Participaties worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de Tweede Uitgifte te herroepen indien:

- in de periode tussen het uitkomen van dit Informatiememorandum en de Tweede Uitgifte nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Informatiememorandum opgenomen prognoses voor de Verkrijgingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, de som van het verwacht Gemiddeld direct rendement en het Rendement uit Verkoop Individuele Woningen over een veronderstelde looptijd van het Fonds van tien jaar minder dan 7,0% per jaar bedraagt.

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

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

De totale kosten voor de aankoop van de Objecten, het aangaan van de hypothecaire financiering en de uitgifte van de Participaties bedragen naar verwachting € 4.979.878 (Aankoopkosten, Financieringskosten en Initiatiekosten).

Waarom wordt dit Informatiememorandum opgesteld?

Het Informatiememorandum is opgesteld om het Fonds in staat te stellen gelden van de Participaties aan te trekken om met de netto-opbrengst van de uitgifte (naar verwachting € 14.670.122), op de Tweede Uitgifte de Objecten Ede te verwerven, te exploiteren, uit te ponden (Verkoop Individuele Woningen) en, naar verwachting tien jaar na de Tweede Uitgifte, het restant van de individuele woningen te verkopen (Verkoop Restant Woningportefeuille).

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

Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

De Initiatiefnemer heeft belang bij de aanbieding als beschreven in het Informatiememorandum, omdat zij een Selectie- en transactievergoeding van het Fonds ontvangt. De Beheerder heeft belang bij de aanbieding omdat zij vergoedingen van het Fonds ontvangt voor (onder meer) het beheer van het Fonds. Sectie5 Capital B.V. heeft belang bij de aanbieding omdat zij een Intermediairvergoeding van het Fonds ontvangt. Deze partijen hebben belang bij een zo hoog mogelijke vergoeding terwijl het Fonds en de Participaties belang hebben bij een zo laag mogelijke vergoeding. Deze conflicterende belangen worden beheerd doordat de hoogte ervan op voorhand is vastgesteld op een, naar het inzicht van de Beheerder, marktconform niveau die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initieert en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Mevrouw C.J.D. van Slooten is naast bestuurder van de Beheerder enig bestuurder en aandeelhouder van Caro Capital B.V. Caro Capital B.V. verricht werkzaamheden voor het Fonds inzake (de aansturing van) juridisch- en operationeel asset management. De urenverantwoording en

facturen van Caro Capital B.V. worden afgetekend door minimaal twee andere statutaire directeuren van de Beheerder. In het jaarverslag van het Fonds worden de door Caro Capital B.V. gefactureerde bedragen expliciet toegelicht in de paragraaf verbonden partijen. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de externe accountant en door de vergadering van Participanten vastgesteld. Het gefactureerde uurtarief is goedgekeurd door de directie van de Beheerder (waarbij het is vergeleken met het tarief van vergelijkbare externe dienstverleners). Jaarlijks worden de tarieven verhoogd met hetzelfde percentage als de salarissen van de werknemers en de management fees van de andere directeuren.

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

Openbaarmakingsverklaringen van de Beheerder onder de SFDR en Taxonomie Verordening

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

De Beheerder erkent dat gebeurtenissen of omstandigheden op ecologisch, sociaal of governance gebied, indien ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging in de Objecten kunnen veroorzaken. Daarom houdt de Beheerder rekening met deze duurzaamheidsrisico's bij het evalueren van investeringsmogelijkheden voor vastgoedobjecten en het beheer daarvan. Bij de selectie- en due diligence van een investeringsmogelijkheid vormt de inventarisatie van hittestress, overstromingsrisico en het energielabel een belangrijk onderdeel van de analyse. Duurzaamheidsrisico's maken daarmee onderdeel uit van het selectie- en due diligence proces van de Beheerder, alsmede van het risicobeheerbeleid. De duurzaamheidsrisico's die zich voor het Fonds kunnen voordoen, alsmede de mogelijke impact daarvan op het rendement, worden verder beschreven in Hoofdstuk 2 van dit Informatiememorandum.

De Beheerder houdt dus niet gericht rekening met wat de effecten van beleggingsbeslissingen kunnen zijn op ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping (de zogenaamde "duurzaamheidsfactoren" zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 onder (a) en in artikel 7 lid 2 SFDR) en stelt daarom niet jaarlijks een zogenoemde "principal adverse sustainability impact statement" (hierna: "PAI") op (noch op het niveau van de Beheerder noch op het niveau van het Fonds). Dit om de volgende redenen:

- De eventuele toegevoegde waarde voor de beleggers in het Fonds van het afgeven van een PAI, staat in geen verhouding tot de kosten, hoeveelheid tijd en aandacht die met het opstellen en bijhouden van die verklaring gemoeid zullen zijn.
- De beleggingsstrategie met betrekking tot het Fonds is gericht op de Objecten. Dit type activum leent zich in beperkte mate voor het aandacht schenken aan (en het beperken van) ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren.
- De beleggers in het Fonds hebben als doelstelling vermogensbehoud of vermogensgroei en hebben vooralsnog niet bij de Beheerder aangegeven belang te hechten aan een PAI.

Hoofdstuk 2 ■ Risicofactoren

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

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

De risico's zijn ingedeeld in de volgende zes categorieën die verband houden met de aard van de risico's:

1. Marktrisico's
2. Tegenpartijrisico's
3. Operationele risico's
4. Liquiditeitsrisico's
5. Kredietrisico's
6. Duurzaamheidsrisico's
7. 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 vastgoedbeleggingen (schaal 1-10, 1% van het belegd bedrag is score 5, 20% van het belegd bedrag 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 zes categorieën de meest materiële risico's telkens als eerste weergegeven.

2.1 Marktrisico's

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

Het rendement op een belegging in de Objecten wordt mede bepaald door de waardeontwikkeling van de appartementen. De prijzen van appartementen kunnen door marktomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod van appartementen. Ook de beslissing om een leegstaande woning (opnieuw) te verhuren in plaats van te verkopen (Verkoop Individuele Woningen, uitponden), kan een risico vormen voor de marktwaarde. Na de beslissing opnieuw te verhuren kan de opbrengst uit een (latere) Verkoop Individuele Woningen lager blijken te zijn, wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. De Objecten 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.

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. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct- en Gemiddeld totaalrendement is in het geval van een daling van de huurinkomsten van tussen de 10% en 30%.

DALING HUURNIVEAU

	verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement	verwacht jaarlijks Gemiddeld totaal rendement
gematigd pessimistisch (-10%)	1,8%	7,0%
pessimistisch (-20%)	0,9%	5,2%
zeer pessimistisch (-30%)	0,1%	3,5%

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

De Objecten worden voor een deel met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. De hypothecaire financiering kent (naar verwachting) de volgende leningdelen en rentestructuur:

- (a) Leningdeel I: € 1.585.000, een gefixeerde rente van 4,85% per jaar tot twee jaar na de Tweede Uitgifte (naar verwachting 31 december 2026);
- (b) Leningdeel II: € 2.377.500, een gefixeerde rente van 4,85% per jaar tot drie jaar na de Tweede Uitgifte (naar verwachting 31 december 2027);
- (c) Leningdeel III: € 2.000.000, een gefixeerde rente van 4,85% per jaar tot vijf jaar na de Tweede Uitgifte (naar verwachting 31 december 2029);
- (d) Leningdeel IV: € 5.000.000, een gefixeerde rente van 4,85% per jaar tot vijf na de Aanvangsdatum (4 oktober 2029);
- (e) Leningdeel V: € 4.887.500, een variabele rente op basis van 3-maands Euribor met een opslag van 2,35% tot aan het einde van de looptijd, vijf jaar na de Tweede Uitgifte (naar verwachting 31 december 2029)

In de rendementsprognoses is gerekend met een gemiddeld gewogen rentepercentage van 4,85% per jaar tot 30 juni 2029. Na 30 juni 2029 wordt in de rendementsprognoses een gemiddeld gewogen rentepercentage van 3,8% per jaar gehanteerd.

Bij afloop van de rentevast termijn(en) van de lening(del)en dient een (nieuw) rentepercentage met de - of een andere - bank overeengekomen te worden. De hoogte van dat rentepercentage is afhankelijk van de op dat (of die respectievelijke) moment(en) geldende markttrentes die hoger kan zijn dan de in de prognose opgenomen rentepercentages. Daarnaast kan er sprake zijn van een variabele (liquiditeits)opslag. Afhankelijk van de geldende marktomstandigheden op de kapitaalmarkt kan een variabele (liquiditeits)opslag door de bank naar boven worden aangepast.

Bij een hoger 3-maands Euribor rentetarief (leningdeel V) of een hogere hypothecaire rente bij afloop van de rentevast termijnen (leningdelen I, II, III en IV) alsook bij een hogere (liquiditeits)opslag dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten van het Fonds toenemen. Tevens kan het rentepercentage op leningdelen I, II, III en V hoger uitvallen dan de 4,85% waarmee in de prognose rekening wordt gehouden, doordat deze leningdelen pas bij de Tweede Uitgifte zal worden afgesloten. Het Exploitatieresultaat zal daarmee,

bij een stijgende markttrente of een stijgende (liquiditeits)opslag, een neergaande lijn laten zien. Dit zal ten koste gaan van het rendement van het Fonds.

Verder kan een stijging van de rente het risico van dalende onroerendgoedprijzen vergroten. Een stijging van de rente brengt voor een (potentiële) koper die het onroerend goed wil financieren met een lening, meer financieringskosten met zich mee. Dat betekent dat de koper minder financiële ruimte heeft om een hoge koopprijs te voldoen, of een belegger geneigd zal zijn een lagere koopprijs te betalen omdat anders zijn rendement lager wordt. Een daling van de onroerendgoedprijzen kan leiden tot een neerwaartse druk op het rendement. Een stijgende markttrente kan aldus een negatief effect hebben op de beleggingsresultaten van het Fonds, wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten.

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

Een belangrijk risico bij het beleggen in de Objecten is leegstand. Huurinkomsten vormen samen met de winst bij verkoop de belangrijkste factoren voor het rendement. Het Fonds richt zich op de verhuur en verkoop van de woningen nadat het huurcontract door de huurder is beëindigd. In de periode tussen de datum van opzegging en de datum van wederverhuur of verkoop kan zich leegstand voordoen. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een leegstandsperiode van vier maanden voor iedere woning die leegkomt en een mutatiegraad van 10,5% per jaar. Gezien de kwaliteit van de Objecten is dit naar het inzicht van de Beheerder een conservatieve inschatting. Langdurige leegstand - langer dan waarmee de prognose rekening houdt - is echter niet uit te sluiten. Langdurige leegstand zal een negatief effect hebben op het rendement van de Participanten.

De huurinkomsten van het Fonds en de waarde van de Objecten zijn gerelateerd aan de inflatie. Een lagere inflatie kan tot een lager rendement leiden dan waarvan de prognose uitgaat (laag risico)

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

2.2 Tegenpartijrisico's

Huurders zijn de belangrijkste debiteuren van het Fonds. Als een huurder de huur niet betaalt, dalen de inkomsten van het Fonds (laag risico)

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Dit risico kan zich bijvoorbeeld voordoen bij gewijzigde marktomstandigheden, of werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement of het eindigen van een kredietfaciliteit van de huurder 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. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het Gemiddeld direct- en totaalrendement in het geval van een daling van de huurinkomsten van tussen de 10% en 30%.

DALING HUURNIVEAU		
	verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement	verwacht jaarlijks Gemiddeld totaal rendement
gematigd pessimistisch (-10%)	1,8%	7,0%
pessimistisch (-20%)	0,9%	5,2%
zeer pessimistisch (-30%)	0,1%	3,5%

2.3 Operationele risico's

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

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

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

Er wordt belegd in een fysiek (vastgoed)object. In tegenstelling tot vele andere beleggingscategorieën als aandelen en obligaties, bestaat bij de Objecten het risico dat schade ontstaat of wordt veroorzaakt die niet onder de dekking valt van de verzekering. Door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering zijn de bezittingen van het Fonds - de Objecten - verzekerd tegen brand- en waterschade en de daaruit voortvloeiende huurdervering voor een periode van minimaal twaalf maanden. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog is niet te verzekeren en komt derhalve voor rekening en risico van het Fonds. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadevalvoort doet dat niet verzekerd is of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. In het geval de Objecten tenietgaat door een onverzekerde voorval zal dat hoogstwaarschijnlijk leiden tot een volledig verlies van de belegging.

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

De invloed van belastingheffing op het rendement van de Participaties is onzeker door het meerjarige karakter van het Fonds. Het is niet goed mogelijk om voor een periode van tien jaar, de beoogde looptijd van het Fonds, te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de Belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans op wijzigingen niet is uit te sluiten. Bij het opstellen van het Informatiememorandum en de prognoses voor het rendement is rekening gehouden met de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 18 november 2024. De fiscale behandeling van een Participatie, een Participant of (de dienstverlening aan) het Fonds kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Hiertoe wordt tevens verwezen naar de fiscale paragraaf (hoofdstuk 7). Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten.

Aandachtspunt in dit verband betreft 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). Ook met betrekking het daarna ingevoerde en gegeven Rechtsherstel en de Overbruggingswet heeft de Hoge Raad medio 2024 geoordeeld dat deze in strijd zijn met het EVRM. Als gevolg hiervan zijn er veel (gerechtelijke en politieke) ontwikkelingen omtrent het Box 3 stelsel. Op 8 september 2023 is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3 stelsel op basis van heffing over het werkelijke rendement. Hierbij wordt gestreefd naar een ingangsdatum per 1 januari 2027, doch is inmiddels aangegeven dat dit vanwege capaciteitstekorten mogelijk verdere vertraging oploopt. Het voorstel betreft vooralsnog een idee. Het is aldus nog onbekend in welke vorm en/of dit voorstel zal worden gevolgd. Het nieuwe Box 3 stelsel kan ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 7.2.1.1.

Een ander aandachtspunt betreft de BTW op diensten aan het Fonds. Op 25 november 2016 heeft de Hoge Raad arrest gewezen over de vraag of het beheer van vastgoedfondsen een van BTW vrijgestelde prestatie betreft. Het Europese Hof van Justitie heeft op 9 december 2015 hierover uitspraak gedaan, waaruit volgt dat het beheer van bepaalde vastgoedfondsen die kwalificeren als gemeenschappelijke beleggingsfondsen vrijgesteld zijn van BTW. De Hoge Raad lijkt de uitspraak van het Europese Hof van Justitie te beperken en oordeelt dat het beheer van dergelijke vastgoedfondsen is vrijgesteld van BTW indien aan (de beheerder van) een vastgoedfonds een vergunning is verleend in de zin van de (toenmalige) Wet toezicht beleggingsinstellingen. Onder de huidige wetgeving is het onduidelijk welke vastgoedfondsen hieronder vallen en welke activiteiten (fonds-, asset- en/of property management) in dat kader precies onder 'beheer' vallen. Deze nadere vragen waren voorgelegd aan de Hoge Raad om in de specifiek voorliggende casus uitspraak te doen. De Hoge Raad heeft in haar arrest het begrip bijzonder overheidstoezicht nader ingevuld. Zij heeft daarbij beslist dat enkel het feit dat een vastgoedfonds onder toezicht kan vallen niet voldoende is voor de kwalificatie als gemeenschappelijk beleggingsfonds. Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een vergunningsplicht. Nu het een specifieke casus betreft, is het niet geheel duidelijk of het arrest van de Hoge Raad op eenzelfde wijze geldt voor de vergunningsplicht onder de huidige wet (Wft) en eventuele andere wetten die kwalificeren als bijzonder overheidstoezicht. Indien het Fonds kwalificeert als een gemeenschappelijk beleggingsfonds dient vervolgens de vraag te worden beantwoord welke werkzaamheden (fonds-, asset- en/of propertymanagement) alsdan onder de BTW-vrijstelling vallen. De Hoge Raad heeft beslist dat de feitelijke exploitatie van vastgoed (waaronder verhuur) niet als beheer kwalificeert en dus een met BTW belaste dienst betreft. Administratieve diensten van algemene aard en het voeren van directie over een beleggingsfonds vallen wel onder 'beheer'. Dit betekent dat als het Fonds zou kwalificeren als een gemeenschappelijk beleggingsfonds, dan zouden dergelijke diensten, waaronder die van de Initiatiefnemer en de Beheerder, (deels) zijn vrijgesteld van BTW. Dit heeft weer gevolgen voor het recht op vooraf trek bij de betreffende dienstverlener, die het daarmee samenhangende nadeel zal willen doorbelasten aan het Fonds. Mocht deze situatie zich voordoen, dan heeft het Fonds een regeling getroffen met bepaalde dienstverleners op grond waarvan zij recht hebben op een compensatie van het Fonds. Deze compensatiemogelijkheid geldt voor de Initiatiefnemer en de Beheerder en ziet op: Selectie- en transactievergoeding, beheervergoeding, de vergoeding voor wederverhuur en huurverlenging, begeleidingsfee bij de Verkoop Restant Woningportefeuille (onderdeel van de Verkoopkosten bij een Verkoop Restant Woningportefeuille), de vergoeding voor werkzaamheden van de Beheerder die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren en de Winstdeling. In de prognose is rekening gehouden met de situatie dat de Initiatiefnemer, Beheerder

en Sectie5 Capital B.V. met BTW factureren en dat het Fonds geen BTW kan terugvorderen.

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

Gedurende de (verwachte) looptijd van het Fonds van 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, maar 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.

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 Wet op het financieel toezicht (Wft), de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft), huur en huurbescherming, milieu- en bodemverontreiniging, duurzaamheid van woningen (energievoorziening en -verbruik, isolatie), bestemmingsplannen, inrichtingseisen en veiligheidsvoorschriften kunnen directe invloed hebben op het functioneren van het Fonds en de Beheerder en op de verhuur- en verkoopmogelijkheden van de Objecten alsook op de kosten die het Fonds moet maken om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving 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.

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

2.4 Liquiditeitsrisico's

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

Het Fonds kan worden geconfronteerd met tegenvallers. Dat kunnen tegenvallers zijn in de exploitatie van de Objecten. Of verlate

huurbetalingen, borgsommen die moeten worden betaald, extra aflossingen die moeten worden gedaan bij een herfinanciering, vertraging in een uitbetaling door een verzekeraar of een overheid en dergelijke meer. Tegenvallers kunnen 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. Dan kan geen uitkering worden gedaan. Dat zou ten nadele komen van het rendement voor de Participanten. Als de omvang van tegenvallers groter is dan de liquiditeitsreserve kunnen die tegenvallers mogelijk niet opgevangen worden wat tot het faillissement van het Fonds kan leiden. In het geval van faillissement kan de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaan.

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

Het liquiditeitsrisico kan zich verder voordoen als een convenant dat met de hypothecaire financier is overeengekomen, wordt geschonden. Met de hypothecaire financier zullen naar verwachting de volgende twee convenanten worden overeengekomen:

- (1) een loan to value (LTV) convenant waarbij het volgende geldt:
 - indien de LTV lager is dan 55%, is er geen periodieke aflossing verschuldigd;
 - indien de LTV 55% of hoger is maar lager is dan 60%, is er jaarlijks 1% van de oorspronkelijke hoofdsom aan periodieke aflossing verschuldigd;
 - indien de LTV 60% of hoger is maar lager is dan 65%, is er jaarlijks: 2% van de oorspronkelijke hoofdsom aan periodieke aflossing verschuldigd;
 - indien de LTV 65% of hoger is maar lager is dan 75%, kan de hypothecair financier een cash sweep invoeren;
 - indien de LTV 75% of hoger is dan kan de financier overgaan tot opeising van de lening.
- (2) debt yield (DY) convenant waarbij het volgende geldt:
 - indien de debt yield lager is dan 7,5%, kan de hypothecair financier een cash sweep invoeren;
 - indien de debt yield lager is dan 6,5%, kan de financier overgaan tot opeising van de lening

De LTV is de verhouding tussen de resterende hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten. Voor de toetsing van de LTV kan de financier om een externe taxatie vragen (de financier beslist of zij zelf intern een taxatie verricht of dat aan een externe taxateur opdracht wordt gegeven).

De Debt Yield staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de resterende hoofdsom van de hypothecaire financiering. De DY wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een bepaald percentage daarvan - welk percentage door de hypothecair financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten - te delen door de resterende hoofdsom van de betreffende financiering.

De toetsing van de convenanten vindt jaarlijks op 1 oktober plaats. De LTV op de datum van Tweede Uitgifte bedraagt op basis van een hoofdsom van € 15.850.000, 50%. De DY op de datum van Tweede

Uitgifte zal naar verwachting 8,1% bedragen.

Indien de LTV 55% of hoger is (maar lager dan 65%) dan dient er 1% - 2% op jaarbasis van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire financiering worden afgelost, totdat weer aan de LTV wordt voldaan. Die aflossingen kunnen ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

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

Indien de LTV hoger is dan 75% of de DY lager is dan 6,5%, kan de hypothecaire financier alle verplichtingen onder de hypothecaire financiering ineens opeisen. Dan ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten en kan zelfs leiden tot het volledig verlies van de belegging.

2.5 Kredietrisico's

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

De hypothecaire financiering, die voor rekening en risico van het Fonds wordt aangegaan en waarmee de Objecten worden gefinancierd, zal naar verwachting bestaan uit de volgende vijf leningdelen. Leningdeel I (naar verwachting € 1.585.000) tegen een vast rentepercentage, leningdeel II (naar verwachting € 2.377.500) tegen een vast rentepercentage, leningdeel III (naar verwachting € 2.000.000) tegen een vast rentepercentage, leningdeel IV (naar verwachting € 5.000.000) tegen een vast rentepercentage en leningdeel V (naar verwachting € 4.887.500) tegen een variabele rente waardoor er geen boeterente van toepassing zal zijn bij aflossing uit Verkoop Individuele Woningen op het leningdeel V. Alle leningdelen zullen naar verwachting een looptijd hebben van vijf jaar.

Bij een Verkoop Individuele Woningen dient te worden afgelost op de hypothecaire financiering. Als eerste wordt met de verkoopopbrengsten op leningdeel V afgelost. Het aflosbedrag per (onderdeel van een) Object is vastgesteld bij aanvang van de hypothecaire financiering. Indien leningdeel V volledig is afgelost vóór de expiratie van leningdeel I, zal er worden afgelost op leningdeel I. Aflossingen op leningdelen I, II, III en IV leiden tot de verplichting om over het aflosbedrag (a) de contante waarde van het verschil tussen de referentie-IRS uit het financieringscontract en het IRS-tarief (Interest Rate Swap) voor vergelijkbare resterende rentevastperioden op het moment van de vervroegde aflossing alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van 0,25% tot 1,85% aan de hypothecair financier te betalen (hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is). Vervroegde aflossing op leningdelen I, II, III en IV kan ten koste gaan van het rendement voor de Participanten.

Bij een hogere hypothecaire rente - bij afloop van de rentevast periode van leningdelen I, II, III en IV en op ieder moment gedurende de looptijd van leningdeel V met een variabele rente - dan waarmee in de prognoses rekening is gehouden, zullen de financieringslasten toenemen aangezien de Objecten gedeeltelijk met vreemd vermogen zullen worden gefinancierd. Omdat op de hypothecaire financiering in beginsel niet wordt afgelost, kan een hogere rente een relatief grote, negatieve impact hebben op het rendement.

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke delen van de hypothecaire financiering niet voldoende individuele woningen zijn verkocht om het aflopende leningdeel af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering(en) met een hypotheicaire financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan (gemiddeld gewogen) 3,8% per jaar waarmee de prognose rekening houdt voor de periode na afloop van de looptijden van de respectievelijke leningdelen of als herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecaire financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden gemaakt dan waarvan de prognose uitgaat. Indien geen nieuwe financiering met een hypotheicaire financier kan worden afgesloten, bijvoorbeeld als bij afloop van de hypothecaire financiering de waarde van de Objecten gedaald blijkt te zijn waardoor niet het volledige bedrag van de af te lossen hypothecaire financiering kan worden geherfinancierd omdat het te herfinancieren Object bij een lagere waarde minder zekerheid biedt voor de hypothecaire herfinancier, ontstaat zelfs het risico dat de Objecten gedwongen verkocht moeten worden. De Verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het rendement voor de Participanten. Indien een nieuwe hypothecaire financiering alleen kan worden afgesloten tegen minder gunstige voorwaarden, heeft dat eveneens een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

2.6 Duurzaamheidsrisico's

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.

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

De bodem waarop de Objecten staan is onderzocht. Er is geen ernstige vervuiling gebleken. Ook is het Object 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.

2.7 Risico's met betrekking tot de Participaties

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

Risico van beperkte verhandelbaarheid Participaties

Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn, kan het in de praktijk onmogelijk blijken Participaties tussentijds te verhandelen. Participaties kunnen niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds (inkoop). Inkoop door het Fonds van Participaties vindt uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties aan een ander, (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte en, in verband met de toezichtrechtelijke positie van het Fonds, indien (c) de verkrijgende belegger (i) Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per belegger, en (d) het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag niet 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). Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end. De beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook als de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert. Een Participant dient derhalve rekening te houden met het risico dat gedurende de looptijd van het Fonds de Participaties niet kunnen worden overgedragen en derhalve niet te gelde kunnen worden gemaakt.

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

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

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

De uitgifte van Participaties aan Participanten kan worden uitgesteld tot 31 maart 2025. In de tussentijd kunt u niet beschikken over het bedrag dat reeds is betaald voor de Participaties (gemiddeld risico)

Naar verwachting zullen de Participaties aan Participanten, niet zijnde de Participant die toetreedt tijdens de overbruggingsfase, worden uitgegeven op 31 december 2024 (de datum van Tweede Uitgifte). Het is echter niet uit te sluiten dat op die datum nog niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Voor die situatie heeft de Beheerder zich

het recht voorbehouden de datum van Tweede Uitgifte uit te stellen tot uiterlijk 31 maart 2025. In het geval de uitgifte wordt uitgesteld, worden de bedragen die voor de toegewezen Participaties zijn ontvangen, aangehouden op de bankrekening van de Houdster tot aan de uitgifte of, uiterlijk op 31 maart 2025, de Beheerder besluit de aanbidding van de Participaties in te trekken. In de tussentijd is het niet mogelijk de betaalde bedragen terug te vorderen en er wordt geen rente over die bedragen vergoed. Dit levert het risico op dat personen die hebben ingeschreven voor deelname aan het Fonds, Participaties toegewezen hebben gekregen en de uitgifteprijs daarvoor hebben betaald, tot 31 maart 2025 in onzekerheid verkeren of het aanbod tot het nemen van Participaties wordt ingetrokken (indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst) zonder dat zij, in de tussentijd, kunnen beschikken over de door hen betaalde bedragen en evenmin rendement op die bedragen ontvangen.

Hoofdstuk 3 ■ Inleiding

De toename van het aantal huishoudens zorgt voor toenemende vraag naar woningen en heeft daarmee een opwaarts effect op de prijzen en waarderingen van woningen.²

NL Woningfonds 6 belegt vanaf de Aanvangsdatum en datum van Eerste Uitgifte (4 oktober 2024) in het vastgoed van Object Apeldoorn en zal vanaf 8 januari 2025 (of zoveel eerder of later overeengekomen met de verkoper) beleggen in de Objecten Ede, gezamenlijk de Objecten genoemd. Het betreft in totaal 143 appartementen, verdeeld over drie locaties centraal gelegen in de plaatsen Apeldoorn (één, Object Apeldoorn) en Ede (twee, de Objecten Ede).

Vanwege fiscale redenen is met de verkoper van Object Apeldoorn afgesproken dat het Object Apeldoorn uiterlijk 1 oktober 2024 zou worden geleverd. Om de periode tussen verwerving van Object Apeldoorn en de datum van Tweede Uitgifte van dit Fonds te overbruggen, is het Object Apeldoorn op 1 oktober 2024 voor rekening en risico van het Fonds verworven met behulp van een voorfinanciering. De totale voorfinanciering bestaat uit een hypothecaire financiering van € 5.000.000 en een tijdelijke additionele financiering waarbij Mia Wallace B.V.³ als enige Participant is toegetreden tot het Fonds.

Mia Wallace B.V. houdt sinds het aangaan van het Fonds 264 Participaties (één Participatie bedraagt € 25.000) met een waarde van € 6.600.000. Deze voorfinanciering dient ter overbrugging van het door Participanten bij oprichting van het Fonds per de datum van Tweede Uitgifte te storten eigen vermogen. De baten en lasten over de periode van 1 oktober 2024 tot aan de uitgifte aan Participanten komen voor rekening van het Fonds en worden verantwoord als Overbruggingskosten.

Het Fonds biedt Participaties aan met als doel het Fonds in staat te stellen Mia Wallace B.V. als Participant uit te kopen, de aankoop van de Objecten in Ede te financieren, de exploitatie van alle drie verworven Objecten te continueren, uit te ponden (Verkoop Individuele Woningen) om vervolgens, naar verwachting tien jaar na de Tweede Uitgifte, het resterende deel van de Objecten te verkopen (Verkoop Restant Woningportefeuille). Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en de verwachte looptijd, te rekenen vanaf de Tweede Uitgifte, is tien jaar. De Aanvangsdatum is 4 oktober 2024. De Tweede Uitgifte zal naar verwachting 31 december 2024 zijn, maar uiterlijk 31 maart 2025.

NL Woningfonds 6 is het zevende vastgoedfonds dat belegt in woningen dat Sectie5 Investments NV introduceert.

KENMERKEN FONDS

- Kenmerken fonds
- Juridische structuur: Fonds voor Gemene Rekening (FGR)
- Fiscale status: Transparant (belastingheffing bij houder van Participaties)
- Aanvangsdatum en Eerste Uitgifte: 4 oktober 2024
- Tweede Uitgifte (huidige aanbieding): 31 december 2024 (uiterlijk 31 maart 2025)
- Deelname: vanaf € 100.000 (minimaal vier Participaties á € 25.000)
- Aantal beschikbare Participaties: 786
- Verwacht Gemiddeld totaalrendement: 8,8% per jaar (enkelvoudig)
- Verwachte IRR: 6,8% per jaar
- Rendementsuitkering per kwartaal achteraf
- Verwachte looptijd van het Fonds: 10 jaar
- Totale Financieringsbehoefte: € 35.500.000
- Eigen vermogen: € 19.650.000
- Hypothecaire financiering: € 15.850.000

NL Woningfonds 6 is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), die wordt beheerd door Sectie5 Beheer B.V. (de Beheerder). De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, sub a van de Wft. Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in dit Informatiememorandum gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in hoofdstuk 11 is toegekend.

Omdat de Participaties slechts kunnen worden verworven tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per belegger, is de zogenoemde prospectusplicht als bedoeld in de artikelen 3 lid 1 en 20 lid 1 Prospectusverordening (Verordening (EU) 2017/1129) niet van toepassing. Dit Informatiememorandum betreft niet een door de AFM goedgekeurd prospectus doch een prospectus als bedoeld in artikel 4:371 Wft.

² Visie van de Beheerder

³ Mia Wallace B.V. is gelieerd aan de Beheerder en de Initiatiefnemer. De aandelen Mia Wallace B.V. zijn voor 100% in handen van Sectie5 Investments N.V. Sectie5 Investments N.V. is 100% aandeelhouder van de Beheerder.

Hoofdstuk 4 ■ Vastgoedmarkt (woningmarkt)

4.1 Economische omstandigheden⁴

De Nederlandse economie keert terug naar een gematigd groeipad na een turbulente periode. Na de coronacrisis groeide de economie snel, wat resulteerde in oververhitting van aanvoerketens en historische krapte op de arbeidsmarkt. De oorlog in Oekraïne bracht een energiecrisis en een sterke stijging van voedselprijzen met zich mee. Hoewel de economie in 2023 afkoelde onder druk van mondiale inflatie en de reactie van centrale banken, bleef de arbeidsmarkt gespannen. Dankzij stijgende reële lonen en expansief overheidsbeleid wordt verwacht dat het BBP in 2024 en 2025 respectievelijk met 1,1% en 1,6% zal groeien.

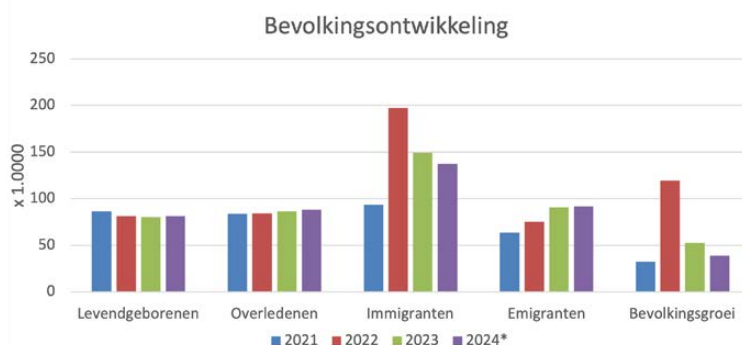
De koopkracht herstelt sterk door stijgende lonen en dalende inflatie. Verwacht wordt dat de inflatie in 2024 naar 2,9% daalt, terwijl de lonen met 6% toenemen. Dit leidt tot een mediane koopkrachtstijging van 2,7%. In 2025 blijft de koopkracht stabiel, waardoor deze bijna het niveau van 2021 bereikt, vóór de daling in 2022 en 2023. Dit geldt echter niet voor alle inkomensgroepen: lagere inkomens zien over het algemeen een positieve trend, terwijl hogere inkomens een daling ervaren. Persoonlijke omstandigheden, zoals woningisolatie, kunnen het individuele koopkrachtplaatje beïnvloeden.

4.2 Demografische ontwikkelingen⁵

In grote delen van het land is de woningmarkt gespannen tot zeer gespannen. De bevolkingsaanwas blijkt steeds hoger dan eerder gedacht, waardoor het woningtekort ondanks de toename van de woningbouwproductie niet afneemt. De werkloosheid is sinds 2015 gehalveerd, de gemiddelde huishoudgrootte nam in 2022 af van 2,19 naar 2,12 en de komende tien jaar wordt een sterke toename verwacht van het aantal 75-plussers.

Bevolkingsontwikkeling

De Nederlandse is het eerste halfjaar van 2024 met 39,0 duizend inwoners gegroeid. Aan het einde van juni 2024 telde de bevolking 17.981.933 inwoners. In de eerste helft van 2024 kwamen er circa 46.000 inwoners bij door internationale migratie (immigratie minus emigratie), en circa -7.200 door natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte). Tot 2014 werd de bevolkingsgroei voornamelijk veroorzaakt door natuurlijke aanwas, daarna vooral door migratie.⁶

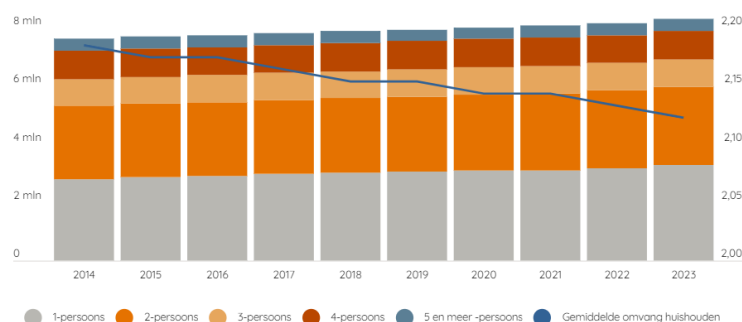


Figuur 1: Bevolkingsontwikkeling. Bron: CBS, 2024

De bevolking van Nederland blijft de komende decennia naar verwachting groeien, tot 20,7 miljoen inwoners in 2070. Naar verwachting bereikt het inwonertal in 2024 circa 18 miljoen en in 2037 circa 19 miljoen. De bevolking groeit vooral door migratie en een stijgende levensduur. In 2040 is een kwart van de bevolking 65 jaar of ouder.⁷

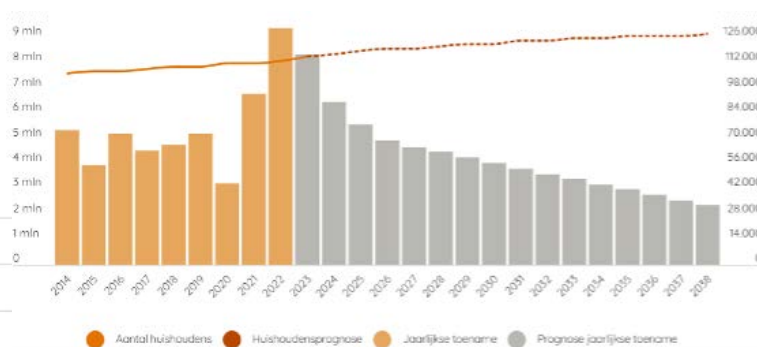
Huishoudensontwikkeling⁸

Voor de woningmarkt zijn veranderingen in het aantal en de samenstelling van de huishoudens cruciaal. Sinds 2013 groeit het aantal huishoudens jaarlijks gemiddeld met 68.000, door bevolkingsgroei, vergrijzing en individualisering. De afgelopen twee jaar was er echter een bovengemiddelde stijging: in 2022 met 95.150 en in 2023 met 131.650. Nederland telt in 2023 8.270.000 huishoudens. In deze periode was de grootste groei (meer dan 2%) onder eenpersoonshuishoudens, wat leidde tot een daling van het gemiddeld aantal personen per huishouden, van 2,18 in 2014 naar 2,12 in 2023. Door de bovengemiddelde groei van het aantal huishoudens in de afgelopen twee jaar is het woningtekort verder gestegen. Volgens de Primos-prognose 2023 zal de gemiddelde huishoudensgrootte afnemen tot 2,06 in 2039 (figuur 2).



Figuur 2: Aantal huishoudens naar samenstelling (linkeras) en gemiddelde huishoudensgrootte (rechteras). Bron: CBS en Primos, 2023 (bewerkt door Capital Value)

De Primos-prognose 2023 prognosticeert in de periode 2024-2038 een toename van 798.000 huishoudens (+9,5%). Primos verwacht dat de jaarlijkse toename de komende 15 jaar stapsgewijs afneemt van circa 90.000 huishoudens per jaar in 2024 naar 33.000 huishoudens in 2038.⁹



Figuur 3: Aantal huishoudens en de toename van het aantal huishoudens. Bron: CBS en Primos, 2023 bewerkt door Capital Value

⁴ Bron: CPB, <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Centraal-Economisch-Plan-CEP2024.pdf>, februari 2024.

⁵ Bron: Capital Value, De woning(beleggingsmarkt) in beeld 2024, <https://research.capitalvalue.nl/pages/demografie>.

⁶ Bron: CBS, Bevolking in eerste helft 2024 minder gegroeid, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/31/bevolking-in-eerste-helft-2024-minder-gegroeid>.

⁷ Bron: CBS, Bevolkingsteller, 2024, <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsteller>.

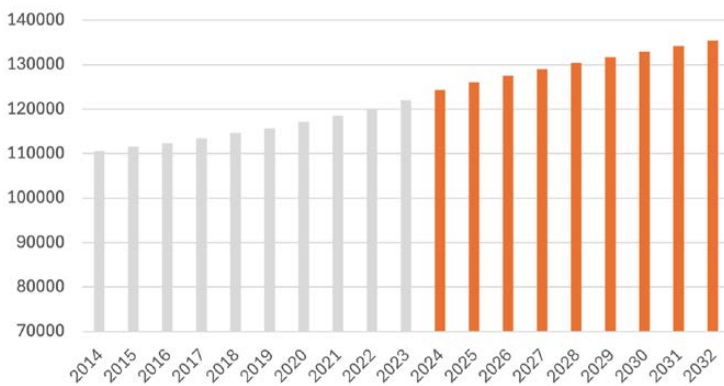
⁸ Bron: Capital Value, De woning(beleggingsmarkt) in beeld 2024, <https://research.capitalvalue.nl/pages/demografie>.

⁹ Bron: Capital Value, De woning(beleggingsmarkt) in beeld 2024, <https://research.capitalvalue.nl/pages/demografie>.

4.2.1 Demografische ontwikkelingen in Ede en Apeldoorn

Bevolkingsontwikkeling in Ede

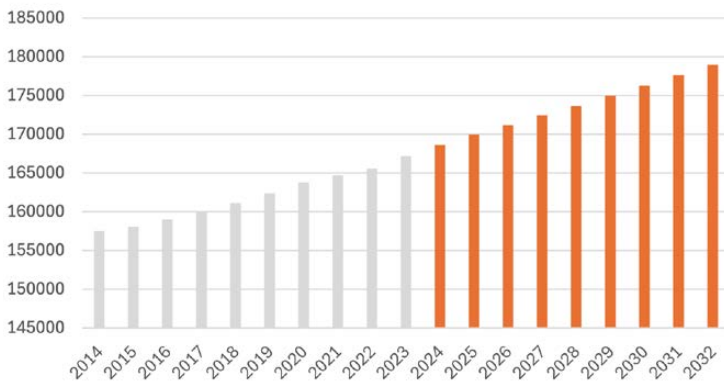
Ede groeit sterk en heeft een relatief jonge bevolking. In 2023 kwamen er in de gemeente circa 2.026 inwoners bij. Begin 2024 telde Ede circa 124.300 inwoners. Afgelopen tien jaar nam de bevolking toe met circa 8,1%.¹⁰ De verwachting is dat de groei de komende jaren doorzet en in 2032 het aantal inwoners circa 135.000 bedraagt. Deze groei in combinatie met de andere demografische ontwikkelingen zet een grote druk op de woningmarkt in Ede.¹¹ Dit betekent dat naar verwachting de druk op de bestaande woningvoorraad in Ede zal toenemen, en daarmee de prijzen verder zullen stijgen.¹²



Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling Ede. Bron: CBS, 2024

Bevolkingsontwikkeling in Apeldoorn

De bevolking in Apeldoorn neemt de afgelopen jaren toe. In 2023 kwamen er in de gemeente circa 1.580 inwoners bij. Begin 2024 telde Apeldoorn circa 168.600 inwoners. In de afgelopen tien jaar nam de bevolking toe met circa 14,25%.¹³ De verwachting is dat de groei de komende jaren doorzet en dat het aantal inwoners in 2032 circa 179.000 bedraagt. Door de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar passende woningen toe, maar blijft het aanbod achter.¹⁴ Dit betekent dat naar verwachting de druk op de bestaande woningvoorraad in Apeldoorn zal toenemen, en daarmee de prijzen verder zullen stijgen.¹⁵



Figuur 5: Bevolkingsontwikkeling Apeldoorn. Bron: CBS, 2024

¹² Visie van de Beheerder.

¹³ Bron: CBS, <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37230ned/table?ts=1723119106469> en <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85173NED/table>.

¹⁴ Bron: Gemeente Apeldoorn, Prognoses en demografie, <https://apeldoorn.incijfers.nl/dashboard/woningmarktmonitor/prognoses-en-demografie>.

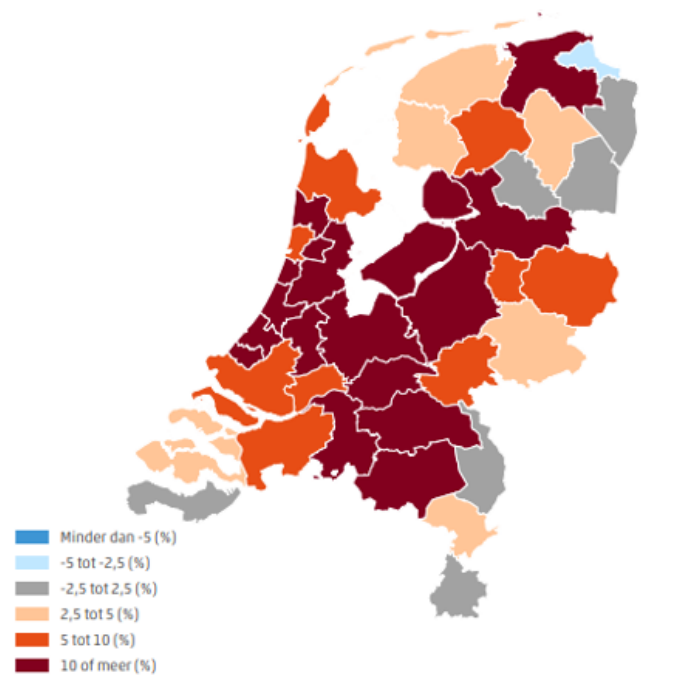
¹⁵ Visie van de Beheerder.

Huishoudensontwikkeling in Ede en Apeldoorn

Ook qua ontwikkeling van de huishoudens groeien Ede en Apeldoorn. Voor de gemeenten Ede en Apeldoorn is de verwachte groei tot 2035 circa 5.000 respectievelijk 7.360 huishoudens, oftewel 9,5% en 9,6%. De provincie Gelderland heeft een groeiverwachting van 88.560 huishoudens tot 2035, oftewel circa 9%.¹⁶

In de periode tussen 2021 en 2035 voorziet de prognose van CBS in bijna alle COROP-gebieden een groei van het aantal huishoudens (figuur 5). De gemeenten Ede en Apeldoorn, vallen onder het COROP-gebied Veluwe. In de periode tussen 2021 en 2035 wordt een huishoudensgroei van 10,91% in dit COROP-gebied verwacht.¹⁷

Tevens is de verwachting dat in de periode van 2035 tot 2050 zal de huishoudensgroei blijft toenemen. In het COROP-gebied Veluwe wordt dan een groei van 5,06% verwacht in deze periode (figuur 6).¹⁸

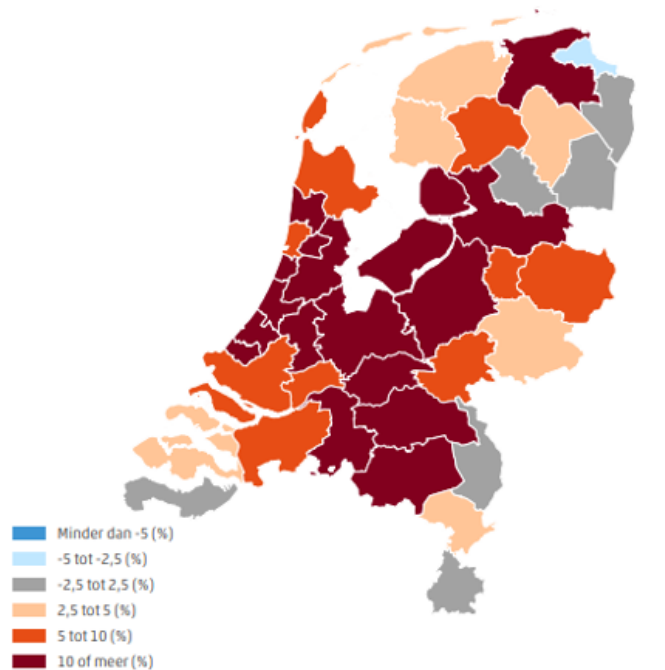


Figuur 6: Huishoudensgroei per COROP, 2021 tot 2035. Bron: PBL/CBS

¹⁶ Bron: primos.datawonen.nl/.

¹⁷ Bron: CBS, Ontwikkeling van het aantal huishoudens, longreads.cbs.nl/regionale-prognose-2022/ontwikkeling-van-het-aantal-huishoudens/

¹⁸ Zie noot 17.



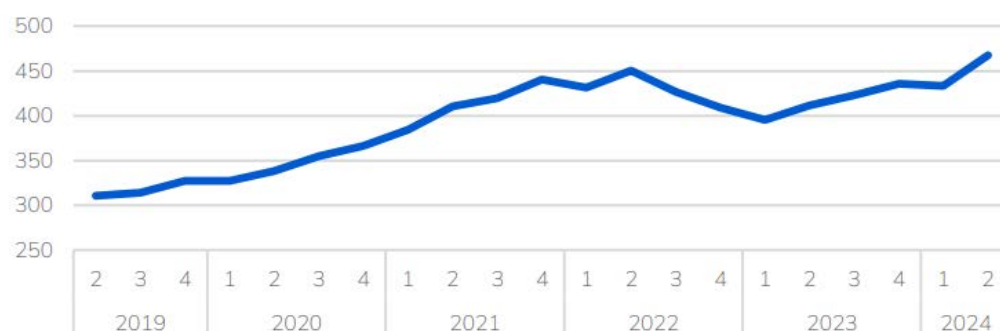
Figuur 7: Huishoudensgroei per COROP, 2035 tot 2050. Bron: PBL/CBS

4.3 Koopwoningmarkt¹⁹

Op de woningmarkt stijgen de woningprijzen weer snel. Enerzijds doordat de leencapaciteit van potentiële woningkopers toeneemt, anderzijds vanwege het beperkte én afnemende aanbod van woningen. Voor dit jaar verwacht de Rabobank dat koopwoningen gemiddeld 6,7% duurder worden dan in 2023, gevolgd door een verdere huizenprijsstijging van 5,2% in 2025. De cao-lonen stijgen in 2024 volgens Rabobank met 5,7% en in 2025 met nog eens 4,5%. Daarnaast droogt het aanbod op, dit heeft onder meer te maken met een voorziene dip in de woningbouw. Tegelijkertijd zijn er positieve marktontwikkelingen. De dip in de vergunningverlening lijkt achter de rug. Ook trekt de verkoop van nieuwbouwohuizen de laatste tijd weer aan. Naar verwachting zet dit herstel de komende tijd door.²⁰

Gemiddelde transactieprijs (* duizend euro)

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Figuur 8: Mediane transactieprijs. Bron: NVM & brainbay 2024.

¹⁹ Bron: NVM, Analyse woningmarkt 2e kwartaal 2024 <https://www.nvm.nl/media/lf5f1l52/bijlage-1-analyse-nvm-woningmarkt-2e-kwartaal-2024.pdf>.

²⁰ Bron: Rabobank, <https://www.rabobank.nl/kennis/d011430238-kwartaalbericht-woningmarkt-huizenprijzen-stijgen-verder-doorsnee-aspirant-koopstarter-komt-ruim-een-ton-tekort>.

²¹ Bron: NVM, Marktinformatie koopwoningen, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/>.

²² Bron: NVM, Woningtransactie Q2 2024, Marktoverzicht Nederland, <https://www.nvm.nl/media/lf5f1l52/bijlage-1-analyse-nvm-woningmarkt-2e-kwartaal-2024.pdf>.

²³ Bron: Dynamis, Regiorapport Rodenburg Q2 2024, <https://dynamis.nl/uploads/media/file/885de2e3-9ac7-428c-bfe5-32cb2989e596/scwq2-regiorapporten-2024-rodensburg.pdf> en Dynamis, Regiorapport Arnhem en omgeving Q2 2024, <https://dynamis.nl/uploads/media/file/bd246147-20d7-41a7-8c6d-da1400120b7f/scwq2-regiorapporten-2024-bmv.pdf>

NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal van 2024 bijna 35.139 bestaande koopwoningen, 18,4% meer ten opzichte van het eerste kwartaal 2024. Ook is er een stijging in de verkoopprijs te zien in het tweede kwartaal 2024 ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024 (+7,2%). Vraag een aanbod zijn nog altijd niet in balans.

De krapte-indicator van de NVM is in het tweede kwartaal van 2024 licht toegenomen naar 2,4 (was 2,3 in het eerste kwartaal 2024). Voor een evenwichtige woningmarkt met voldoende keuze voor de kopers moet de krapte-indicator tussen de 5 en 10 liggen.²¹

Kortom, de koopwoningmarkt laat sterke tekenen van herstel en verdere groei zien. Dit herstel sluit hiermee volledig aan bij de strategie van het Fonds waarbij bij leeggekomen huurwoningen individueel zullen worden verkocht, het zogenaamde uitpenden.

4.3.1 Bestaande bouw

Transactieprijs ten opzichte van vraagprijs

In het tweede kwartaal 2024 wordt circa 65% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. De mediane verkoopprijs van de in het afgelopen kwartaal verkochte woningen bedraagt € 468.000, 7,2% hoger dan vorig kwartaal. De prijzen liggen hiermee hoger dan op het toppunt van de markt in het 2e kwartaal van 2022, toen voor de gemiddelde woning in Nederland ruim 450.000 euro werd betaald. Vergeleken met een jaar eerder liggen de prijzen nu 13,6% hoger. De prijzen van verkochte 2-onder-1-kap en appartementen zijn dit kwartaal het hardst gestegen, met respectievelijk 8,6% en 8,1%. Die van vrijstaande woningen stegen in een kwartaal het minst, met 5,2%.²²

4.3.2 Koopwoningmarkt in Ede en Apeldoorn

In de laatste rapporten van Dynamis²³ wordt aangegeven dat de woningmarkt in Ede en Apeldoorn krap is. Volgens dit rapport bereikte het aantal verkopen in Ede het laagste punt voor een tweede kwartaal sinds 2015. De aanleiding voor deze daling is het gebrek aan keuzemogelijkheden voor woningzoekers. Daarnaast is er in Apeldoorn al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt.

Aantal transacties en aanbod in COROP-gebied Veluwe²⁴

Het COROP-gebied Veluwe, waarvan Ede en Apeldoorn onderdeel uitmaken, laat in het tweede kwartaal van 2024 een afname in het aantal transacties zien van 3,2%. Dit kan onder andere verklaard worden door het beperkte aanbod in deze regio. In de regio Veluwe is ook een prijsstijging te zien, van 11,9% in het tweede kwartaal 2024 ten opzichte van het tweede kwartaal in 2023. Voor appartementen was de prijsstijging 7%. Inmiddels wordt 60% van de appartementen in Veluwe overboden. De verkooptijd is dan ook gedaald tot gemiddeld 27 dagen.

Aan de aanbodzijde is het afgelopen jaar een scherpe daling te zien. Gemiddeld nam het aanbod in het gebied Veluwe af met 12,3%, wat iets lager is dan de afname van appartementen met 13%. Dit afnemende aanbod resulteerde in hogere vraagprijzen, die gemiddeld met 10% stegen in Veluwe afgelopen jaar.

De gemiddelde vraagprijs per m² in de Veluwe lag in het tweede kwartaal in 2024 voor appartementen op € 4.389 volgens NVM. In Ede lag de gemiddelde transactieprijs op circa € 4.740 per m² en in Apeldoorn op circa € 3.720 per m².²⁵

4.3.3 Nieuwbouw²⁶

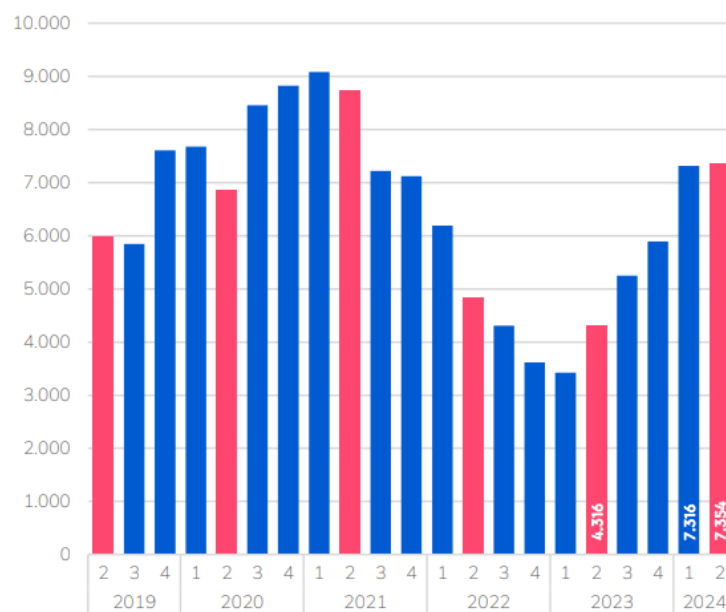
In mei 2023 gaf oud-woonminister de Jonge nog aan dat 2024 een rampjaar voor de woningbouw zou worden.²⁷ De Nederlandse woningvoorraad nam in 2023 met 79.000 woningen toe. 43.000 woningen hiervan zijn huurwoningen. De groei van de woningvoorraad met 79.000 woningen was mogelijk dankzij de eerder afgegeven bouwvergunningen. In 2023 zijn onvoldoende bouwvergunningen afgegeven om ook in de komende jaren dergelijke aantallen nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren. Hoewel de marktomstandigheden voor de woningbeleggingsmarkt gunstiger lijken te worden in 2024, zal de woningbouwproductie de komende jaren naar verwachting dalen. Onduidelijkheid over de regelgeving blijft een bepalende factor voor de woningbeleggingsmarkt.²⁸

In lijn daarmee neemt het nieuwe kabinet meerdere stappen om te proberen de woningmarkt vlot te trekken. De aangewezen minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Mona Keijzer (BBB) moet deze plannen uitwerken en uitvoeren. Het beleid van het kabinet, dat uiteengezet is in het door de coalitiepartijen overeengekomen Hoofdlijnenakkoord, heeft twee kerndoelen: het aanjagen van de bouw door middel van deregulering en het verbeteren van de betaalbaarheid van huisvesting. Er staan meerdere maatregelen in het Hoofdlijnenakkoord gericht op het aanjagen van de bouw. De verwachting is dat per september 2024 de plannen uit het Hoofdlijnenakkoord zijn uitgewerkt in een regeerprogramma.²⁹

Aantal transacties en aanbod³⁰

Er zijn in het tweede kwartaal van 2024 circa 7.354 nieuwbouwwoningen verkocht. De markt herstelt zich licht met een plus van 1% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024. Vergeleken met een jaar geleden stijgt het aantal transacties zelfs met 70%. Niettemin blijft het aantal verkopen op een laag niveau. De verkopen zijn toegenomen door een herstel van het vertrouwen in de markt (figuur 9).

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Figuur 9: Aantal nieuwbouwwoningen verkocht.

Bron: NVM & brainbay 2024.

In bijna alle prijsklassen zijn de verkopen van nieuwbouwwoningen gestegen. De verkoopdynamiek is het sterkst gestegen in prijsklassen rondom de betaalbaarheidsgrens. De verkoop van woningen net onder (355.000 tot 390.000 euro) en net boven (390.000 tot 450.000 euro) deze grens is bijna verdubbeld ten opzichte van vorig jaar.

Buiten deze prijsklassen zijn het vooral de duurdere woningen die meer worden verkocht. Duurdere woningen (meer dan 450.000 euro) zien een verkoopstijging van 75%, terwijl goedkopere woningen (minder dan 355.000 euro) een stijging van 40% kennen.

Het sentiment rond de nieuwbouwverkoop verbetert. Zowel grondgebonden woningen als appartementen verkopen beter. Een enquête onder NVM-makelaars toont een duidelijke stijging in de beoordeling van de verkoopbaarheid. Het cijfer voor de verkoop van grondgebonden woningen steeg in een jaar van 6,5 naar 8,3 en bij appartementen van 6,2 naar 7,6.

Dat de vraag naar nieuwbouw zich niet beperkt tot een specifiek segment blijkt ook uit de verkoopcijfers. Van alle typen en groottes is het aantal verkopen ruimschoots hoger dan een jaar geleden.

De grootste stijging in de dynamiek in de eerste helft van 2024 was bij kleinere en middelgrote grondgebonden woningen. Van dit soort woningen zijn in het afgelopen halfjaar ongeveer 40% meer verkocht dan in de tweede helft van 2023. Bij grotere woningen of appartementen steeg de verkoop met ongeveer 25%.

²⁴ Bron: NVM regionale analyse COROP-regio Veluwe Q2 2024, <https://www.nvm.nl/media/40unhd4x/regionale-analyse-regio-veluwe-2e-kwartaal-2024.pdf>.

²⁵ Bron: Dynamis, Regiorapport Arnhem en omgeving Q2 2024, <https://dynamis.nl/uploads/media/file/bd246147-20d7-41a7-8c6d-da1400120b7f/scwq2-regiorapporten-2024-bmv.pdf>.

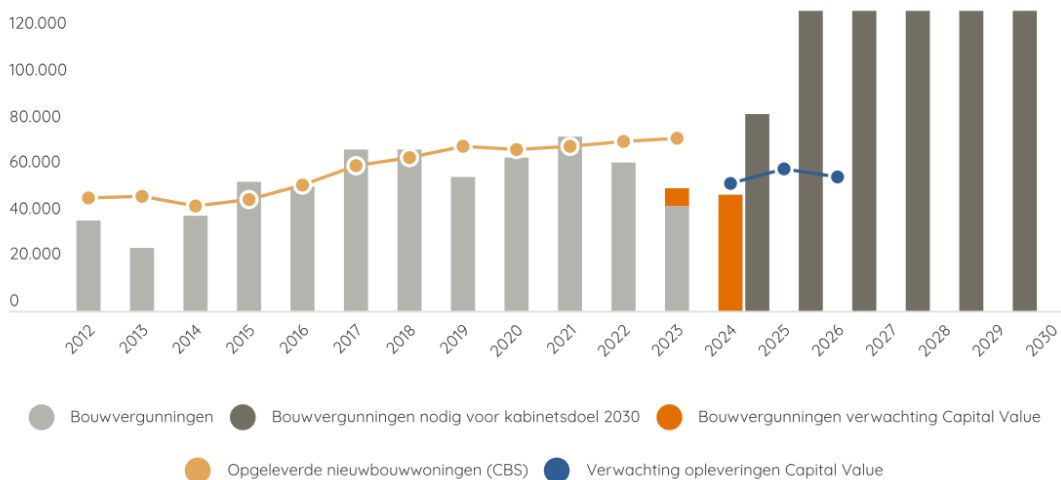
²⁶ Bron: NVM, Analyse nieuwbouw 4e kwartaal 2023, <https://www.nvm.nl/media/k1nfbkeb/analyse-nieuwbouw-4e-kwartaal-2023.pdf>.

²⁷ Bron: BNR 23 mei 2023, Rampjaar woningbouw lijkt aanstaande, www.bnr.nl/nieuws/politiek/10513351/rampjaar-woningbouw-lijkt-aanstaande.

²⁸ Bron: Capital Value februari 2024, De woning(beleggings)markt in beeld 2024, <https://research.capitalvalue.nl/pages/woningmarkt-en-regelgeving>.

²⁹ Bron: MVGM, Woningmarktrapportage Q3 2024, <https://mvgm.com/wp-content/uploads/2024/08/Woningmarktrapportage-Q3-1.pdf>.

³⁰ Bron: NVM, analyse woningmarkt Q2 2024, <https://www.nvm.nl/media/1f5f1152/bijlage-1-analyse-nvm-woningmarkt-2e-kwartaal-2024.pdf>.



Figuur 10: Bouwvergunningen en oplevering woningen.
Bron: CBS, BZK en Capital Value, 2024

Aanvraag bouwvergunning³¹

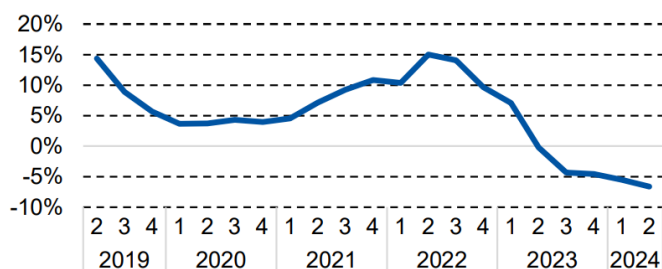
De gewijzigde marktomstandigheden hebben ook een weerslag op de aanvraag van bouwvergunningen door ontwikkelaars en marktpartijen. Naar schatting is het aantal afgegeven bouwvergunningen in 2023 met 18% gedaald tot ongeveer 53.000. Hierdoor zal er de komende jaren naar verwachting een afname zijn in het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen, waardoor de uitdaging voor de daaropvolgende jaren alleen maar groter wordt.

Als gevolg van de aanzienlijke daling van het aantal bouwvergunningen zal de uitbreiding van de voorraad naar verwachting verminderen in de komende jaren. Waar het aantal opleveringen in 2022 en 2023 nog rond de 74.000 lag, is het mogelijk dat dit in de komende jaren afneemt. Indien de vraaguitval zich ook in 2024 voortzet, bestaat de mogelijkheid dat niet alle verleende vergunningen benut zullen worden voor daadwerkelijke woningbouw. Hierdoor kan de uitbreiding van de voorraad terugvallen naar niveaus die vergelijkbaar zijn met die tussen 2012 en 2017.

Vraagprijs³²

De gemiddelde vraagprijs van nieuwbouwwoningen neemt af sinds

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur 11: Mediane vraagprijzen nieuwbouwwoningen.
Bron: NVM & brainbay 2024

³¹ Bron: Capital Value (2024). 5. De woning (beleggings) markt in beeld 2024. Capitalvalue. <https://research.capitalvalue.nl/pages/nieuwbouwpogave>.

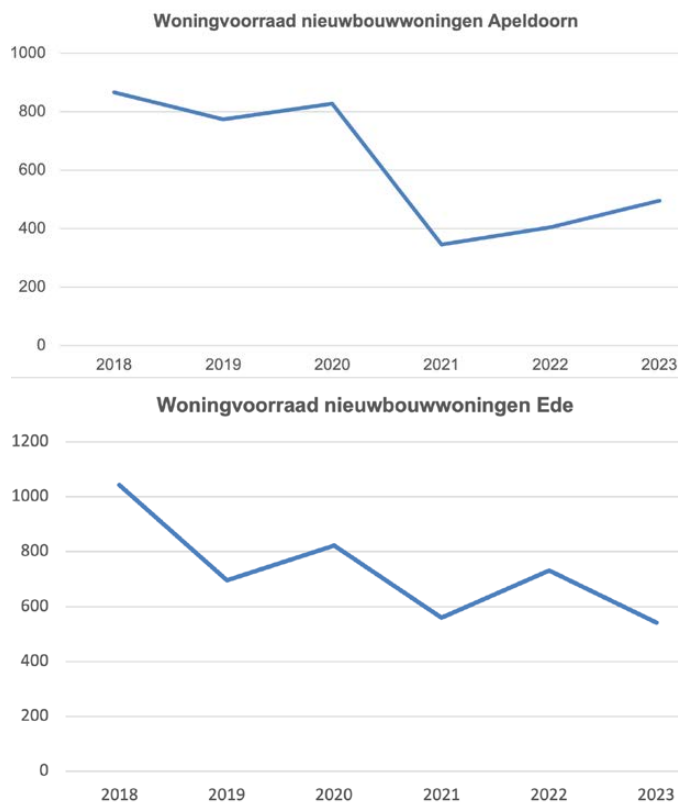
³² Bron: NVM, Nieuwbouwoverzicht Nederland, Woningtransacties Q3 2024. <https://www.nvm.nl/media/rttjnz5u/bijlage-3-marktoverzicht-nieuwbouwnederland-3e-kwartaal-2024.pdf>

³³ Bron: CBS, Regionale kerncijfers Nederland. <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?searchKeywords=corop-gebieden>

het vierde kwartaal van 2022 (figuur 11). In het tweede kwartaal van 2024 hadden de te koop gezette nieuwbouwwoningen een mediane vraagprijs van 498.000 euro. In het eerste kwartaal van 2024 was dit nog 508.000 euro. Er komen meer betaalbare woningen op de markt, omdat deze mogelijk makkelijker verkocht worden dan de duurdere projecten. Dat de prijs van de woning lager ligt, wil niet zeggen dat de woningen vergelijkbaar zijn. De goedkopere woningen hebben mogelijk een kleiner woonoppervlakte of een andere kwaliteit van afwerking. De vraagprijs per vierkante meter is daarom in de meeste gevallen wel hoger.

4.3.4 Nieuwbouwmakrt in Ede en Apeldoorn³³

Op basis van cijfers van het CBS is te zien dat de woningvoorraad nieuwbouw de afgelopen jaren aan het afnemen is met een paar tussentijdse lichte stijgingen.



4.4 Huurwoningmarkt

Volgens Capital Value blijft de druk op de Nederlandse huurwoningmarkt hoog. Door het groeiende aantal huishoudens, een sterke instroom van expats en de behoefte aan flexibiliteit bij jongeren blijft de huursector in trek. De gevolgen van stijgende renteniveaus werken minder sterk door in de prijsvorming op de huurmarkt dan op de koopmarkt.

Verder verwacht Capital Value dat de toegankelijkheid en de betaalbaarheid van de huursector de komende jaren verder onder druk komen te staan. Door de prijsregulering en aanpassing van het woningwaarderingssysteem (WWS-stelsel) zal er naar verwachting een toenemende vraag naar huurwoningen komen, waardoor de concurrentie onder huurders toeneemt en de huren in de vrije sector zullen toenemen.

Oppervlakte huurwoningen

De gemiddelde grootte van verhuurde woningen en appartementen werd in de afgelopen jaren steeds kleiner. Het lijkt erop dat er een stabilisatie is ontstaan. Verhuurde appartementen zijn in het tweede kwartaal van 2024 gemiddeld 82,3 m² (figuur 12).

Gemiddeld oppervlak, Nederland Q1 2024 en Q2 2024 in m²



Figuur 12: gemiddeld oppervlak woningen. Bron: NVM 2024³⁵

Prijswontwikkeling en huurtransacties³⁶

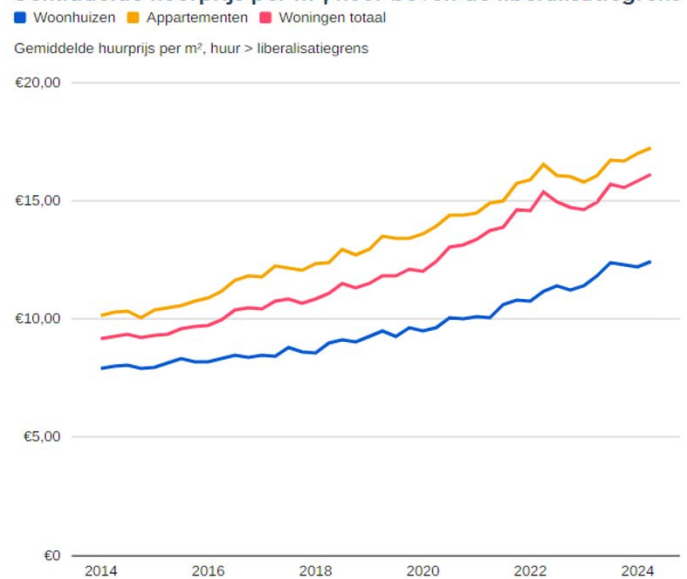
Huurprijzen voor vrije sector huurwoningen zijn de afgelopen jaren gestegen. Sinds het derde kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024 is echter een lichte daling in de huurprijzen van woningen te zien. In het tweede kwartaal van 2024 stijgen de huurprijzen weer licht (zie figuur 13). Nieuwe huurders betalen in Nederland gemiddeld € 16,14 tot € 15,51 per m².

Regionale verschillen blijven groot. Zo lag de gemiddelde vierkante meter transactiehuurprijs in Drenthe op € 12,19, in Gelderland op € 13,02 terwijl deze in Noord-Holland € 20,23 per vierkante meter bedraagt, met name door de invloed van Amsterdam. De provincies met de grootste prijsdalingen in het vierde kwartaal van 2023 ten opzichte van een jaar eerder zijn Friesland (-5,3%), Noord-Holland (-0,9%) en Noord-Brabant (-0,8%). In de provincie Gelderland is de huurprijs per m² ten opzichte van een jaar eerder met 1,4% toegenomen.

4.4.1 Huurwoningmarkt in Gelderland

De huurwoningmarkt in Ede bestaat voor circa 20,8% woningcorporatiebezit. Het overige deel bestaat uit huurwoningen in eigendom van andere partijen. De huurwoningmarkt in Apeldoorn bestaat voor circa 28,3% woningcorporatiebezit. Het overige deel bestaat uit huurwoningen in eigendom van andere partijen.³⁷

Gemiddelde huurprijs per m², huur boven de liberalisatiegrens



Figuur 13: Ontwikkeling huurprijzen per m² in Nederland (2015-2024).

Bron: NVM 2024

De gemiddelde verhuurprijs voor een appartement in de vrije sector in Gelderland bedroeg in Q2 2024 € 13,02 per m² per maand, waarmee een stijging van 1,4% ten opzichte van het jaar daarvoor.³⁸

De gemiddelde huurprijs van de Objecten bedraagt per 1 januari 2024 € 15,34 per m².

4.5 Woningbeleggersmarkt

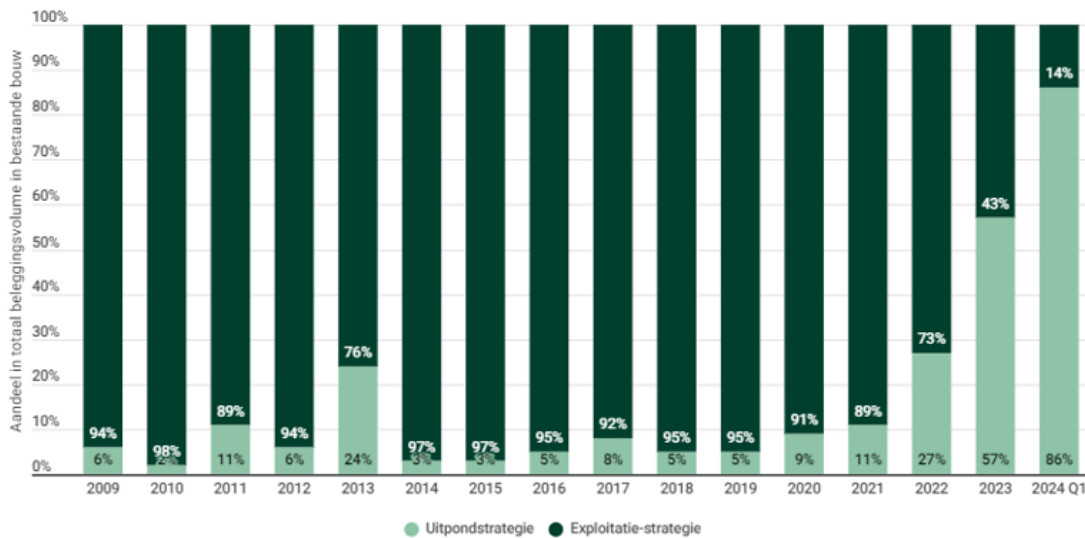
Het eerste halfjaar van 2024 (H1 2024) vertoonde de Nederlandse woningbeleggingsmarkt met een transactievolumen van € 1,4 miljard een groei van 70,3% ten opzichte van H1 2023, toen het transactievolumen € 822 miljoen bedroeg. De groei ten opzichte van H1 2023 werd met name veroorzaakt door een sterke toename van beleggingen in bestaande bouw, die uitkwamen op een totaal van € 646 miljoen in H1 2024, ten opzichte van circa € 233 miljoen in H1 2023.

³⁵ Bron: NVM, Analyse van de dynamiek in de Nederlandse huurmarkt Q2 2024, <https://www.nvm.nl/media/bkyf3vg3/vgm-nvm-huurcijfers-q2-2024-factsheet.pdf>.

³⁶ Bron: NVM, Marktinformatie vrije sector huur, tweede kwartaal 2024, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/>.

³⁷ Bron: CBS, <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?searchKeywords=corop-gebieden>

³⁸ Bron: NVM, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/>.



Figuur 14: Investerings bestaande woningen, uitgesplitst naar beleggingsstrategie (2009-2024 H1). Bron: CBRE 2024

Dat is een volumegroei van 177% ten opzichte van H1 2023. Ook het nieuwbouwinvesteringsvolume is toegenomen ten opzichte van H1 2023 (28%) en kwam uit op € 754 miljoen in H1 2024 ten opzichte van € 589 miljoen in H1 2023.³⁹

In voorgaande jaren domineerde de exploitatiestrategie in biedingsprocessen voor bestaande woningportefeuilles, voornamelijk vanwege de lage rente. Nu de leegwaardes na een kortstondige daling weer stijgen, lijkt passief uitponden in de komende periode aantrekkelijke winstmarges te bieden. Dat wil zeggen dat wanneer een woning leeg komt te staan, deze te koop wordt aangeboden. In 2022 en 2023 was het overgrote deel van de transacties gebaseerd op een uitpondstrategie en CBRE ziet dat bij beleggingen in bestaande woningen de uitpondstrategie in sterke mate dominant blijft in de eerste helft van 2024. Inmiddels betreft het percentage huurwoningen dat op basis van een uitpondstrategie wordt aangekocht maar liefst 86%.⁴⁰ Belangrijk om op te merken is dat deze strategie vooral geschikt is voor beleggers die een lange investeringshorizon hebben. Beleggers met een kortere investeringstermijn kunnen echter te maken krijgen met dalende mutatiegraden, bijkomende regelgeving en de volatiliteit van Nederlandse huizenprijzen, wat een snelle uitstap bemoeilijkt.

De strategie van het Fonds is ook gericht op passief uitponden en sluit hiermee aan in de ontwikkelingen in de woningbeleggersmarkt.⁴¹

³⁹ Bron: CBRE, Mid Year Real Estate Market Outlook 2024, <https://www.cbre.nl/insights/reports/mid-year-real-estate-market-outlook-2024>.

⁴⁰ Bron: CBRE, Mid Year Real Estate Market Outlook 2024, <https://www.cbre.nl/insights/reports/mid-year-real-estate-market-outlook-2024>.

⁴¹ Visie van de Beheerder.

Hoofdstuk 5 ■ Onroerendgoedportefeuille

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

5.1 Woningportefeuille bestaande uit 143 appartementen, verdeeld over drie locaties centraal gelegen in de plaatsen Apeldoorn en Ede. De appartementen zijn gebouwd in 2022 (Apeldoorn), 2016 (Ede Bunschoterplein) en 1988 (Ede Luttikenerf) en beschikken over energielabels A+++, A++, A of B. De appartementen kennen een gemiddelde grootte van 58 m² gebruiksoppervlak (GBO).

Deze investering heeft de volgende kenmerken:

- Portefeuille verdeeld over drie locaties gelegen in de plaatsen Apeldoorn (één locatie) en Ede (twee locaties)
- Moderne Objecten, gebouwd in de jaren 2022, 2016 en 1988 met energielabels A+++, A++, A of B
- Alle complexen zijn centraal gelegen en in de nabijheid van diverse faciliteiten, zoals restaurants, winkels en speciaalzaken
- Grote verscheidenheid aan appartementen met een gemiddelde van 58 m² gebruiksoppervlak (GBO)
- Gemiddelde huur per maand per woning van € 889 en een huurwaarde van € 1.054
- Gemiddelde leegwaarde per appartement van € 285.265 waarmee 123 appartementen in de portefeuille onder de NHG-grens vallen (NHG-grens 2025 bedraagt € 450.000)
- Alle Objecten zijn gevestigd op eigen grond
- De complexen zijn onaangebroken (niet uitgeponnd)
- Alle Objecten zijn kadastraal gesplitst zodat de woningen individueel verkoopbaar zijn

Highlights portefeuille

- Aantal appartementen: 143
- Bouwjaren: 2022 | 2016 | 1988
- Energielabel: A+++ (27 woningen) | A++ (3 woningen) | A (68 woningen) | B (45 woningen)
- Gemiddeld vloeroppervlak per appartement: 58 m² GBO
- Spreiding in metrages: 29 m² – 95 m² GBO
- Theoretische jaarhuur: € 1.525.835 per jaar
- Gemiddelde huur per appartement: € 889 per maand
- Gemiddelde huurwaarde per appartement: € 1.054 per maand
- Geen huurwaarde risico's op basis van het nieuwe woningwaarderingstelsel
- Gemiddelde leegwaarde per appartement: € 278.416
- Totale leegwaarde: € 39.813.500
- Koopsom: € 30.453.055
- Leegwaarde-ratio: 76,5%
- Taxatiewaarde: € 31.700.000
- Eigendomssituatie: Eigen grond

5.1.1 Portefeuilleoverzicht

In augustus 2024 heeft de Initiatiefnemer ten behoeve van Stichting NL Woningfonds 6 overeenstemming bereikt met verkoper Woonhave⁴² over de aankoop van een portefeuille bestaande uit een Object in Apeldoorn en twee Objecten in Ede. Het Object in Apeldoorn is in verhuurde staat per 4 oktober 2024 voor rekening en risico van het Fonds verworven tegen een koopprijs van € 11.500.000 vrij op naam.

De Objecten in Ede zullen per 8 januari 2025, of zoveel eerder of later partijen overeenkomen, worden verworven in verhuurde staat tegen een koopprijs van € 18.953.055 (kosten koper). Dit is onderverdeeld in een koopsom voor Object Ede (Bunschoterplein) van € 12.147.500 (kosten koper) en € 6.805.555 (kosten koper) voor Object Ede (Luttikenerf). De totale koopsom van de portefeuille bedraagt € 30.453.055.

Met de verkoper van Object Apeldoorn is afgesproken dat het Object Apeldoorn uiterlijk 4 oktober 2024 zou worden geleverd. Daarom is het Object Apeldoorn op 4 oktober 2024 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Hierbij is een beroep gedaan op een vrijstelling overdrachtsbelasting, waardoor bij de verwerven geen overdrachtsbelasting verschuldigd was.

Het Object Apeldoorn is op 4 oktober 2024 verworven voor 25,55 maal de theoretische jaarhuur (ofwel een BAR van 4,0%). Taxateur Dynamis heeft het Object Apeldoorn gewaardeerd op een marktwaarde van € 10.400.000 kosten koper, oftewel € 11.481.600 vrij op naam. Het Object Ede (Bunschoterplein) is door Dynamis Taxaties gewaardeerd op € 13.700.000 kosten koper en Object Ede (Luttikenerf) is gewaardeerd op € 7.600.000 kosten koper. De totale waardering voor de portefeuille bedraagt € 31.700.000 kosten koper.

Voor de rendementsberekening is gebruik gemaakt van de leegwaarde taxaties van lokale makelaars: Koningsstede Makelaars (Apeldoorn) en Domicilie Makelaars (Ede), vanwege de expertise van deze lokale makelaars. De leegwaarde bedraagt volgens de lokale makelaars € 39.813.500.

5.2 Beschrijving portefeuille

De portefeuille van NL Woningfonds 6 bestaat uit appartementen met een spreiding over drie locaties en twee plaatsen in Nederland. De portefeuille bestaat uit 30 appartementen in Apeldoorn, 71 appartementen ten noorden van het centrum in Ede (Bunschoterplein) en 42 appartementen ten zuiden van het centrum van Ede (Luttikenerf). Het betreft onaangebroken, ofwel niet uitgeponnd, bezit.

Omdat de woningen zijn verhuurd aan circa 143 individuele particulieren, is sprake van een goede huurspreiding. De huurovereenkomsten voor de woningen zijn aangegaan op basis van het standaard ROZ-model en kennen een looptijd van minimaal twaalf maanden en daarna, tenzij de huurovereenkomst wordt beëindigd, is de looptijd voor onbepaalde tijd. 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 marktconforme huren hebben, een goede huurspreiding kennen en bij leegkomst worden verkocht volgens de strategie van het Fonds. Indien een woning opnieuw wordt verhuurd dan stelt de Beheerder per geval passende inkomens- of vermogensseisen en waarborgsommen vast.

De Objecten zijn gevestigd op eigen grond; er is geen sprake van erfpacht. Alle Objecten zijn juridisch gesplitst waarmee de woningen ook individueel verkoopbaar zijn. Er is sprake van onaangebroken bezit. De Objecten zijn thans nog niet uitgeponnd. De woningen zijn behalve enige mutatieleegstand volledig verhuurd. De complexen in Apeldoorn en aan het Bunschoterplein in Ede zijn beide onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Het Object in Apeldoorn is tezamen met veertien koopwoningen (stadsvilla's) onderdeel van een VvE. Het Fonds heeft op de Aanvangsdatum en datum van Eerste Uitgifte een meerderheid in deze VvE. Het Object aan het Bunschoterplein in Ede heeft een supermarkt in de plint. Deze supermarkt is in eigendom van het S5 Forum Fonds dat wordt beheerd door de Beheerder. Het Object aan het Luttikenerf is geen onderdeel van een VvE. Zodra de verkoop van individuele woningen wordt opgestart, zullen de onderliggende Vereniging van Eigenaren worden geactiveerd.

Het uitgangspunt voor de portefeuille van NL Woningfonds 6 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

⁴² www.woonhave.nl/.

rekenmodel voor de rendementsprognose: bij een verwachte mutatie van gemiddeld 10,5% per jaar bij aanvang van het Fonds veronderstelt dit dat de leegkomende woningen worden verkocht tot en met het einde van het Fonds in 2034. De hierna resterende portefeuille van, volgens prognose, 47 woningen zullen als restant worden verkocht tegen een bruto-aanvangsrendement (BAR) dat 0,10% lager ligt als waartegen het vastgoed is aangekocht.

Afhankelijk van de waardeontwikkeling zullen de verkoop / verhuur verhoudingen worden aangepast om een zo optimaal mogelijk rendement te realiseren voor de beleggers. Indien de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven, kan het ook noodzakelijk zijn dat er meer woningen in de verhuur worden gehouden. Op woning- en projectniveau wordt bij elke verhuurmutatie de afweging verhuur of verkoop gemaakt.

Op grond van de bevindingen van de taxateur Dynamis, de lokale makelaars en eigen marktverkenning door de Initiatiefnemer wordt de markt voor woningbeleggingen in Apeldoorn en Ede positief ingeschat. De woningen zijn courant qua woonoppervlak, indeling, kwaliteit, prijs en locatie. Daarnaast worden de verkoop- en verhuurmogelijkheden in de regionale / lokale markt als goed ingeschat.

Kadastraal zal het volgende worden verworven:

- Object Apeldoorn: Gemeente Apeldoorn, sectie AA, nummer 3583-A, appartementsindices 1 tot en met 30 en 45 tot en met 74.
- Object Ede (Bunschoterplein): Gemeente Ede, sectie K, nummer 18286-A, appartementsindex 2
- Object Ede (Luttikenerf): Gemeente Ede, sectie K, nummer 14750

Ryse B.V. heeft een technische en bouwkundige inspectie uitgevoerd en een rapport alsmede een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) opgesteld. Hieruit blijkt dat de bouwkundige staat van het Object in Apeldoorn goed is. Uit de technische en bouwkundige inspectie van het Object aan het Bunschoterplein in Ede is gebleken dat het dak herstelwerkzaamheden benodigd heeft. Deze herstelwerkzaamheden zullen door verkoper Woonhave worden verricht voor de levering van het Object. Thans is uit de technische en bouwkundige inspectie gebleken dat delen van het dak van het Object aan het Luttikenerf in Ede nog een beperkte levensduur kennen. Daarnaast dient er op enkele plekken onder de consoles het voegwerk te worden vervangen door kitwerk. Deze werkzaamheden zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) voor het Object. Uit de technische en bouwkundige inspectie concludeert Ryse B.V. dat de complexen en de installaties goed zijn en dat geen structurele gebreken zijn geconstateerd.

5.2.1 Locatie

Apeldoorn – Stationsplein

Apeldoorn is gelegen op de oostflank van de Veluwe in de provincie Gelderland. Het is tevens de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. De gemeente Apeldoorn bestaat naast de stad Apeldoorn uit enkele omliggende plaatsen, waarvan Ughelen en Beekbergen de grootste zijn. De gemeente Apeldoorn telt 168.212 inwoners (CBS, 2024) en is hiermee qua inwonertal de elfde gemeente van Nederland.

Het Object ligt aan het Stationsplein 15 t/m 73 in het centrum van Apeldoorn, tegenover het NS-station en te midden van een uitgebreid aanbod aan voorzieningen, waaronder winkels, horeca en culturele bezienswaardigheden. Het stadspark Loolaanpark met wandelpaden en vijvers is op circa één kilometer gelegen. Nationaal Park De Hoge Veluwe ligt in de directe nabijheid en is zowel lopend als fietsend bereikbaar.

Het Object is uitstekend te bereiken met het openbaar vervoer. Het Object ligt direct tegenover het NS-station van Apeldoorn, wat



uitstekende verbindingen biedt met andere steden en regio's via de trein. Er zijn ook bushaltes in de nabijheid, wat het openbaar vervoer verder vergemakkelijkt. Het Object is ook goed te bereiken met de auto. Vanaf het complex is het mogelijk om binnen circa 10 minuten de A1 en A50 te bereiken.

Ede

Twee Objecten zijn gelegen in Ede, een middelgrote stad in de Nederlandse provincie Gelderland. Ede ligt aan de westflank van de Veluwe en in de zuidelijke Gelderse Vallei. Het is tevens de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. De gemeente Ede bestaat naast de stad Ede uit enkele omliggende plaatsen, waarvan Bennekom en Lunteren de grootste zijn. De gemeente Ede telt 123.532 inwoners (CBS, 2024). Ede werkt met de gemeenten Rheden, Wageningen, Veenendaal, Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Renswoude samen in het regionaal samenwerkingsverband Regio Foodvalley. Ede is hierdoor een snel groeiende stad en het aantal inwoners is sinds 2014 met ongeveer 12% gegroeid.⁴³

Ede – Bunschoterplein

Het Object ligt aan de Bunschoterplein 2 t/m 98 en Grotestraat 76 t/m 86 aan de rand van het centrum van Ede met een mix van historische en moderne panden. Het centrum van Ede beschikt over diverse faciliteiten, zoals winkels, horeca en cultuur. Nationaal Park De Hoge Veluwe ligt op enkele minuten fietsen. Wageningen Universiteit is binnen 30 minuten te bereiken met de fiets.

Het Object is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Op circa 700 meter afstand bevindt zich het treinstation Ede Centrum. Het NS-intercity treinstation Ede-Wageningen is binnen 10 minuten te bereiken met de fiets. Daarnaast zijn er diverse buslijnen in de directe nabijheid. De busverbindingen zijn frequent en verbinden het centrum met omliggende wijken en dorpen. Het Object is ook goed te bereiken met de auto. Vanaf het complex is het mogelijk om binnen circa 10 minuten de A12 en A30 te bereiken.

⁴³ Bron: <https://ede.incijfers.nl/dashboard/woningmarktmonitor-ede/inwoners>

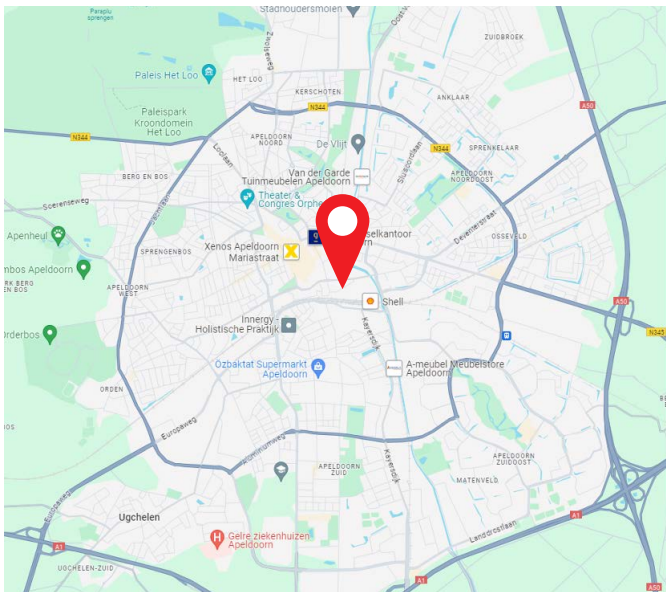
Ede – Luttikenerf

Het Object ligt aan de Luttikenerf 2 t/m 84 in Ede aan de zuidkant van het centrum van Ede, in de Kolkakkerbuurt. Deze rustige woonwijk uit de jaren '20 van de vorige eeuw is afgelopen jaren gerenoveerd en vernieuwd. In de buurt zijn diverse voorzieningen zoals supermarkten en scholen. Het centrum van Ede ligt op vijf minuten lopen. Het centrum van Ede beschikt over diverse faciliteiten, zoals winkels, horeca en cultuur. Nationaal Park De Hoge Veluwe ligt op enkele minuten fietsen. Wageningen Universiteit is binnen 25 minuten te bereiken met de fiets.

Het Object is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Op circa 600 meter afstand bevindt zich het treinstation Ede Centrum. Het NS-intercity treinstation Ede-Wageningen is binnen 7 minuten te bereiken met de fiets. Daarnaast zijn er diverse buslijnen in de directe nabijheid. De busverbindingen zijn frequent en verbinden het centrum met omliggende wijken en dorpen. Het Object is ook goed te bereiken met de auto. Vanaf het complex is het mogelijk om binnen circa 10 minuten de A12 en A30 te bereiken.

5.2.2 Kenmerken Objecten

Apeldoorn – Stationsplein 15 t/m 73



Introductie

De woningen zijn onderdeel van een in oktober 2022 opgeleverde ontwikkeling. Naast de 30 appartementen zijn er 14 koopwoningen in de vorm van stadsvilla's gerealiseerd door de gerenommeerde ontwikkelaar VanWonen. De architectuur is modern en gericht op licht, ruimte en luxe. Trappenhuizen, entrees en liften zijn hoogwaardig afgewerkt. Het Object is onaangeboden (niet uitgepand).

Woningcomplex en Vereniging van Eigenaren

Het woningcomplex bestaat uit 30 appartementen. Iedere woning beschikt over een eigen parkeerplaats waarvan 27 in de ondergelegen parkeergarage en drie op maaiveldniveau op het binnenterrein. Tevens beschikt elke woning over een eigen berging is. Het Object is juridisch gesplitst waarmee de woningen ook individueel verkoopbaar zijn. Het Object is onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VVE) tezamen met de 14 stadsvilla's. Het Object is onaangeboden en derhalve nog niet uitgepand. Zodra de verkoop van individuele woningen wordt opgestart, zal de onderliggende Vereniging van Eigenaren worden geactiveerd.

De woningen

De woningen zijn van zeer hoge kwaliteit en beschikken over energielabel

A+++ (27 woningen) of A++ (drie woningen). Alle appartementen zijn voorzien van twee slaapkamers en een moderne keuken met kookplaat, combimagnetron, vaatwasser, afzuigkap en koelkast. Daarnaast beschikken de appartementen over een individuele warmtepomp, zonnepanelen en een WTW-installatie. De badkamer is voorzien van een inloopdouche. De appartementen op de verdiepingen beschikken allen over een ruim en zonnig balkon op het zuidoosten dat bereikbaar is via twee grote openslaande deuren. De zes appartementen op de begane grond beschikken allen over een tuin, uitkijkend op het binnenterrein. De woningen hebben metrages met een gemiddelde van 88 m² GBO. De kleinste woning bedraagt 64 m² GBO en de grootste woning 95 m² GBO.

Huurwaarde en WWS-stelsel

Het Object is volledig verhuurd. De huidige theoretische huuropbrengst bedraagt € 445.410 per jaar. Met een huurniveau van gemiddeld € 1.265 per woning per maand vallen de woningen hiermee in de vrije sector. Op de woningen zit een middenhuur-verhuurclausule bij aanvang van de verhuur. Bij mutatie is deze niet meer van toepassing. De eerste woningen die zijn gemuteerd hebben een hijsprong van € 600,- per maand gemaakt. De huurwaarde ligt volgens Dynamis in lijn met een gemiddelde van € 1.717 per maand.

Leegwaarde en WOZ-waarde

De gemiddelde leegwaarde per woning bedraagt € 432.500 kosten koper volgens de inschatting van Dynamis. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt hiermee € 4.898 per m² GBO. Tevens is een leegwaardeoordeel aan lokale makelaar Koningsstede Makelaars gevraagd, die naar oordeel van de Beheerder de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Dynamis). De lokale makelaar schat de leegwaarde (conservatiever) in op € 430.250 per woning, oftewel € 4.873 per m² GBO. Deze (conservatievere) waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose.

Naar verwachting vallen 10 van de 30 woningen bij het uitpanden (passief) in het segment waarbij koper een hypotheek kan afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). 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. Het overige deel van de woningen valt in het middensegment met verkoopprijzen van circa € 460.000 – € 580.000. Hiermee bedraagt de totale leegwaarde van het complex € 12.907.500.

De verkoopbaarheid van de woningen wordt door Dynamis als zeer goed ingeschat. Dit komt mede door de combinatie van hoge kwaliteit locatie van de woningen ten opzichte van het aanbod.

De gemiddelde WOZ-waarde per woning per 2024 bedraagt € 353.367. Hiermee ligt de WOZ-waarde aanzienlijk lager dan de leegwaarde inschatting, wat gunstig is voor de gemeentelijke belastingen.

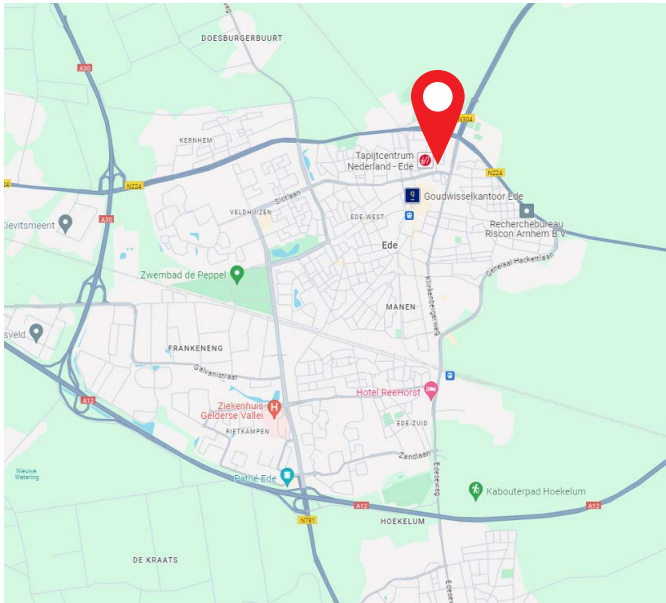
Ede – Bunschoterplein 2 t/m 98 & Grotestraat 76 t/m 86

Introductie

De woningen zijn onderdeel van een in 2016 opgeleverde binnenstedelijke herontwikkeling bestaande uit een appartementencomplex met op de begane grond een Albert Heijn-supermarkt en een aantal winkels. Deze Albert Heijn-supermarkt is onderdeel van het Sectie5 S5 Forum Fonds. De architectuur van het complex is modern en gericht op ruimte en licht. Trappenhuizen, entrees en liften zijn goed afgewerkt. Het Object is onaangeboden (niet uitgepand).

Woningcomplex en Vereniging van Eigenaren

Het woningcomplex bestaat uit 71 appartementen. Iedere woning beschikt over een eigen interne berging. Parkeren kan openbaar, direct



naast het Object is een groot parkeerterrein aanwezig, of tegen betaling (ca. € 120,19 per maand) in de nabijgelegen Q-Park parkeergarage. Het Object is juridisch gesplitst waarmee de woningen ook individueel verkoopbaar zijn. Het Object is onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE) tezamen met de ondergelegen winkels. Het Object is onaangeboden en derhalve nog niet uitgetoond. Zodra de verkoop van individuele woningen wordt opgestart, zal de onderliggende Vereniging van Eigenaren worden geactiveerd.

De woningen

De woningen beschikken over een energielabel A (60 woningen) en B (11 woningen). Alle woningen kennen een goed afwerkingsniveau en zijn voorzien van een keuken met voorzieningen, zoals kookplaat, afzuigkap, en koelkast. De badkamer is voorzien van een inloopdouche. Daarnaast beschikt het Object over een groene en rustige binnentuin. De woningen hebben metrages met een gemiddelde van 41,5 m² GBO. De kleinste woning bedraagt 29 m² GBO en de grootste woning 56 m² GBO.

Huurwaarde en WWS-stelsel

Het Object is volledig verhuurd. De huidige theoretische huuropbrengst bedraagt € 669.928 per jaar. Met een huurniveau van gemiddeld € 786,33 per woning per maand vallen de woningen hiermee onder de sociale huurgrens. De huurwaarde ligt volgens Dynamis in lijn met een gemiddelde van € 880,75 per maand conform het WWS-stelsel.

Leegwaarde en WOZ-waarde

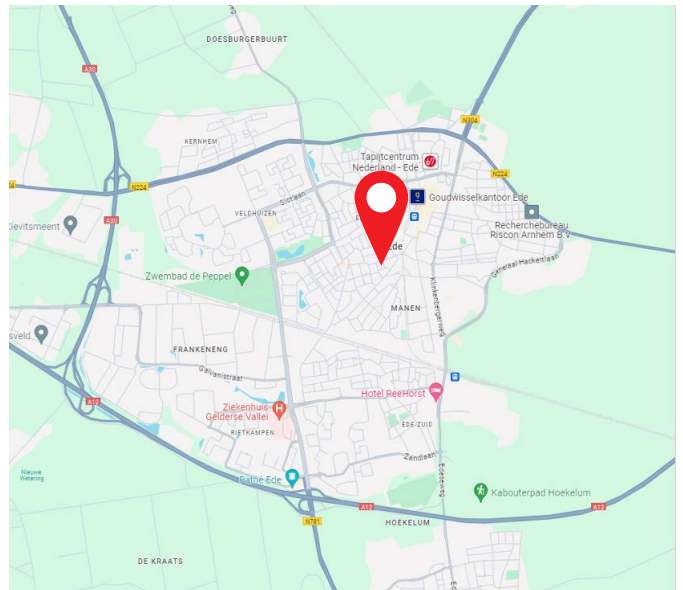
De gemiddelde leegwaarde per woning bedraagt € 240.563 kosten koper volgens de inschatting van Dynamis. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt hiermee € 5.798 per m² GBO. Tevens is een leegwaardeoordeel aan lokale makelaar Domicilie Makelaars gevraagd, die naar oordeel van de Beheerder de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Dynamis). De lokale makelaar schat de leegwaarde (conservatiever) in op € 228.958 per woning, oftewel € 5.519 per m² GBO. Deze (conservatievere) waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose. Hiermee bedraagt de totale leegwaarde van het complex € 16.256.000.

Naar verwachting vallen alle woningen bij het uitpanden (passief) in het segment waarbij koper een hypotheek kan afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). 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 verkoopbaarheid van de woningen wordt door Dynamis als goed ingeschat. Dit komt mede door de hoge kwaliteit van de locatie van de woningen ten opzichte van het aanbod.

De gemiddelde WOZ-waarde per woning per 2024 bedraagt € 176.594. Verkoper Woonhave heeft de WOZ na bezwaar weten te verhogen naar gemiddeld € 200.000 per woning, hetgeen een positief effect heeft op de WWS-punten. Hiermee ligt de WOZ-waarde aanzienlijk lager dan de leegwaarde inschatting, wat gunstig is voor de gemeentelijke belastingen.

Ede – Luttkenerf 2 t/m 84



Introductie

De woningen zijn onderdeel van het in 1988 gebouwd appartementencomplex. De architectuur is solide en gericht op comfort en ruimte. Trappenhuisen en entrees zijn redelijk afgewerkt. Het Object is onaangeboden (niet uitgetoond).

Woningcomplex en Vereniging van Eigenaren

Het woningcomplex bestaat uit 42 appartementen. Parkeren is mogelijk op het binnenterrein van het Object. Het Object is juridisch gesplitst waarmee de woningen ook individueel verkoopbaar zijn. Door deze splitsing is het complex onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE), waarbij thans alle woningen in eigendom zijn. Het Object is onaangeboden en derhalve nog niet uitgetoond.

De woningen

De woningen beschikken over een energielabel A (8 woningen) en B (34 woningen). Alle woningen kennen een redelijk afwerkingsniveau en zijn voorzien van een keuken met voorzieningen, zoals kookplaat, afzuigkap, en koelkast. De badkamer is voorzien van een inloopdouche. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen balkon. De woningen op de begane grond beschikken over een kleine tuin. De woningen hebben metrages met een gemiddelde van 64 m² GBO. De kleinste woning bedraagt 63 m² GBO en de grootste woning 74 m² GBO.

Huurwaarde en WWS-stelsel

Het Object is volledig verhuurd. De huidige theoretische huuropbrengst bedraagt € 40.497 per jaar. Met een huurniveau van gemiddeld € 794,66 per woning per maand vallen de woningen hiermee onder de sociale huurgrens. De huurwaarde ligt volgens Dynamis in lijn met een gemiddelde van € 872,91 per maand conform het WWS-stelsel.

Leegwaarde en WOZ-waarde

De gemiddelde leegwaarde per woning bedraagt € 244.286 kosten koper volgens de inschatting van Dynamis. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt hiermee € 3.808 per m² GBO. Tevens is een leegwaardeoordeel aan lokale makelaar Domicilie Makelaars gevraagd, die naar oordeel van de Beheerder de lokale markt beter kent dan een landelijk opererende taxateur (zoals Dynamis). De lokale makelaar schat de leegwaarde (positiever) in op € 253.571 per woning, oftewel € 3.953 per m² GBO. Deze (positievere) waardering is gehanteerd voor de rendementsprognose. Hiermee bedraagt de totale leegwaarde van het complex € 10.650.000.

Naar verwachting vallen alle woningen bij het uitpanden (passief) in het segment waarbij koper een hypotheek kan afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). 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 verkoopbaarheid van de woningen wordt door Dynamis als goed ingeschat. Dit komt mede door de kwaliteit van de locatie van de woningen ten opzichte van het aanbod.

De gemiddelde WOZ-waarde per woning per 2024 bedraagt € 177.928. Hiermee ligt de WOZ-waarde aanzienlijk lager dan de leegwaarde inschatting, wat gunstig is voor de gemeentelijke belastingen.

De portefeuille

Leegwaarde-ratio en kostprijs

De strategie van het Fonds is om vrijgekomen woningen te verkopen. Hierdoor is de leegwaarde erg belangrijk voor de beoogde rendementen. De leegwaarde-ratio voor NL Woningfonds 6 is gunstig met een percentage van 76,5% op basis van de aankoopprijs van € 30.453.055 kosten koper. De gemiddelde kostprijs inclusief alle aankoopkosten bedraagt € 247.783. Dit betekent dat er een rendement kan worden gerealiseerd bij het verkopen (passief uitpanden) gelet op de gemiddelde leegwaarde per woning van circa € 278.416 k.k.

Kopersgroep

De potentiële kopers groep voor de woningen is ruim. De kleinere woningen zijn geschikt voor starters op de woningmarkt. De grotere woningen zijn meer geschikt voor doorstromers en senioren die nabij voorzieningen willen wonen.

5.2.3 Energielabels

NL Woningfonds 6 streeft ernaar om alleen woningen aan te bieden met energielabels A of beter (98 woningen) en B (45 woningen).

Het Fonds heeft niet tot doel het promoten van ecologische of sociale kenmerken of het zijn van een duurzame belegging. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 9.6 van dit Informatiememorandum.

5.2.4 Koopprijs, taxatie

Het vastgoed wordt verworven voor € 30.453.055 kosten koper. Taxateur Dynamis Taxaties heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 31.700.000 kosten koper.

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

Hoofdstuk 6 ■ Financiële aspecten en rendementsberekeningen

De reden van de aanbieding tot deelname aan het Fonds is het Fonds in staat te stellen de Objecten te verwerven, te exploiteren, uit te ponden en te verkopen. Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel, hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

6.1 Investing en kosten

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal met ingang van de Aanvangsdatum naar verwachting tien jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van tien jaar (vanaf de datum van Tweede Uitgifte) met als verwervingsdatum van Object Apeldoorn 4 oktober 2024 en van de Objecten Ede 8 januari 2025.

De Fondsinvestering die het Fonds doet (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 35.432.979 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van de Objecten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in figuur 17

FIGUUR 17 FONDSINVESTERING	
<i>Verkrijgingsprijs</i>	
aankoopprijs	€ 30.453.055
<i>Aankoopkosten</i>	
overdrachtsbelasting	€ 1.971.118
makelaarskosten	€ 368.482
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	€ 71.995
taxatiekosten	€ 18.150
verduurzaming Objecten	€ 205.700
notariskosten	€ 36.300
Totaal Aankoopkosten	€ 2.671.745
totaal	€ 33.124.800
<i>Initiatiekosten</i>	
adviseurskosten	€ 42.350
Selectie- en transactievergoeding	€ 1.105.446
marketingkosten en kosten Informatiememorandum	€ 186.388
Intermediairvergoeding	€ 713.295
Overbruggingskosten	€ 181.405
totaal	€ 2.228.883
Financieringskosten	€ 79.250
Fondsinvestering	€ 35.432.933

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties bedragen naar verwachting € 4.979.924 (Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten). De netto-opbrengst van de uitgifte (Beleggerskapitaal verminderd met de Aankoopkosten, Initiatiekosten en Financieringskosten) bedraagt naar verwachting € 14.670.076 (inclusief liquiditeitsreserve).

6.1.1 Verkrijgingsprijs

De Verkrijgingsprijs bestaat uit de aankoopprijs van de Objecten (€ 30.453.055) en de Aankoopkosten. De Aankoopkosten bestaan uit de volgende posten:

Overdrachtsbelasting

De Objecten in Ede worden kosten koper gekocht. Dit betekent dat over de koopprijs van de woningen ad € 18.953.055 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd is. De overdrachtsbelasting bedraagt € 1.971.118.

Makelaarskosten

Voor de aankoop van de Objecten is het Fonds een makelaarscourtage aan Sectie5 Investments NV verschuldigd van 1,0% excl. BTW over de koopsom. De kosten hiervoor bedragen € 368.482 inclusief BTW.

Adviseurskosten voor juridische en technische due diligence Lexence NV en CVS Management & Legal traden op als adviseur bij de juridische due diligence ten aanzien van de Objecten. Ryse B.V. heeft een technische due diligence verricht en heeft tevens een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. De adviseurskosten bedragen € 71.995 inclusief BTW.

Taxatiekosten

Dynamis Taxaties heeft de Objecten getaxeed en brengt hiervoor in totaal € 18.150 in rekening, inclusief BTW.

Verduurzaming Objecten

Ten behoeve van Object Luttikenerf is er een investering opgenomen van € 205.700, inclusief BTW. Hiermee heeft het Fonds de mogelijkheid om het Object gedurende de exploitatieperiode te verduurzamen.

Notariskosten

Voor de levering van de Objecten treedt Lexence op als notaris. De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop- en leveringsakten en de hypotheekakten. Deze kosten bedragen € 36.300, inclusief BTW.

6.1.2 Initiatiekosten

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

Adviseurskosten

Op het gebied van toezichtrechtelijke aspecten treden Finnius advocaten en Zuidbroek Notarissen als adviseur op. RechtStaete verzorgt de fiscale begeleiding bij de structureren van het Fonds. De totale adviseurskosten bedragen circa € 42.350, inclusief BTW.

Selectie- en transactievergoeding

De Selectie- en transactievergoeding bedraagt 3,0% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten verminderd met de Aankoopkosten). De Initiatiefnemer ontvangt deze vergoeding voor haar werkzaamheden alsmede voor de risico's die zij loopt met betrekking tot het structureren van het Fonds en de selectie en aankoop van de Objecten. De Selectie- en transactievergoeding bedraagt € 1.105.446, inclusief BTW.

Marketingkosten en kosten Informatiememorandum

Deze externe kosten houden verband met het schrijven, ontwerpen en produceren van het Informatiememorandum en de registratie van het Fonds door de AFM, alsmede de kosten voor schrijven, ontwerpen, produceren en distribueren van fondsdocumentatie en het plaatsen van advertenties op diverse mediaplatforms. Betrokken partijen zijn onder andere ConceptCrew, Finnius advocaten en DvO Finance voor de begeleiding bij het opstellen en opmaken van het Informatiememorandum. De verwachte kosten voor het Informatiememorandum, de registratie van het Fonds door de AFM en het vervaardigen en laten publiceren van marketingmateriaal bedragen in totaal € 186.388, waarvan € 181.888 aan kosten voor het vervaardigen en laten publiceren van marketingmateriaal inclusief BTW en € 4.500 aan registratiekosten van het Fonds bij de AFM. De kosten voor AFM-registratie zijn vrijgesteld van BTW.

Intermediairvergoeding

Sectie5 Capital B.V. ontvangt op de datum van Tweede Uitgifte ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige vergoeding van drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) over het Beleggerskapitaal als vergoeding voor het bijeenbrengen van het Beleggerskapitaal. Deze Intermediairvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. Sectie5 Capital B.V. voldoet uit deze vergoeding de betrokken begeleidende partij(en).

Overbruggingskosten

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van Object Apeldoorn heeft de verkoper verlangd dat de levering uiterlijk op 1 oktober 2024 zou plaatsvinden. Omdat er niet genoeg tijd was om de benodigde Participaties voor die datum te plaatsen bij Participanten, zijn voor een bedrag van € 6.600.000 Participaties uitgegeven aan één interim belegger (Mia Wallace B.V.) die zal optreden als overbruggingsfinancier.

Mia Wallace B.V. is gelieerd aan de Beheerder en de Initiatiefnemer. De aandelen Mia Wallace B.V. zijn voor 100% in handen van Sectie5 Investments N.V. Sectie5 Investments N.V. is 100% aandeelhouder van de Beheerder. Mia Wallace B.V. heeft op haar beurt obligaties met een couponrente van 7,0% uitgegeven ten behoeve van het bewerkstelligen van de voorfinanciering. Op de datum van Tweede Uitgifte zal het Fonds Mia Wallace B.V. uitkopen en Mia Wallace B.V. zal met de bij de uitkoop uitgekeerde gelden op haar beurt de obligatiehouders aflossen. De obligatiehouders ontvangen geen zekerheden ten laste van het vermogen van het Fonds. De obligatiehouders hebben wel een pandrecht op de door Mia Wallace B.V. gehouden Participaties.

Omdat er geen einddatum gekoppeld is aan de periode waarin de overbruggingsfinancier Mia Wallace B.V. Participaties houdt, verlangt zij voor het beschikbaar stellen van haar liquiditeit (tijdelijk, voor maximaal zes maanden) een hogere vergoeding dan het reguliere rendement van het Fonds te ontvangen. Het Fonds vult het Direct rendement op de Participaties voor Mia Wallace B.V. daarom aan tot

7,0% op jaarbasis waarvan de kosten naar verwachting € 181.405 bedragen, met een maximum van € 325.000. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen het verwachte Direct rendement in het eerste jaar van de rendementsprognose (1,5%) en de vergoeding van 7% over de uitgifteprijs van de Participaties die worden uitgegeven aan Mia Wallace B.V., vermenigvuldigd met het bedrag van € 6.600.000 (de 264 Participaties ad € 25.000 die Mia Wallace B.V. houdt) voor de eerste drie maanden en vermenigvuldigd met het bedrag van € 4.200.000 voor de tweede drie maanden. Deze aanvulling op het rendement loopt tot de datum waarop deze Participaties zijn herplaatst bij "eindbeleggers" per de datum van Tweede Uitgifte. Sectie5 Capital B.V. arrangeert de plaatsing bij de overbruggingsfinanciers en ontvangt hiervoor een éénmalige vergoeding van € 33.000.

6.1.3 Financieringskosten

De Financieringskosten betreffen de afsluitprovisie van 0,5% over het vreemd vermogen die door de hypothecaire financier in rekening is gebracht. De Financieringskosten bedragen € 79.250.

6.2 Vermogensstructuur

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

FIGUUR 18 VERMOGENSSTRUCTUUR

Verkrijgingsprijs	€ 33.124.800	
Initiatiekosten	€ 2.228.883	
Kostprijs	€ 35.353.683	
Financieringskosten	€ 79.250	
Liquiditeitsreserve	€ 67.067	
Financieringsbehoefte	€ 35.500.000	
hypothecaire lening	€ 15.850.000	44,6%
Beleggerskapitaal	€ 19.650.000	55,4%

6.2.1 Beleggerskapitaal

De Participanten in NL Woningfonds 6 leggen voor hun deelname in totaal € 19.650.000 in, verdeeld over 786 Participaties van € 25.000.

6.2.2 Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal zal een 'non-recourse' hypothecaire financiering worden verschaft door een hypothecair financier ter hoogte van naar verwachting in totaal € 15.850.000.⁴⁴ Dit is 44,6% van de Financieringsbehoefte en 50% van de waarde van de Objecten (k.k.) zoals getaxeerd door Dynamis Taxaties.

⁴⁴ 'Non-recourse' houdt in dat de hypothecaire financier geen verhaal kan nemen op andere vermogensbestanddelen dan de Objecten, de huurinkomsten en de vorderingen van het Fonds op de huurders.

De voorwaarden van de hypothecaire financiering zijn naar verwachting als volgt:

Hypothecaire lening	Totaal € 15.850.000, verdeeld over minimaal vijf leningdelen:
Leningdeel I	€ 1.585.000
Rentepercentage	gefixeerde rente van 4,85% per jaar tot aan het einde van de looptijd, twee jaar na de Tweede Uitgifte (naar verwachting 31 december 2026),
Leningdeel II	€ 2.377.500
Rentepercentage	gefixeerde rente van 4,85% per jaar tot aan het einde van de looptijd, drie jaar na de Tweede Uitgifte (naar verwachting 31 december 2027),
Leningdeel III	€ 2.000.000
Rentepercentage	gefixeerde rente van 4,85% per jaar tot aan het einde van de looptijd, vijf jaar na de Tweede Uitgifte (naar verwachting 31 december 2029),
Leningdeel IV	€ 5.000.000
Rentepercentage	gefixeerde rente van 4,85% per jaar tot aan het einde van de looptijd, vijf jaar na de Aanvangsdatum (4 oktober 2029),
Leningdeel V	€ 4.887.500
Rentepercentage	variabele rente op basis van 3-maands Euribor met een opslag van 2,35% tot aan het einde van de looptijd, vijf jaar na de Tweede Uitgifte (naar verwachting 31 december 2029).

(de onderstaande verwachte voorwaarden zijn op alle twee de deelingen van toepassing:)

Loan to value (LTV) bij aanvang	50%
Debiteur	Stichting NL Woningfonds 6
Aflossing per deelroyement	Bij een Verkoop Individuele Woningen zal 110% van het oorspronkelijk gefinancierde bedrag voor die woning worden afgelost (ofwel 49,1% 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 zullen naar verwachting twee convenanten overeengekomen worden waarbij de financier tot een verhoging van de periodiek aflossing, cash sweep of opeising over kan gaan:

(1) een loan to value (LTV) convenant waarbij het volgende geldt:

- indien de LTV lager is dan 55%, is er geen periodieke aflossing verschuldigd;
- indien de LTV 55% of hoger is, maar lager is dan 60%, is er jaarlijks 1% van de oorspronkelijke hoofdsom aan periodieke aflossing verschuldigd;
- indien de LTV 60% of hoger is, maar lager is dan 65%, is er jaarlijks: 2% van de oorspronkelijke hoofdsom aan periodieke aflossing verschuldigd;
- indien de LTV 65% of hoger is, maar lager is dan 75%, kan de hypothecair financier een cash sweep invoeren;
- indien de LTV 75% of hoger is, dan kan de financier overgaan tot opeising van de lening.

(2) debt yield (DY) convenant waarbij het volgende geldt:

- indien de debt yield lager is dan 7,5%, kan de hypothecair financier een cash sweep invoeren;
- indien de debt yield lager is dan 6,5%, kan de financier overgaan tot opeising van de lening.

De toetsing van de convenanten vindt jaarlijks op 1 oktober plaats.

Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de hypothecaire financier waaraan dient te worden voldaan.

De LTV is de verhouding tussen de resterende hoofdsom van de hypothecaire financiering en de waarde van de Objecten. Voor de toetsing van de LTV kan de financier om een externe taxatie vragen (de financier beslist of zij zelf intern een taxatie verricht of dat aan een externe taxateur opdracht wordt gegeven).

De Debt Yield staat voor en geeft de verhouding weer tussen enerzijds de inkomsten en uitgaven van het Fonds en anderzijds de resterende hoofdsom van de hypothecaire financiering. De DY wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten minus een bepaald percentage daarvan - welk percentage door de hypothecair financier wordt vastgesteld als veronderstelde jaarlijkse exploitatiekosten - te delen door de resterende hoofdsom van de betreffende financiering.

Boete bij aflossing

Bij een Verkoop Individuele Woningen dient te worden afgelost op de hypothecaire financiering. Als eerste wordt met de verkoopopbrengsten op leningdeel V afgelost. Het aflosbedrag per (onderdeel van een) Object is vastgesteld bij aanvang van de hypothecaire financiering. Indien leningdeel V volledig is afgelost vóór de expiratie van leningdeel I, zal er worden afgelost op leningdeel I. Aflossingen op leningdelen I, II, III en IV leiden tot de verplichting om over het aflosbedrag (a) de contante waarde van het verschil tussen de referentie-IRS uit het financieringscontract en het IRS-tarief (Interest Rate Swap) voor vergelijkbare resterende rentevastperioden op het moment van de vervroegde aflossing alsmede (b) een boete, afhankelijk van het moment van vervroegde aflossing, van 0,25% tot 1,85% aan de hypothecaire financierer te betalen (hoe eerder vervroegd wordt afgelost, des te hoger het percentage is).

Zekerheden

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

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

De rente op de hypothecaire financiering bedraagt gemiddeld gewogen 4,85% per jaar. Het rentetarief bestaat uit een basisrente met een commerciële opslag en een liquiditeitsopslag. Hoewel naar verwachting circa 65% 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 4,85% per jaar.

6.2.3 Liquiditeitsreserve

Op de datum van Tweede Uitgifte zal het Fonds een liquiditeitsreserve aanhouden van naar verwachting € 67.067.

6.3 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.

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-aftrekbare BTW die bij het Fonds in rekening is of wordt gebracht. Indien er Compensatie voor niet-aftrekbare 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 aftrekken omdat het geen BTW bij haar huurders in rekening brengt.

Let op dat de Participaties tot financieel verlies kunnen leiden.

6.3.1 Prognose Direct rendement en Rendement uit Verkoop Individuele Woningen

Het geprognosticeerde Gemiddeld direct rendement en Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen over een beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 7,3% per jaar. Zie figuur 19.

De volgende factoren zijn van invloed op het Gemiddeld direct rendement en Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen:

Huuropbrengsten

De huren worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijs-index (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 MVGM⁴⁵ zal de maximale huurverhoging voor 2025 uitkomen op 6,6% voor de sociale sector en 4,6% voor de vrije sector. In de prognose wordt gerekend met de jaarlijkse indexeringen zoals weergegeven in figuur 20. 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.

⁴⁵ Bron: MVGM Woningmarktrapportage Q4 2024, <https://mvgm.com/wp-content/uploads/2024/11/MVGM-Vastgoedtaxaties-Woningmarktrapportage-Q4-1-1.pdf>

FIGUUR 19 GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT, DIRECT RENDEMENT EN VERLOOP LIQUIDITEITSRESERVE

alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
huuropbrengsten	1.471.676	1.394.319	1.305.832	1.203.289	1.108.394	1.018.851	935.425	859.183	789.482	725.739
huurvrij en huurdersincentives	14.246-	13.497-	12.640-	11.648-	10.729-	9.862-	9.055-	8.317-	7.642-	7.025-
totale opbrengsten	1.457.430	1.380.822	1.293.191	1.191.641	1.097.665	1.008.988	926.370	850.866	781.840	718.714
Exploitatiekosten:										
assetmanagement	70.540-	66.832-	62.590-	57.675-	53.127-	48.835-	44.836-	41.182-	37.841-	34.786-
propertymanagement	45.851-	43.441-	40.684-	37.489-	34.533-	31.743-	29.144-	26.768-	24.597-	22.611-
eigenaarslasten	95.614-	88.824-	82.032-	75.619-	69.637-	63.954-	58.751-	53.997-	49.652-	45.678-
onderhoud	233.764-	208.486-	185.212-	167.616-	151.581-	136.749-	123.183-	110.971-	99.977-	90.080-
adviseurs	34.991-	39.965-	23.283-	24.040-	24.785-	25.470-	26.171-	26.892-	27.633-	28.394-
overig	17.274-	17.844-	18.424-	19.024-	19.613-	20.155-	20.710-	21.281-	21.867-	22.469-
rente	734.918-	662.854-	587.247-	514.578-	451.197-	305.211-	266.310-	230.880-	200.493-	172.272-
Exploitatieresultaat	224.480	252.576	293.717	295.599	293.193	376.871	357.264	338.894	319.780	302.424
Direct rendement	1,2%	1,4%	1,8%	2,1%	2,3%	3,2%	3,3%	3,5%	3,6%	3,7%
Gemiddeld direct rendement	2,6%									
opbrengst Verkoop Individuele Woningen	3.328.302	3.408.757	4.195.678	3.363.985	3.429.203	3.055.577	2.850.016	2.331.393	2.151.072	2.524.826
terugbetaling Beleggerskapitaal	1.452.477-	1.449.442-	1.733.257-	1.348.768-	1.317.225-	1.153.490-	1.027.342-	803.554-	737.458-	832.063-
aflossing op hypothecaire lening	1.465.966-	1.444.379-	1.697.999-	1.316.665-	1.301.681-	1.104.412-	1.004.888-	799.237-	708.095-	792.634-
Verkoopkosten	60.409-	61.869-	76.152-	61.056-	62.240-	55.459-	51.728-	42.315-	39.042-	45.826-
Verkoopresultaat	349.451	453.067	688.271	637.495	748.056	742.217	766.058	686.286	666.477	854.303
Winstdeling (Beheerder)	63.425-	82.232-	124.921-	115.705-	135.772-	134.712-	139.040-	124.561-	120.966-	32.140-
verkoopresultaat na Winstdeling	286.025	370.835	563.350	521.790	612.284	607.505	627.019	561.725	545.512	699.247
Verkoopresultaat (uit Verkoop Individuele Woningen)	286.025	370.835	563.350	521.790	612.284	607.505	627.019	561.725	545.512	699.247
Rendement uit Verkoop Individuele Woningen	1,5%	2,1%	3,5%	3,6%	4,7%	5,2%	5,9%	5,8%	6,1%	8,5%
Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	4,7%									
Exploitatieresultaat en Verkoopresultaat (uit Verkoop Individuele Woningen)	510.505	623.411	857.067	817.389	905.477	984.376	984.283	900.619	865.292	1.001.672
Direct rendement en Rendement uit Verkoop Individuele Woningen	2,7%	3,6%	5,4%	5,7%	7,0%	8,4%	9,2%	9,2%	9,6%	12,2%
Gemiddeld direct rendement en Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	7,3%									
terugbetaling Beleggerskapitaal	1.452.477	1.449.442	1.733.257	1.348.768	1.317.225	1.153.490	1.027.342	803.554	737.458	832.063
percentuele terugbetaling Beleggerskapitaal	7,7%	8,3%	10,9%	9,4%	10,1%	9,8%	9,6%	8,2%	8,2%	10,1%
gemiddelde percentuele terugbetaling Beleggerskapitaal	9,2%									
uitkering uit liquiditeitsreserve	33.534	33.534	-	-	-	-	-	-	-	-
voor uitkering beschikbaar (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)	1.996.516	2.106.387	2.590.324	2.166.157	2.222.702	2.137.865	2.011.624	1.704.173	1.602.750	1.833.734
uitkering per Participatie (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)	2.540	2.680	3.296	2.756	2.828	2.720	2.559	2.168	2.039	2.333
Uitkeringspercentage (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)	10,6%	12,1%	16,3%	15,1%	17,1%	18,2%	18,8%	17,4%	17,8%	22,3%
Gemiddeld uitkeringspercentage (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)	16,6%									

FIGUUR 20 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
	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	3,3%

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-afrekbare BTW.

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

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

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-afrekbare 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 de Fondsvoorwaarden (artikel 13.3). In figuur 19 is een schatting van deze kosten opgenomen onder de beheervergoeding.

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

Eigenaarslasten

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

Onderhoud

Door middel van een gedetailleerde meerjarenonderhoudsbegroting maakt de Beheerder een inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten. Geprognosticeerde onderhoudsbedragen zullen door middel van een dotatie onderhoudsvoorziening ten laste van het jaarresultaat van het Fonds worden gebracht. De dotatie aan de onderhoudsvoorziening in

figuur 19 is gebaseerd op ervaringsgegevens van de Beheerder in eerdere fondsen en bedraagt in jaar 1 € 233.764. 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 hebben betrekking op de jaarlijkse vergoedingen voor de Houdster, voor de Bewaarder en een jaarlijkse bijdrage aan de AFM en DNB in verband met de kosten van permanent toezicht op het Fonds en de Beheerder en de uit dit toezicht voortvloeiende kosten voor compliance en rapportagesystemen, alsmede de herfinancieringskosten, bestaande uit herfinancieringsprovisie (financier) van 0,10% van de hoofdsom en herfinancieringsprovisie (Initiatiefnemer) van 0,25% van de hoofdsom. De extra vergoeding voor de Beheerder wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

Rente

Over de hypothecaire financiering is rente verschuldigd. In de prognose is gerekend met een gemiddeld gewogen hypotheekrente (inclusief commerciële - en liquiditeitsopslag) van 4,85% per jaar gedurende de eerste vijf jaar na de datum van Tweede Uitgifte. Na vijf jaar wordt gerekend met 3,8%. Deze daling komt voort uit een scenario waarin de rentestand normaliseert vanaf de huidige hoge niveaus die door centrale banken zijn ingesteld om de hoge inflatie na de coronapandemie te beteugelen. Zoals uiteengezet is in hoofdstuk 6.2.2, wordt naar verwachting bij het aangaan van de hypothecaire financiering een rentemix overeengekomen waarbij circa 70% van de totale hypothecaire financiering rentevast wordt afgesloten. De overige 30% van de totale hypothecaire financiering, wordt naar verwachting een lening met variabele rente op basis van 3-maands Euribor. Bij herfinanciering of verlenging van deze leningen is het mogelijk dat er een hogere rente dient te worden vergoed dan in de rendementsprognoses gehanteerd.

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

Opbrengst uit Verkoop Individuele Woningen

Een Verkoop Individuele Woningen kan plaatsvinden na het leegkomen van een appartement en/of rechtstreekse verkoop aan de zittende huurder. De geprognosticeerde opbrengsten uit een Verkoop Individuele Woningen zijn afhankelijk van het aantal verkochte woningen per jaar en de verkoopopbrengst (leegwaarde). De prognose van het aantal verkopen en de hoogte van de verkoopopbrengst is een inschatting van de 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 5.

Bij aanvang van het Fonds bedraagt de gemiddelde leegwaarde per woning circa € 278.416 k.k. In de resultaatsprognose is rekening gehouden met een gemiddelde waardegroei van 3,4% per jaar.

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

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 1,81% (inclusief BTW) van de gerealiseerde verkoopprijs (exclusief BTW).

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 49,1% van de oorspronkelijke kostprijs). De hypothecaire financier brengt € 250 per royement in rekening.

Winstdeling Beheerder

De Beheerder ontvangt bij iedere verkoop van een woning 15% exclusief BTW van het Verkoopresultaat. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW en bedraagt minimaal € 1.000 exclusief BTW per woning.

Aflossingen

De veronderstelling is dat gedurende de looptijd van het Fonds er geen periodieke aflossing plaatsvindt van de (oorspronkelijke) hoofdsom van de hypothecaire financiering. Het wordt aangenomen dat ieder jaar 110% van de opbrengst uit Verkopen Individuele Woningen wordt gebruikt om de hoofdsom af te lossen.

Additional aflossingen kunnen voortvloeien uit het doorbreken van de financieringsconvenanten die zijn beschreven in hoofdstuk 6.2.2.

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 figuur 19) en het bedrag dat moet worden afgelost aan de hypothecaire financier bij een Verkoop Individuele Woningen. Gemiddeld bedraagt die aflossing 49,1% van de kostprijs van de verkochte woning.

6.3.2 Prognose Verkoopresultaat uit de Verkoop Restant Woningportefeuille

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

Het geprognosticeerde Gemiddeld indirect rendement over een veronderstelde beleggingsperiode van tien jaar bedraagt 14,6%, oftewel een Gemiddeld indirect rendement van 1,5% (enkelvoudig) per jaar (figuur 21).

De volgende factoren bepalen het Verkoopresultaat:

Verkoopprijs

De verkoopprijs van het restant van de portefeuille 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 10,5% per jaar, bestaat het restant van de portefeuille tien jaar na de Aanvangsdatum uit 47 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.

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

De Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille wordt geprognosticeerd op 1,5% van de verkoopprijs van de Objecten (exclusief BTW) en bestaat uit het volgende:

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

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

Winstdeling

Bij verkoop van de Objecten, of delen daarvan, ontvangt de Beheerder een Winstdeling van 15% exclusief BTW over het Verkoopresultaat. De

FIGUUR 21 GEPROGNOSTICEERD RESULTAAT UIT VERKOOP RESTANT WONINGPORTEFEUILLE	
opbrengst Verkoop Restant Woningportefeuille	€ 14.587.716
kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen	€ 12.008.967
Verkoopkosten (Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille)	€ 264.767
Verkoopresultaat	€ 2.313.982
Winstdeling Beheerder	€ 419.988
verkoopresultaat na Winstdeling	€ 1.893.994
Gemiddeld indirect rendement	1,5%

minimale Winstdeling bedraagt € 1.000 exclusief BTW per woning. De Winstdeling wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

6.3.3 Prognose Gemiddeld totaalrendement

Op basis van de prognoses zoals weergegeven in paragraaf 6.3.1 en 6.3.2 volgt dat over een beleggingsperiode van tien jaar wordt een Gemiddeld totaalrendement geprognoseerd van 8,8% (enkelvoudig) per jaar.

6.3.4 Uitkeringen

Periodieke uitkeringen

Het streven is dat het Fonds eens per kwartaal overtollige liquiditeiten uitkeert. Naar verwachting bedraagt deze uitkering in het eerste jaar 10,6% (inclusief terugbetaling van Beleggerskapitaal uit Verkopen Individuele Woningen).

Einduitkering

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

FIGUUR 22 GEPROGNOSTICEERDE EINDUITKERING	
verkoopprijs (Verkoop Restant Woningportefeuille)	€ 14.587.716
Winstdeling	-€ 419.988
Verkoopkosten (Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille)	-€ 264.767
restschuld hypothecaire financiering	-€ 4.214.044
nettokasstroom uit Verkoop Restant Portefeuille	€ 9.688.918
saldo liquiditeitsreserve	€ 0
beschikbaar voor einduitkering	€ 9.688.918

terugbetaling Beleggerskapitaal per Participatie	€ 9.917
resultaat uit Verkoop Restant Portefeuille per Participatie	€ 2.410
einduitkering per Participatie (inclusief Beleggerskapitaal)	€ 12.327

6.3.5 Geprognoseerde IRR

De Beheerder hanteert een Internal Rate of Return (IRR). Dit is een calculatiemethode waarbij het geprognoseerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven voor en opbrengsten van de belegging (tijdswaarde 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 Internal Rate of Return (IRR) geprognoseerd van 6,8%.

6.3.6 Samenvatting geprognoseerde rendementen

In figuur 23 zijn de geprognoseerde rendementen samengevat weergegeven.

6.4 Scenarioanalyse

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

De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze aannames in enige mate invloed uitoefenen. Dat betreffen, met betrekking tot de verkrijging van de Objecten, de aankoopprijs, makelaarskosten, adviseurskosten, taxatiekosten en de notariskosten, met betrekking tot de Initiatiekosten, de adviseurskosten, selectie- en transactievergoeding, marketingkosten en kosten voor het Informatiememorandum en de Intermediairvergoeding, de Financieringskosten, met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de huuropbrengsten, de kosten van leegstand, de beheervergoeding, eigenaarslasten (voor zover dat betreft de bijdragen aan een vereniging van eigenaren en verzekeringspremies), kosten van onderhoud, adviseurskosten, de hypothecaire rente en de overige kosten en, tot slot met betrekking tot de verkoop van de Objecten, de verkoopprijs, de Verkoopkosten, royementskosten en de Winstdeling.

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

FIGUUR 23 SAMENVATTING GEPROGNOSTICEERDE RENDEMENTEN	
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement*	2,6%
verwacht jaarlijks Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen*	4,7%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement en Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	7,3%
verwacht jaarlijks Gemiddeld uitkeringspercentage (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)	16,6%
verwacht jaarlijks Gemiddeld indirect rendement	1,5%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	8,8%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	6,8%
uitkeringsniveau jaar 1	10,6%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van tien jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Informatiememorandum van NL Woningfonds 6. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

de overdrachtsbelasting, en met betrekking tot de exploitatie van de Objecten, de niet-aftrekbare BTW en de eigenaarslasten (voor zover dat betreft de onroerendezaakbelasting, precario, waterschaplasten en rioolrechten)).

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

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

Gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad

In de rendementsprognose wordt uitgegaan van een mutatiegraad van 10,5% per jaar. De mutatiegraad is het percentage van de woningen waarvan het huurcontract door de huurder is beëindigd ten opzichte van het totale aantal woningen die onderdeel vormen van de Objecten. De mutatiegraad wordt gebruikt om te bepalen hoeveel leegstaande woningen jaarlijks (opnieuw) worden verhuurd of worden verkocht (Verkoop Individuele Woningen, uitponden). In de rendementsprognose wordt ervan uitgegaan dat alle leegstaande woningen worden verkocht.

Gemiddelde jaarlijkse waardeestijging Verkoop Individuele Woningen

In de rendementsprognose wordt bij een Verkoop Individuele Woningen uitgegaan van een leegwaarde. De hoogte van de leegwaarde is bepalend voor het Rendement uit Verkoop Individuele Woningen. In het geprognosticeerde scenario gaat de Beheerder ervan uit dat de prijzen van individuele woningen stijgen met 3,4% ten opzichte van het voorgaande jaar.

Financieringsrente

In de prognose wordt uitgegaan van een rente op de hypothecaire financiering van gemiddeld 4,85% in de eerste vijf jaar na de datum van Tweede Uitgifte. Deze rente volgt grotendeels de rentestand van het gefixeerde leningdeel. Na vijf jaar is in de prognose een rentestand van 3,8% geprognosticeerd. Deze daling komt voort uit een scenario waarin de rentestand normaliseert vanaf de huidige hoge niveaus die door centrale banken zijn ingesteld om de hoge inflatie na de coronapandemie te beteugelen.

Additionele financiering na vijf jaar

Vanwege de Verkoop Individuele Woningen en de 110% aflossing per verkoop, daalt in het basisscenario de LTV van 50% op de datum van Tweede Uitgifte naar 40%, vijf jaar na de datum van Tweede Uitgifte. In het optimistische scenario wordt de LTV vijf jaar na de datum van Tweede Uitgifte verhoogd naar 45% en wordt de additionele financiering gebruikt voor terugbetaling van het Beleggerskapitaal.

Gecombineerd effect gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad, gemiddelde jaarlijkse waardeestijging Verkoop Individuele Woningen, financieringsrente en additionele financiering

Indien zich de combinatie voordoet van de hierboven geschetste scenario's voor de mutatiegraad, Gemiddelde jaarlijkse waardeestijging voor de Verkoop Individuele Woningen, financieringsrente en het toepassen van additionele financiering vijf jaar na de datum van Tweede Uitgifte, dan bedraagt het Gemiddelde direct- en totaalrendement zoals in figuur 24 weergegeven.

De beleggingsscenario's in hoofdstuk 1.3 komen overeen met de scenario's in figuur 24.

Hetgeen hiervoor is gemeld over de invloed van de Beheerder of zijn bestuurders op de factoren met betrekking tot de aannames van de rendementsprognose, geldt evenzeer voor de bovenstaande alternatieve aannames met betrekking tot de gemiddelde jaarlijkse mutatiegraad, gemiddelde jaarlijkse waardeestijging Verkoop Individuele Woningen, financieringsrente en additionele financiering vijf jaar na de datum van Tweede Uitgifte.

FIGUUR 24 OVERZICHT RENDEMENTSCENARIO'S

	Negatief scenario	Basis scenario	Positief scenario
mutatiegraad van de woningen	8,5%	10,5%	12,5%
jaarlijkse waardeestijging Verkoop Individuele Woningen	2,4%	3,4%	4,4%
rente in jaar 6-10	4,3%	3,8%	3,3%
additionele financiering vijf jaar na de Aanvangsdatum	Nee	Nee	Ja
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement	2,5%	2,6%	2,8%
verwacht jaarlijks Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	2,9%	4,7%	8,6%
verwacht jaarlijks Gemiddeld direct rendement en Gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	5,4%	7,3%	11,4%
verwacht jaarlijks gemiddelde percentuele terugbetaling Beleggerskapitaal	7,4%	9,2%	15,5%
verwacht jaarlijks Gemiddeld uitkeringspercentage (inclusief terugbetaling Beleggerskapitaal)	12,6%	16,5%	26,9%
verwacht jaarlijks Gemiddeld indirect rendement	1,4%	1,5%	1,4%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement	6,8%	8,8%	12,8%
IRR	5,7%	6,8%	9,9%

Hoofdstuk 7 ■ Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 18 november 2024 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

Deze sectie bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds. Als uitgangspunt wordt gehanteerd deelname door een vennootschap, dan wel natuurlijke persoon. Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant.

De informatie in deze sectie is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten.

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.

7.1 Belastingpositie van NL Woningfonds 6

Fiscaal transparant

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

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

Omzetbelasting

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

De Objecten worden vrijgesteld van BTW verhuurd. De BTW die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zoals de BTW op uitgaven verband houdende met de verwerving, de exploitatie en een verkoop kan zodoende niet in aftrek worden gebracht.

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

7.2 Fiscale behandeling van de Participanten

7.2.1 Participanten / natuurlijke personen

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

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

7.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement berekend over de rendementsgrondslag.

De rendementsgrondslag is de waarde in het economische verkeer van de aan Box 3 toerekenbare bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden⁴⁶ op 1 januari van enig 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.

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 (Kerstarrest) geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Deze strijdigheid heeft als belangrijkste oorzaak dat sinds 2017 wordt uitgegaan van een fictief rendement over een fictieve samenstelling van het vermogen (vermogensmix). Dit had tot gevolg dat de Box 3 belastingheffing erg ver af is komen te staan van een heffing over het werkelijke inkomen. De Hoge Raad heeft daarbij geoordeeld dat compensatie aan de belastingplichtige dient te worden verleend.

Voor het bieden van de compensatie heeft het kabinet gekozen voor een forfaitaire spaarvariant (rechtsherstel), waarbij de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige wordt gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, zijnde spaargeld, schulden en overige bezittingen.

Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor het rechtsherstel. Voor het jaar 2023 wordt via overbruggingswetgeving voortgeborduurd op het rechtsherstel op basis van de werkelijke samenstelling van het vermogen per peildatum.

Voor het jaar 2024 zijn de forfaitaire rendementen bepaald op:

- banktegoeden: 1,03%;
- overige bezittingen: 6,04%;
- schulden: -2,47%.

Het percentage voor overige bezittingen staat daarbij vast. De overige percentages zijn nog voorlopig en zullen begin 2025 worden vastgesteld. Voor 2025 wordt voorgesteld om het forfaitaire rendement op overige bezittingen te verlagen naar 5,88%. De overige percentages zijn nog onbekend voor 2025 en zullen begin 2026 worden vastgesteld.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 36% (voorgesteld 2025) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo – tezamen met de overige bezittingen van de Participant – het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 57.684 per belastingplichtige, ofwel voor partners € 115.368 (2025).

Voor de Participant die in 2024 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2025 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

Verdere ontwikkelingen in Box 3

Voorgenomen werd om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting. Dit blijkt mogelijk niet haalbaar en de Staatssecretaris heeft aangegeven dat gestreefd wordt naar 2027. In een Kamerbrief van 20 september 2024 heeft de Staatssecretaris geschreven dat de Belastingdienst heeft aangegeven dat er onvoldoende capaciteit is om het toekomstige box 3-stelsel in de huidige vorm volledig te kunnen implementeren per 1 januari 2027. Hij laat daarom onderzoeken welke alternatieve uitvoeringsopties wel haalbaar zouden zijn. Op moment van het schrijven van het Informatiememorandum is nog onzeker hoe dit eruit zou kunnen komen te zien.

Op 8 september jl. is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3-stelsel op basis van het werkelijke rendement. 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). Waardeontwikkelingen worden daarbij ofwel jaarlijks belast (vermogensaanwasbelasting), ofwel op het moment dat deze worden gerealiseerd (vermogenswinstbelasting). De hoofdregel is dat de Box 3 belasting wordt geheven op basis van de vermogensaanwasbelasting. Hierbij wordt het werkelijke rendement belast (opbrengsten minus kosten), waarbij jaarlijks ook de waardeontwikkeling wordt belast. Wanneer sprake is van een verlies, dan vindt verliesverrekening met Box 3 inkomen uit toekomstige jaren plaats. Daarbij wordt wel een verliesverrekeningsdrempel voorgesteld. Onder meer voor onroerende zaken geldt een uitzondering op de vermogensaanwasbelasting en geldt een vermogenswinstbelasting. Als gevolg daarvan vindt er tussentijds geen heffing plaats over een eventuele waardeaanwinst van de onroerende zaak, maar vindt heffing plaats bij realisatie (verkoop).

In september 2023 heeft de Advocaat-Generaal Wattel (adviseur van de Hoge Raad) geadviseerd dat de regeling die geldt om Box 3 beleggers te compenseren in verband met het eerder beschreven Kerstarrest strijdig zou zijn met Europees recht. Dit is gelijk aan het eerdere oordeel van de Hoge Raad in haar Kerst-arrest voor de Box 3-spaarders. Op 9 februari 2024 is Advocaat-Generaal Pauwels in een soortgelijke zaak nader ingegaan op het begrip werkelijk rendement. Indien de Hoge Raad de adviezen van de Advocaat-Generaal volgt, heeft dit waarschijnlijk ook gevolgen voor het overbruggingsstelsel zoals dat zou gelden tot en met 2026.

Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de Wet rechtsherstel box 3 (2017-2022) en de Overbruggingswet box 3 (vanaf 2023) nog steeds het verdragsrechtelijke discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht schenden wanneer het forfaitaire rendement hoger is dan het werkelijke rendement. De Hoge Raad heeft daarbij een aantal nadere regels gegeven voor de berekening van het werkelijke rendement.

Naar aanleiding van de genoemde arresten van de Hoge Raad zal het kabinet in het eerste kwartaal van 2025 een wetsvoorstel voor aanvullend rechtsherstel indienen, met beoogde inwerkingtreding per 1 juni 2025. De Belastingdienst zal hiertoe, naar verwachting in het

zomer van 2025 het formulier 'Opgaaf Werkelijk Rendement' beschikbaar hebben. Met dit formulier kunnen belastingplichtigen hun werkelijke rendement berekenen en wanneer deze lager is dan het forfaitaire rendement deze versturen naar de Belastingdienst.

7.2.1.2 Box 1 inkomen

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

- 1) de Participatie dient te worden toegerekend aan een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid, namelijk in het geval de Participatie een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Deze toerekening vindt uitsluitend plaats in het geval de activiteiten van de reeds bestaande onderneming/werkzaamheid van de Participant in dezelfde lijn liggen als de activiteiten in het Fonds. 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:
 - i. een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon⁴⁷; of
 - ii. een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
 - iii. een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
 - iv. een samenwerkingsverband waarvan een onder (ii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.
- 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 (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen). Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%, 2024 en voorgesteld 2025). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van (een deel van) de Objecten, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant -ondernemer/resultaatgenieter, maar 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, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

Ter zake van een vermogenswinst gerealiseerd met de verkoop van (een deel van) de Objecten en/of de Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 Wet inkomstenbelasting 2001 worden gevormd. Hierdoor vindt uitstel van belastingheffing plaats.

⁴⁶Van het totaalbedrag aan schulden in Box 3 komt een bedrag van € 3.700 (2024, voorgesteld 2025) niet in aftrek. Voor natuurlijke personen die een fiscaal partner hebben geldt een drempel van € 7.400 (2024, voorgesteld 2025).

Voor deze mogelijkheid wordt verwezen naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

7.2.2 Participanten /rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de B.V.) geldt naar huidig recht (2024 en voorgesteld 2025) een vennootschapsbelastingtarief van 19% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25,8% over het meerdere.

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% (2024 en voorgesteld 2025) vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. 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. In het Informatiememorandum (de rendementsprognoses en de scenario-analyses) is daarom geen rekening gehouden met fiscale afschrijving.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over de afschrijvingssystematiek. Gedacht kan hierbij worden aan bijvoorbeeld het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten, de grondwaarde en de restwaarde van de Objecten. 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 geleend geld, is de rente op deze lening 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 20% van de fiscale EBITDA indien hoger (2024). Bij amendement met betrekking tot het Belastingplan 2025 heeft de Tweede Kamer in de voorgestelde wet het percentage aangepast naar 24,5% (ingående per 1 januari 2025). In de voorjaarsnota 2023 is aangekondigd om met ingang van 1 januari 2025 de minimale aftrek van € 1.000.000 voor vastgoedlichamen (met aan derden verhuurd vastgoed) te laten vervallen. De Tweede Kamer heeft een amendement met betrekking tot het Belastingplan 2025 aangenomen, waardoor deze maatregel niet doorgaat.

Herinvesteringsreserve

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

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 B.V. 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 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.

⁴⁷ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, lid 2, onderdeel b van de Wet inkomstenbelasting 2001.

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.

7.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

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

7.3 Invulinstructie

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

7.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2024 en voorgesteld 2025.

7.5 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed (niet zijnde de eigen woning) onderworpen aan 10,4% (2024 en voorgesteld 2025) overdrachtsbelasting. Bij nieuw vervaardigd onroerend goed is er sprake van een koopsom vrij op naam (v.o.n.). Hierbij is in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Middels een Nota van wijziging (28 oktober 2024) is voorgesteld om met ingang van 1 januari 2026 een overdrachtsbelastingtarief voor woningen (niet eigen-woning) te laten gelden van 8%.

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 er op ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

7.6 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.

7.7 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, 18 november 2024
RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

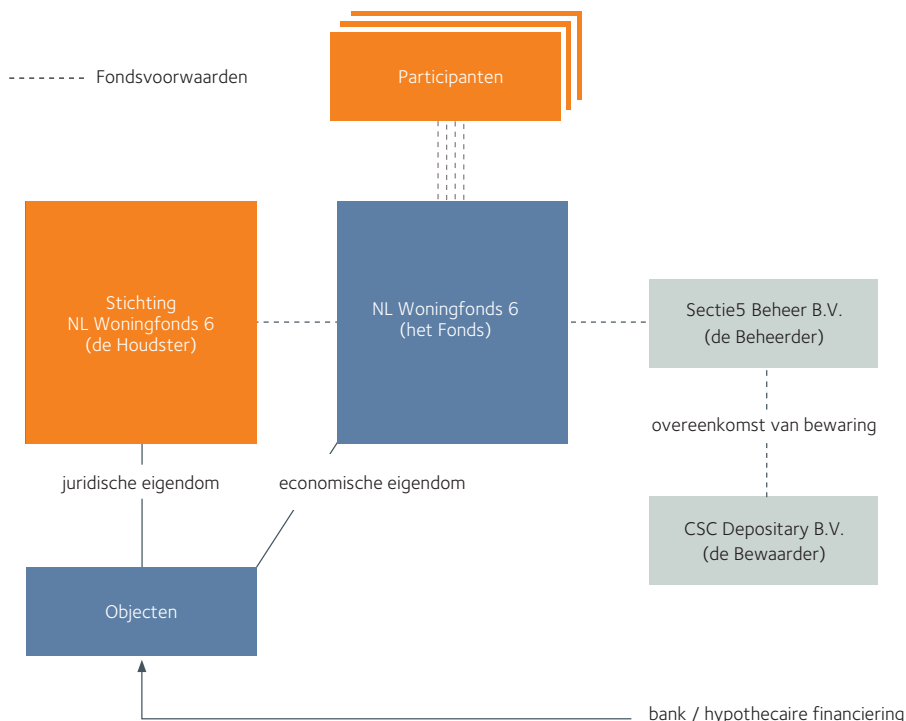
mr L.A. van Dijk
mr L.M.T. Borkes MRE⁴⁸

⁴⁸ De heren Van Dijk en Borkes zijn beiden lid van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs.

Hoofdstuk 8 ■ Structuur Fonds en rechten van Participanten

8.1 Structuur

De vereenvoudigde structuur van het Fonds is onderstaand weergegeven.



8.2 Het fonds voor gemene rekening als rechtsvorm van het Fonds

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

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

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

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

8.3 Participaties

Deelname aan en toetreding tot het Fonds door middel van Participaties is uitsluitend mogelijk indien een belegger ten minste vier (4) Participaties verkrijgt met een gezamenlijke tegenwaarde van € 100.000.

8.3.1 Gelijke rechten

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

8.3.2 Register van Participaties

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

8.3.3 Verhandelbaarheid en overdraagbaarheid Participaties

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

Het Fonds is voor fiscale doeleinden een 'besloten fonds', hetgeen meebrengt dat de overdracht van Participaties uitsluitend aan het Fonds, ten titel van inkoop, kan plaatsvinden (zie ook hoofdstuk 7.1 - Belastingpositie van NL Woningfonds 6).

Bovendien vindt inkoop door het Fonds van Participaties uitsluitend plaats indien (a) die inkoop plaatsvindt (kan plaatsvinden) tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van diezelfde Participaties aan een ander, (b) de Beheerder zijn toestemming verleent aan de inkoop en de uitgifte en, in verband met de toezichtrechtelijke positie van het Fonds (zie ook sectie 13.17), indien, indien (c) de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per belegger met dien verstande dat een Participant nooit Participaties kan verwerven tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger en (d) het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag niet 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). Er is geen verplichting om ten laste van het vermogen van het Fonds Participaties op verzoek van een Participant in te kopen; het Fonds is closed-end.

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

- de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten;
- de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen;
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden;
- tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger óf het door de 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
- (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

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

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

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

recht van voorkeur met betrekking tot de Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

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

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

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

8.3.4 Participaties kunnen niet als zekerheid dienen

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

8.3.5 Inkoop Participaties

Overeenkomstig artikel 14 van de Fondsvoorwaarden heeft de Beheerder de discretionaire bevoegdheid te besluiten tot inkoop van Participaties. Een verzoek tot inkoop van Participaties geschiedt door het toezenden door de Participant van een ondertekend inkoopverzoek aan de Beheerder. Het inkoopverzoek vermeldt het aantal Participaties dat de Participant wenst in te laten kopen.

8.4 (Jaar)vergadering van Participanten

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

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

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

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

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

De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot:

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

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

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

Besluiten tot opzegging van de Beheerder of de Houdster in hun functie van beheerder van het Fonds respectievelijk houdster van het vermogen van het Fonds of ontslag van de bestuurder(s) van de Houdster, kunnen door de vergadering van Participanten slechts worden genomen

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

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

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

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

8.5 Uitkeringen uit Exploitatieresultaat en opbrengst Verkoop Individuele Woningen

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

De opbrengsten bij de Verkoop Restant Woningportefeuille, na aftrek

van de aflossing van de (hypothecaire) financiering, de Winstdeling (voor de Beheerder) en de Verkoopkosten, worden uitgekeerd aan de Participanten.

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

8.6 Ontbinding en vereffening van het Fonds

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

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

8.7 Wijzigingen in de Fondsvoorwaarden of in beleggingsbeleid of -strategie

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

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

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

8.8 Klachtenregeling

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

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

8.9 Billijke behandeling van de Participanten

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

- alle Participaties vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de aanspraak op het resultaat dat met het vermogen van het Fonds wordt gerealiseerd;
- in de Fondsvoorwaarden is vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de activa van het Fonds wordt gehouden door de Houdster en dat de Houdster bij het houden van het vermogen optreedt in het belang van de Participanten. Beschikkingshandelingen die zien op de overdracht en verwerving van - en het vestigen van een beperkt recht op - de Objecten kunnen slechts worden verricht door de Beheerder en de Houdster gezamenlijk. Voor de verkoop en vervreemding van de Objecten dient de Houdster toestemming te verlenen en het betalingsverkeer van het Fonds verloopt via de Houdster.
- de Participanten kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Houdster, waaronder de opzegging van hen in hun functie (zie voor verdere details over deze invloed hoofdstuk 8.5). Ook in het geval zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van verplichtingen ten laste van het vermogen van het Fonds een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist (zie ook hoofdstuk 13.18 van het Informatiememorandum).

8.10 Beschikbare informatie

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

- de Fondsvoorwaarden;
- statuten van de Beheerder;
- statuten van de Houdster;
- klachtenregeling van de Beheerder; en
- de taxatierapporten van de Objecten, de (half)jaarcijfers van de Beheerder, alsmede marktrapporten waarvan het Informatiememorandum gedeelten bevat of daarnaar verwijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 9 ■ Initiatiefnemer

9.1 Initiatiefnemer

Sectie5 Investments NV is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen met een sterke focus op supermarkten- en wijkwinkelcentra, huurwoningen en zorgvastgoed, voor particuliere en institutionele beleggers. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 veertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 1,5 miljard. De huidige beheerde portefeuille bedraagt circa € 600 miljoen, na enkele verkopen. Sectie5 heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 22 professionals.

Met een uitgebreid netwerk en relevante ervaring zijn in het verleden goede rendementen behaald. Daarnaast slaagt de Initiatiefnemer er voortdurend in om de juiste dynamiek te vinden tussen nieuwe acquisities, waardemaximalisatie door effectief assetmanagement en het optimale verkoopmoment.

Voor eerdere door de Initiatiefnemer geïnitieerde fondsen wordt verwezen naar bijlage 4 bij het Informatiememorandum.

9.2 Beheerder

Sectie5 Beheer B.V., een 100% dochter van Sectie5 Investments, treedt op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer heeft een AFM-vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen.

9.3 Beleggers

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

9.4 Waarde

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

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

9.5 Directie

Sectie5 Investments NV

De directie over de Initiatiefnemer wordt middellijk gevoerd door de heer mr. N.A.J. Broeijer, mevrouw mr. C.J.D. van Slooten en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. Zij hebben de volledige zeggenschap over de Initiatiefnemer.

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 leiding gaf 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 NV en in de periode 2018-2023 bij Certitudo Investment Beheer B.V., beide AIFMD gereguleerde beheerders van vastgoedbeleggingsinstellingen.

De heer Broeijer is bestuurder en enig aandeelhouder van Brunnerdinc Holding B.V. Daarnaast is hij bestuurder van Sectie5 Beheer B.V. (de Beheerder), en middellijk bestuurder van Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer), Sectie5 Management B.V., Sectie5 Vastgoed B.V., Sectie5 Capital B.V., Annastede Vastgoed 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.

Mr. Caroline J.D. van Slooten

Na een carrière als vastgoed advocaat bij Dentons Boekel is zij begonnen als legal manager bij Redevco Nederland, waarna zij werd aangesteld als head of legal bij Redevco Europe. Na vier jaar deze positie te hebben vervuld, begon zij bij Sectie5 als legal manager. In haar nieuwe rol is zij verantwoordelijk voor investment management en legal affairs. Caroline is afgestudeerd in Rechtsgeleerdheid aan de Universiteit van Amsterdam.

Mevrouw Van Slooten is bestuurder en enig aandeelhouder van Caro Capital B.V. Daarnaast is zij bestuurder en aandeelhouder Sectie5 Beheer B.V. (de Beheerder) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van Sectie5 Investments NV (de Initiatiefnemer), Sectie5 Management B.V., Sectie5 Vastgoed B.V., Sectie5 Capital B.V., Annastede Vastgoed 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.

Drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

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

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 (Sectie5 Beheer B.V.) en middellijk bestuurder en aandeelhouder van de Initiatiefnemer (Sectie5 Investments NV), Annastede Vastgoed B.V., Beatrix Kiddo B.V., Hattori Hanzo B.V., Jules Winnfield B.V., Merwestede Vastgoed B.V., Mia Wallace B.V., Rick Dalton B.V., S5 CRE Vastgoed B.V., Sectie5 Management B.V., Sectie5 Vastgoed B.V., Sectie5 Capital B.V., Vincent Vega B.V., Onorthodox B.V., Dox I B.V. en Dox II B.V. Tenslotte is hij bestuurder van Stichting S5 Support en ForumVast, Belangenvereniging Aanbieders Vastgoedbeleggingsproducten.

Sectie5 Beheer B.V.

De directie over de Beheerder wordt gevoerd door de heer mr. N.A.J. Broeijer, mevrouw mr. C.J.D. van Slooten en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA. De heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA is bestuurder van de Beheerder sinds 2017. Op 1 maart 2024 traden de heren drs. J.H. van Valen en drs. B.U. Bearda Bakker terug als bestuurder van de Beheerder, en op die datum zijn de heer mr. N.A.J. Broeijer en mevrouw mr. C.J.D. van Slooten voor hen in de plaats tot het bestuur toegetreden. Sectie5 Beheer is een 100%-dochter van Sectie5 Investments NV.

De drie directieleden ontvangen van de Beheerder een vergoeding voor hun werkzaamheden van € 13.250 per persoon per jaar. De directieleden van Slooten en van Ommeren delen in de winst van Sectie5 Investments en haar dochtervennootschappen, waaronder de Beheerder, naar rato van hun aandeelhoudersbelang in de onderneming. De winst wordt mede gevormd door de vergoedingen die de Beheerder van het Fonds ontvangt, zoals de beheervergoeding, de Winstdeling of een andere vergoeding als bedoeld in hoofdstuk 6.

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

Hoofdstuk 10 ■ Deelname

10.1 Inschrijving

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bijgevoegde inschrijfformulier 'Verklaring van Deelname in NL Woningfonds 6' aanmelden voor deelname in NL Woningfonds 6. Inschrijving staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Het Fonds richt zich op natuurlijke personen en rechtspersonen die wensen te beleggen in appartementen of woningen. Beleggers dienen een beleggingshorizon van minstens tien jaar voor ogen te hebben en te beschikken over voldoende financiële reserves om tegenvallende rendementen of zelfs verliezen - tot maximaal het belegde bedrag - te kunnen dragen. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Beleggen in het Fonds moet plaatsvinden als onderdeel van een gespreid belegde portefeuille.

Er zijn in totaal 786 Participaties beschikbaar.

Deelname aan en toetreding tot het Fonds door middel van Participaties is uitsluitend mogelijk indien een belegger ten minste vier (4) Participaties verkrijgt met een gezamenlijke tegenwaarde van € 100.000. De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid om hiervan af te wijken.

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

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Informatiememorandum en sluit op 31 december 2024 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 31 december 2024 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 31 maart 2025. Bij eerdere of latere sluiting van de inschrijving meldt de Beheerder dat op zijn website (www.sectie5.nl).

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

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

10.2 Toewijzing

De toewijzing op de inschrijving vindt plaats op volgorde van binnenkomst. Na ontvangst van het volledig ingevulde inschrijfformulier met bijlagen en toewijzing van deelname door de Beheerder ontvangt u een bevestiging met hierin het aantal toegewezen Participaties. Vervolgens ontvangt u een betalingsverzoek. Hierin is opgenomen wanneer het door u verschuldigde bedrag uiterlijk dient te zijn bijgeschreven op de aangegeven bankrekening van de Houdster. Tegelijkertijd met het bericht van toewijzing van Participaties en

het betalingsverzoek dan wel op een latere datum, wordt u tevens geïnformeerd over de datum van uitgifte en hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. De uiterste datum waarop de Participaties worden uitgegeven is 31 maart 2025 (in het geval de beoogde datum van Tweede Uitgifte van 31 december 2024 wordt uitgesteld).

De Beheerder houdt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren. Voorts zal de Beheerder, uiterlijk op 31 maart 2025, besluiten het aanbod tot het nemen van Participaties in te trekken indien niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst. Eventuele ontvangen bedragen worden alsdan - en niet eerder - onverwijld teruggestort. Over die bedragen wordt geen rente vergoed.

10.3 Het herroepelijk worden van een inschrijving

Reeds ingeschreven Participanten worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving vóór de datum van Tweede Uitgifte te herroepen indien:

- in de periode tussen het uitkomen van dit Informatiememorandum en de datum van Tweede Uitgifte nieuwe informatie bekend wordt die leidt tot afwijkingen van de in dit Informatiememorandum opgenomen prognoses voor de Verrijingsprijs, Initiatiekosten, Financieringskosten, Exploitatiekosten, huuropbrengsten van de Objecten of de rente voor de hypothecaire financiering; en
- na herberekening conform het rendementsmodel van het Fonds, de som van het verwacht Gemiddeld direct rendement en het Rendement uit Verkoop Individuele Woningen over een veronderstelde looptijd van het Fonds van tien jaar minder dan 7,0% per jaar bedraagt.

Indien een afwijking als bedoeld onder a zich voordoet voor de datum van Tweede Uitgifte, herrekent de Beheerder de prognose conform het rendementsmodel. Indien de som van het herrekenende verwacht Gemiddeld direct rendement en het Rendement uit Verkoop Individuele Woningen, als bedoeld onder b, dan minder dan 7,0% bedraagt, worden de reeds ingeschreven Participanten daarover schriftelijk geïnformeerd. Binnen twee weken nadien kunnen inschrijvingen worden herroepen door de Beheerder daar schriftelijk over te berichten. Als na herberekening de som van het verwacht Gemiddeld direct rendement en het Rendement uit Verkoop Individuele Woningen minder dan 7,0% blijkt te bedragen, zal voorts een addendum op het Informatiememorandum met aanvullende informatie worden gepubliceerd.

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

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Sectie5 Capital B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 – 204 1555
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Hoofdstuk 11 ■ Definities

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

Aankoopkosten

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van de Objecten worden gemaakt, zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten, kosten verduurzaming Objecten en notariskosten (met uitzondering van de overdrachtsbelasting is over deze kosten BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd). Deze kosten zijn nader beschreven in hoofdstuk 6.1.1.

Aanvangsdatum

De datum waarop de eerste Participant toetrad tot het Fonds, te weten 4 oktober 2024.

AFM

De stichting Autoriteit Financiële Markten.

BAR

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

Beheerder

Sectie5 Beheer B.V., de beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft. De Beheerder is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum. De Beheerder is in Amsterdam (Nederland) opgericht op 6 oktober 2011 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal

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

Bewaarder

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

Compensatie voor niet-aftrekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW-schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW niet of slechts gedeeltelijk in vooraftek kunnen brengen. Deze BTW-schade wordt door het Fonds gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Initiatiefnemer (Selectie- en transactievergoeding) of de Beheerder (beheervergoeding, vergoeding voor wederverhuur en huurverlening van woningen, begeleidingsfee bij de Verkoop Restant Woningportefeuille (onderdeel van de Verkoopkosten bij een Verkoop Restant Woningportefeuille), vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13.3 van de Fondsvoorwaarden) en de Winstdeling alsook door Sectie5 Capital B.V. (Intermediairvergoeding).

DNB

De Nederlandsche Bank NV.

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 (d.i. het Exploitatieresultaat), gedeeld door het gemiddelde Beleggerskapitaal over de betreffende periode, uitgedrukt in een percentage.

Eerste Uitgifte

De dag waarop de eerste uitgifte van Participaties plaatsvond, te weten 4 oktober 2024.

Exploitatiekosten

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

Exploitatieresultaat

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

Financieringsbehoefte

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

Financieringskosten

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

Fonds

NL Woningfonds 6, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, dat wordt aangegaan te Bussum (Nederland) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster en kantoor houdt aan het adres van de Beheerder. Het Fonds is ingeschreven in het register beleggingsinstellingen dat wordt gehouden door de AFM.

Fondsinvestering

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

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 6, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van de Objecten (bijlage 1 bij het Informatiememorandum).

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 vanaf de datum van Tweede Uitgifte 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 uit Verkoop Individuele Woningen over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Rendement uit 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.

Gemiddeld uitkeringspercentage

Het Uitkeringspercentage over meerdere jaarperiodes teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door de som van de Uitkeringspercentages over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperiodes.

Houdster

Stichting NL Woningfonds 6, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum. Stichting NL Woningfonds 6 is in Nederland opgericht op 22 augustus 2024 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 94764506. Stichting NL Woningfonds 6 treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft.

Informatiememorandum

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

Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer van het Fonds. Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134, (1404 GV) Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten

De eenmalige kosten die ten behoeve van het Fonds voor en bij aanvang zijn of worden gemaakt, zijnde (maar niet beperkt tot): adviseurskosten, Selectie- en transactievergoeding, kosten voor het opstellen van het Informatiememorandum, marketingkosten en de Intermediairvergoeding (inclusief BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW). Deze kosten zijn nader beschreven in hoofdstuk 6.1.2.

Intermediairvergoeding

De vergoeding waartoe Sectie5 Capital B.V. ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 3% (exclusief BTW) van het op de Aanvangsdatum bijeengebracht Beleggerskapitaal, voor het verrichten van werkzaamheden en aanzien van het bijeenbrengen van Beleggerskapitaal ten behoeve van het Fonds. Over deze vergoeding is BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd.

Objecten

Object Apeldoorn, Objecten Ede en eventuele toekomstige door de Houdster voor rekening en risico van de Participanten in juridische eigendom gehouden registergoederen.

Object Apeldoorn

Het door de Houdster op de datum van Eerste Uitgifte voor rekening en risico van de Participanten in juridische eigendom gehouden registergoederen aan het Stationsplein 15 t/m 73 te Apeldoorn.

Objecten Ede

Het door de Houdster op per 8 januari 2025, of zoveel eerder of later overeengekomen met de verkoper, voor rekening en risico van de Participanten in juridisch eigendom gehouden registergoederen aan de Bunschoterplein 2 t/m 98 te Ede en Grotestraat 76 t/m 86 te Ede.

Overbruggingskosten

De vergoeding die Participant Mia Wallace B.V. ontvangt, zoals bepaald in artikel 11.9 van de Fondsvoorwaarden en beschreven in paragraaf 6.2 van dit Informatiememorandum.

Participant

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

Participatie

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

Rendement uit Verkoop Individuele Woningen

Het enkelvoudige rendement over een bepaalde periode uit de Verkopen Individuele Woningen, berekend door het Verkoopresultaat Individuele Woningen over dezelfde periode, en de som daarvan te delen door het gemiddelde Beleggerskapitaal over de betreffende periode, uitgedrukt in een percentage.

Selectie- en transactievergoeding

De vergoeding waartoe de Initiatiefnemer is gerechtigd voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het begeleiden van de structurering en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 3% (exclusief BTW) van de aankoopprijs van de Objecten. Over deze vergoeding is BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd.

SFDR

De Europese verordening (EU) 2019/2088 inzake de informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector, zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Taxonomieverordening

De Europese Verordening 2020/852 betreffende de totstandbrenging van een kader ter bevordering van duurzame beleggingen, zoals gewijzigd, aangevuld of vervangen van tijd tot tijd.

Tweede Uitgifte

De dag waarop de tweede uitgifte van Participaties plaatsvindt, naar verwachting 31 december 2024 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn.

Uitkeringspercentage

Het (percentage van het) Direct rendement over een bepaalde periode, vermeerderd met het (percentage van het) Indirect rendement over dezelfde periode en vermeerderd met een percentage wat wordt berekend door de tussentijdse terugbetalingen van Beleggerskapitaal naar aanleiding van een of meerdere Verkopen Individuele Woningen over dezelfde periode te delen door het gemiddelde Beleggerskapitaal over die periode.

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 vermogen van het Fonds bij een Verkoop Individuele Woningen. Dit betreffen kosten voor aan de ingeschakelde lokale makelaar te betalen courtage en overige verkoopkosten. De kosten bedragen naar verwachting gemiddeld 1,81% 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. De Beheerder brengt bij verkoop en levering van (een deel van) de Objecten een begeleidingsfee van 1,5% over de verkoopprijs (exclusief BTW) in rekening die ten laste komt van het vermogen van het Fonds. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien (een deel van) de Objecten wordt vervreemd door middel van de overdracht van de Participaties. Uit de begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,5% van de verkoopprijs (exclusief BTW), komt het meerdere ten laste van het vermogen van het Fonds. De begeleidingsfee wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. Naast de begeleidingsfee komen eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van de Objecten en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering voor rekening van het Fonds.

Verkrijgingsprijs

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

Wft

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

Winstdeling

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

Hoofdstuk 12 ■ Mededeling Beheerder

De Beheerder is verantwoordelijk voor de in het Informatiememorandum verstrekte informatie. RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. te Amsterdam (met statutaire zetel te Amsterdam) heeft de inhoud en inleiding van hoofdstuk 7 en bijlage 2 van het Informatiememorandum bepaald en Dynamis Taxaties Nederland B.V. (met statutaire zetel te Utrecht) heeft de inhoud en inleiding van de via verwijzing in het Informatiememorandum opgenomen taxatierapporten bepaald (zie hoofdstuk 15 voor de vindplaats). RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V. respectievelijk Dynamis Taxaties Nederland B.V. hebben ingestemd met opname in de huidige vorm en context van hoofdstuk 7 en bijlage 2 respectievelijk de taxatierapporten in het Informatiememorandum, waarin hun respectievelijke verklaringen of verslagen zijn opgenomen.

Geen van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V., Confinant Audit & Assurance B.V. of Dynamis Taxaties Nederland B.V. houden enig wezenlijk belang - of zullen voorzienbaar enig wezenlijk belang houden - in het Fonds.

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

De Beheerder verleent toestemming aan Sectie5 Capital B.V. voor het gebruik van het Informatiememorandum bij haar marketingactiviteiten.

Met uitzondering van de in hoofdstuk 15 opgesomde informatie die via verwijzing is opgenomen in het Informatiememorandum, vormt de informatie op de website van de Beheerder en op de overige in dit Informatiememorandum genoemde websites geen onderdeel van het Informatiememorandum.

Bussum, 11 december 2024

Hoofdstuk 13 ■ Juridische aspecten

13.1 Informatiememorandum

Dit Informatiememorandum is, uitsluitend in de Nederlandse taal, verkrijgbaar via Sectie5 Capital B.V. en wordt gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl).

Op het Informatiememorandum is het Nederlandse recht van toepassing. De via verwijzing opgenomen informatie en de bijlagen 1 tot en met 5 worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Informatiememorandum. Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan het Informatiememorandum te ontnemen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Informatiememorandum zijn opgenomen. Het Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

13.2 Rechtsvorm en totstandkoming Fonds

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

Het Fonds is de uitgevende instelling van de Participaties aan de Participanten. De Objecten worden aangekocht, geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds.

13.3 Toepasselijk recht en geschillen

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

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

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

Een vonnis van een rechter in een andere lidstaat van de Europese Unie wordt in het algemeen in Nederland erkend en kan in Nederland ten uitvoer worden gelegd.⁴⁹⁾

13.4 Aansprakelijkheid Participanten

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

13.5 Looptijd Fonds

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

13.6 Doel van het Fonds

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

13.7 Adres van het Fonds

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

13.8 Participaties en deelname

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

Een Participant kan op de datum van Tweede Uitgifte in het Fonds participeren door in te schrijven op vier of meer Participaties tegen een uitgifteprijs van € 25.000 elk. Het aantal beschikbare Participaties bedraagt 815.

13.9 Participaties die in een gemeenschap vallen

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

In verband met de toezichtrechtelijke positie van het Fonds (zie ook secties 8.3.3 en 13.17) dient iedere deelgenoot in een gemeenschap gerechtigd te zijn tot ten minste vier Participaties.

13.10 Boekjaar en verslaggeving van het Fonds

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2025. De balans en de winst- en verliesrekening van het Fonds worden jaarlijks door een accountant gecontroleerd (Confinant Audit & Assurance B.V.), tezamen met het jaarverslag met de oproep voor de jaarvergadering aan de Participanten toegestuurd en binnen zes maanden na het einde van het boekjaar

⁴⁹⁾ Mits het vonnis een eindvonnis betreft in een burgerlijke - of handelszaak en het eindvonnis valt binnen de reikwijdte van de Europese verordening betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken.

ter vaststelling aan de vergadering van Participanten voorgelegd. De opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring van het Fonds worden vanaf de dag van de oproeping tot de jaarlijkse vergadering van Participanten waarin deze worden behandeld, gepubliceerd op de website van de Beheerder. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en de accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.

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

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

De Beheerder is voornemens is Confinant Audit & Assurance B.V. te benoemen als controlerend accountant. De accountants die werkzaam zijn bij Confinant Audit & Assurance B.V. zijn lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants.

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

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

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling van het Fonds zijn te raadplegen via https://www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20464/Grondslagen_NLWF6.pdf (zie ook hoofdstuk 15).

13.12 De Houdster

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

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

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

De Houdster is een stichting naar Nederlands recht, met de (statutaire) naam Stichting NL Woningfonds 6. De Houdster is op 22 augustus 2024 bij notariële akte opgericht. De statuten van de Houdster zijn vanaf de datum van dit Informatiememorandum kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

Sectie5 Beheer B.V. treedt op als bestuurder van de Houdster.

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

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

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

13.13 De Beheerder

Vanaf de datum van Tweede Uitgifte van het Fonds treedt Sectie5 Beheer B.V. op als beheerder van het Fonds. Sectie5 Beheer B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Brinklaan 134, 1404 GV Bussum. De statuten van de Beheerder zijn kosteloos verkrijgbaar bij de Beheerder.

De Beheerder draagt met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden zorg voor het beheer en een verantwoorde exploitatie van het Fonds en van de Objecten. De Beheerder is in dat verband belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds. Onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden voert de Beheerder het beheer over de Objecten

zelfstandig uit, onafhankelijk van de Houdster en - maar wel onder toezicht van - de Bewaarder. In dat verband is de Beheerder bevoegd de Houdster te vertegenwoordigen, zij het dat beperkingen zijn gesteld aan die vertegenwoordigingsbevoegdheid; de Beheerder kan alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van - en het vestigen van een beperkt recht op - de Objecten.

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

- Palladian Bridge Management & Investment B.V. (42,50%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer J.H. van Valen; en
- Stone Bakery B.V. (42,50%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer B.U. Bearda Bakker; en
- WVO Holding B.V., gevestigd te Amsterdam (9,998%), gevestigd te Amsterdam van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door de heer W.H.E. van Ommeren.
- Caro Capital B.V. (5,002%), gevestigd te Amsterdam, van welke vennootschap de aandelen voor 100% worden gehouden door mevrouw C.J.D. van Slooten.

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door de voornoemde heer Van Ommeren, de voornoemde mevrouw Van Slooten en de heer N.A.J. Broeijer. Hun curricula vitae zijn opgenomen in sectie 10.5 - Directie.

De Beheerder voert tevens het beheer over Marktstede Vastgoedfonds, Superstede Vastgoedfonds, Veststede Vastgoedfonds, Hoogstede Vastgoedfonds, Rijenstede Vastgoedfonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, NL Woningfonds 4, NL Woningfonds 5, Molenstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, S5 SPF Retailfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoedfonds en Emmastede Vastgoedfonds.

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

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2021 tot en met 2023 met betrekking tot de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in het Informatiememorandum (zie hoofdstuk 15). De Beheerder verklaart dat tussen 31 december 2023 en de datum waarop het Informatiememorandum door de AFM is goedgekeurd, zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder. De controlerende accountant van de Beheerder is Confinant Audit & Assurance B.V. De tekenend accountant die werkzaam is bij Confinant Audit & Assurance B.V. is lid van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De Beheerder heeft geen beleid ten aanzien van dividenduitkeringen. In 2020 is € 25.000, in 2021 € 75.000, in 2022 € 150.000 en in 2023 € 200.000 aan dividend uitgekeerd.

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

De LEI-code van de Beheerder is 724500KVD3KYN0R5ND83.

13.14 De Bewaarder

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

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

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

verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Houdster;

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

en meer in het algemeen:

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

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

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

De LEI-code van de Bewaarder is 724500A0KSE3J5WPUV41.

13.15 Vervanging van de Beheerder of de Houdster

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

Met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden kunnen de Beheerder en/of de Houdster in hun functie worden opgezegd bij

besluit van de vergadering van Participanten. Voor dat besluit is een meerderheid van ten minste 2/3e van de geldig uitgebrachte stemmen vereist en dient er aan een quorumvereiste te worden voldaan, zie ook hoofdstuk 8.5. Dit besluit kan alleen worden genomen indien de Beheerder respectievelijk de Houdster toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen. Daarnaast kan de Houdster, in het geval dat deze toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, worden opgezegd door de Beheerder of kan de Beheerder de bestuurder(s) van de Houdster ontslaan. Ook hiervoor geldt een opzegtermijn van drie maanden.

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

13.16 Verjaringstermijn van uitkeringen aan Participanten

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

13.17 Wft

Vergunningplicht (2:65 Wft)

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

Prospectusplicht

Het Informatiememorandum betreft een prospectus als bedoeld in artikel 4:37l Wft.

De Participaties kunnen slechts worden verworven voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per Participant, zowel bij uitgifte op een Emissiedatum als nadien (bij een inkoop van Participaties tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte). Om die reden en ingevolge artikel 1 lid 4 onder d Prospectusverordening (Verordening (EU) 2017/1129) is het bepaalde in de artikelen 3 lid 1 en 20 lid 1 Prospectusverordening, die verplichten om bij een aanbod van effecten – zoals de Participaties – aan het publiek een door de AFM goedgekeurd prospectus te publiceren, niet van toepassing op het onderhavige aanbod.

13.18 Belangen(conflicten) en gelieerde ondernemingen

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 van de Objecten (€ 1.120.057 inclusief BTW). 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. 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. De Selectie- en transactievergoeding en de vergoedingen voor de Beheerder zijn de gebruikelijke vergoedingen die bij vergelijkbare fondsen die de Initiatiefnemer initiëren en de Beheerder beheert, in rekening worden gebracht.

Mevrouw C.J.D. van Slooten is naast bestuurder van de Beheerder enig aandeelhouder van Caro Capital B.V. Caro Capital B.V. verricht

werkzaamheden voor het Fonds inzake (de aansturing van) juridisch- en operationeel asset management. De urenverantwoording en facturen worden afgetekend door minimaal twee andere statutaire directeuren van de Beheerder. In het jaarverslag van het Fonds worden de door Caro Capital B.V. gefactureerde bedragen expliciet toegelicht in de paragraaf verbonden partijen. De jaarrekening wordt gecontroleerd door de externe accountant en door de Vergadering van Participanten vastgesteld. Het gefactureerde uurtarief is goedgekeurd door de directie van de Beheerder (waarbij het is vergeleken met het tarief van vergelijkbare externe dienstverleners). Jaarlijks worden de tarieven verhoogd met hetzelfde percentage als de salarissen van de werknemers en de management fees van de andere directeuren.

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

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

13.19 Corporate Governance Code

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

13.20 Geen compensatie bij onjuiste berekening intrinsieke waarde

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

13.21 Belangrijke mededelingen

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

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

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

Met betrekking tot de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder (d.i. heren Broeijer en Van Ommeren en mevrouw Van Slooten) zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

Hoofdstuk 14 ■ Risicobeheer, hefboomfinanciering, liquiditeitsbeheer en werkkapitaal

14.1 Risicobeheer

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

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

14.2 Hefboomfinanciering

De Objecten waarin het Fonds gaat beleggen, wordt voor een deel gefinancierd met een hypothecaire financiering, voor 44,6% van de Financieringsbehoefte. Naar verwachting zullen gedurende de looptijd van het Fonds geen (additionele) leningen worden aangegaan. De Beheerder kan evenwel besluiten tot het herfinancieren van de Objecten, bij het eindigen van de looptijd van een hypothecaire financiering of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van (een) nieuwe hypothecaire financiering(en). Op de herfinanciering van de Objecten gelden geen limieten of beperkingen op de hoogte van het te lenen bedrag.

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

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

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

14.3 Liquiditeitsbeheer

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

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

verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds voorspelbaar.

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

Indien:

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

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

Hoofdstuk 15 ■ In het Informatiememorandum opgenomen informatie via verwijzing

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

grondslagen voor waardering en resultaatbepaling van het Fonds:
https://www.sectie5.nl/fondsen/fondsenfile/20464/Grondslagen_NLWF6.pdf

gecontroleerde jaarverslagen van de Beheerder:

gecontroleerd jaarverslag 2021 Sectie5 Beheer B.V.:
<https://www.sectie5.nl/home/filedownload/1049>

gecontroleerd jaarverslag 2022 Sectie5 Beheer B.V.:
<https://www.sectie5.nl/home/filedownload/1077>

gecontroleerd jaarverslag 2023 Sectie5 Beheer B.V.:
<https://www.sectie5.nl/home/filedownload/1082>

Bijlage 1 ■ Fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 6

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

DEFINITIES

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

Aankoopkosten:

De eenmalige kosten die voor en bij de aankoop van de Objecten worden gemaakt (als bedoeld in hoofdstuk 6.1.1 van het Informatiememorandum), zijnde: de overdrachtsbelasting, makelaarskosten, adviseurskosten voor de juridische en technische due diligence, taxatiekosten, kosten verduurzaming Objecten en notariskosten. Met uitzondering van de overdrachtsbelasting is over deze kosten omzetbelasting (BTW) dan wel Compensatie voor niet-afrekbare BTW verschuldigd.

Aanvangsdatum:

De datum waarop de eerste Participant toetrad tot het Fonds, te weten 4 oktober 2024.

Begroting:

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

Beheerder:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Brinklaan 134, 1404 GV Bussum) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sectie5 Beheer BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53488253.

Beleggerskapitaal:

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

Bewaarder:

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

Compensatie voor niet-afrekbare BTW:

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met omzetbelasting (BTW), leiden de dienstverleners BTW schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte omzetbelasting (BTW) door derden niet of slechts gedeeltelijk in voorafrek 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 omzetbelasting (BTW) belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Initiatiefnemer (selectie- en transactievergoeding) of de Beheerder (beheervergoeding, vergoeding voor wederverhuur en huurverlening van woningen, begeleidingsfee bij de Verkoop Restant Woningportefeuille (onderdeel van de Verkoopkosten bij een Verkoop Restant Woningportefeuille), vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13.3 van deze Fondsvoorwaarden) en de Winstdeling alsook door Sectie5 Capital B.V. (Intermediairvergoeding).

Eerste Uitgifte:

De dag waarop de eerste uitgifte van Participaties plaatsvond, te weten 4 oktober 2024.

Exploitatiekosten:

Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van het Fonds en van de Objecten (als bedoeld in hoofdstuk 6.3.1 van het Informatiememorandum zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding (als bedoeld in artikel 13 lid 1), de eigenaarslasten (zoals kosten van verzekeringen, onroerende zaak belasting, kosten van een externe VVE beheerder), onderhoudskosten, advies- en accountantskosten, overige kosten (zoals kosten van toezicht door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank N.V., de kosten van de Bewaarder, de Houdster en 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.

Financieringskosten:

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

Fonds:

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

Fondsactiva:

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

Fondspassiva:

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

Fondsvermogen:

De gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva.

Fondsvoorwaarden:

Deze fondsvoorwaarden van NL Woningfonds 6, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en de eigendom van de Objecten.

Houdster:

De statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Brinklaan 134 (1404 GV) Bussum), gevestigde stichting Stichting NL Woningfonds 6, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 94764506.

Informatiememorandum:

Het informatiememorandum van het Fonds, de bijlagen en de via verwijzing in het Informatiememorandum opgenomen informatie.

Initiatiefnemer:

De Initiatiefnemer van het Fonds, Sectie5 Investments NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend aan de Brinklaan 134 (1404 GV) Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32124762.

Initiatiekosten:

De eenmalige kosten die ten behoeve van het Fonds voor en op de Aanvangsdatum zijn of worden gemaakt (als bedoeld in hoofdstuk 6.1.2 van het Informatiememorandum), 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 omzetbelasting (BTW) dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd.

Intermediairvergoeding:

De vergoeding waartoe Sectie5 Capital B.V. ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 3% (exclusief BTW) van het op de Aanvangsdatum bijeengebracht Beleggerskapitaal, voor het verrichten van werkzaamheden en aanzien van het bijeenbrengen van Beleggingskapitaal ten behoeve van het Fonds. Over deze vergoeding is BTW dan wel Compensatie voor niet-aftrekbare BTW verschuldigd.

Marketingkosten:

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

Objecten

Object Apeldoorn, Objecten Ede en eventuele toekomstige door de Houdster voor rekening en risico van de Participanten in juridische eigendom gehouden registergoederen.

Object Apeldoorn

Het door de Houdster op de datum van Eerste Uitgifte voor rekening en risico van de Participanten in juridische eigendom gehouden registergoederen aan het Stationsplein 15 t/m 73 te Apeldoorn.

Objecten Ede

Het door de Houdster op per 8 januari 2025, of zoveel eerder of later overeengekomen met de verkoper, voor rekening en risico van de Participanten in juridisch eigendom gehouden registergoederen aan de Bunschoterplein 2 t/m 98 te Ede en Grotestraat 76 t/m 86 te Ede.

Overbruggingskosten:

De vergoeding die Participant Mia Wallace B.V. ontvangt, zoals bepaald in artikel 11.9.

Participant:

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

Participatie:

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

Tweede Uitgifte

De dag waarop de tweede uitgifte van Participaties plaatsvindt, naar verwachting 31 december 2024 of zoveel eerder of later als alle Participaties geplaatst zijn.

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 1,81% inclusief omzetbelasting (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. De Beheerder brengt bij verkoop en levering van (een deel van) de Objecten een begeleidingsfee van 1,5% over de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)) in rekening die ten laste komt van het Fondsvermogen. Deze begeleidingsfee is ook verschuldigd indien de Objecten wordt vervreemd door middel van de overdracht van Participaties. Uit deze begeleidingsfee zal de Beheerder de kosten van de eventueel in te schakelen makelaar voldoen, voor zover die kosten niet meer bedragen dan bedoelde begeleidingsfee. Indien de kosten van een ingeschakelde makelaar meer bedragen dan 1,5% van de verkoopprijs (exclusief omzetbelasting (BTW)), komt het meerdere ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsfee wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW. Naast de begeleidingsfee komen eventuele additionele advieskosten in verband met de verkoop en levering (van een deel) van de Objecten en/of boetes bij vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en) ten laste van het Fondsvermogen.

Verkrijgingsprijs:

De aankoopprijs van de Objecten vermeerderd met de Aankoopkosten van de Objecten.

Wft:

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

Winstdeling:

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

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

NAAM, ZETEL EN RECHTSVORM

ARTIKEL 1

1. Het Fonds draagt de naam: NL Woningfonds 6.
2. Het Fonds houdt kantoor op het adres van de Beheerder, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.
3. Het is uitdrukkelijk de intentie van ieder van de Participanten, de Beheerder en de Houdster dat het Fonds kwalificeert en zal kwalificeren als een (a) volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting, en (b) overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Houdster, die wordt beheerd door de Fondsvoorwaarden.
4. Onverminderd het in de Fondsvoorwaarden bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering van Participanten, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.

DOEL

ARTIKEL 2

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

DUUR

ARTIKEL 3

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

FONDSVERMOGEN, UITGIFTE VAN PARTICIPATIES OP AANVANGSDATUM, REGISTER VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 4

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Houdster zijn betaald, de Objecten, huuropbrengsten, inkomsten uit de Verkoop van Individuele Woningen en andere inkomsten uit de Objecten en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren en verkopen van) de Objecten en het in stand houden van het Fonds.
2. Op de datum van de Tweede Uitgifte worden maximaal zevenhonderd zeventachtig (786) Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van € 25.000 (vijfentwintigduizend euro) per Participatie.
3. Participaties luiden op naam en in euro. Aan elke Participatie zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen bewijzen van Participaties uitgegeven.
4. Toetreding tot het Fonds is uitsluitend mogelijk indien een Participant ten minste vier (4) Participaties verkrijgt met een gezamenlijke tegenwaarde van € 100.000,00.
5. De Beheerder heeft de discretionaire bevoegdheid om van de minimale inlegesen af te wijken.
6. 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 medegegeelde 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.
7. 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.
8. De Beheerder houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging en het bankrekeningnummer, welk register wordt aangelegd na toewijzing en uitgifte van de Participaties. De Beheerder legt het register te zijnen kantore ter inzage van de Participanten. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in zijn gegevens die zijn opgenomen in het register. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties op te geven voor opname in het register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen, bekendmakingen, kennisgevingen en mededelingen in ontvangst te nemen.
9. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het register, als bedoeld in het voorgaande lid, met betrekking tot zijn rechten tot Participaties. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit dit register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden.
10. Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle aangelegenheden die verband houden met hun Participaties. De aangewezen vertegenwoordiger wordt als zodanig opgenomen in het in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde register.

VERTEGENWOORDIGING EN BEHEERSTAAK

ARTIKEL 5

1. Met uitzondering van de vertegenwoordiging in de vergadering van Participanten als bedoeld in artikel 15 lid 2 is de Beheerder noch de Houdster bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Het Fonds wordt voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
3. Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 10 is de Beheerder bevoegd om de Houdster te vertegenwoordigen, zulks met het recht van substitutie, bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede bij het verrichten van beschikkings- en rechtshandelingen ter zake, waaronder mede begrepen het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'. De Beheerder zal alleen tezamen met de Houdster beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op de Objecten.

BEHEERDER EN BEHEER

ARTIKEL 6

1. De Beheerder treedt op als beheerder (in de zin van de Wft) van het Fonds en is belast met het beheer van het Fondsvermogen, zulks voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, hetgeen de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor het beheer onverlet laat.
 2. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Beheerder zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (ii) het in overeenstemming met het ter zake bepaalde in de artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 samen met de Houdster beschikken over de Objecten alsmede het zorg dragen voor een hypothecaire financiering van de Objecten en (zo nodig) het hypothecair herfinancieren van de Objecten;
 - (iii) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
 - (iv) het opstellen van de Begroting en ten laatste in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft, het ter goedkeuring voorleggen van de Begroting aan de Participanten door middel van een kennisgeving. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst alsmede de te verwachten 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 kennis geven van de Begroting aan de Participanten een mededeling, van ten minste een zodanig aantal Participanten als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen in een vergadering van Participanten, heeft ontvangen de betreffende Begroting niet goed te keuren, wordt de Begroting geacht te zijn goedgekeurd;
 - (v) het aan de Participanten, de Houdster en de Bewaarder verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - (vi) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
 - (vii) binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Houdster, Bewaarder en de Participanten;
 - (viii) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan (toezichthoudende) instanties die al dan niet met het toezicht op beleggingsinstellingen zijn belast; en
 - (ix) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen.
3. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren. In verband met de taak van de Beheerder om het beheer zelfstandig te voeren en de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 10, is de Beheerder onder meer verantwoordelijk voor en bevoegd tot:

- (i) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Houdster sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
 - (ii) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen; en
 - (iii) het namens de Houdster sluiten van overeenkomsten tot een Verkoop Individuele Woningen en Verkoop Restant Woningportefeuille en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen - waarbij, in verband met het bepaalde in artikel 7 lid 5, de Beheerder het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Houdster.
4. De Beheerder mag transacties of verplichtingen ter zake het Fondsvermogen aangaan waarbij de Beheerder, de Houdster of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding direct of indirect een belang heeft dat tegenstrijdig is of kan zijn aan het belang van het Fonds(vermogen). Een dergelijke transactie of verplichting mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) die wordt aangegaan onder voorwaarden die voor het Fonds(vermogen) minder voordelig zijn dan de voorwaarden die redelijkerwijs (zouden) zijn te verwachten zonder het zich voordoen van bedoeld tegenstrijdig belang en (ii) extra kosten ten laste van het Fondsvermogen komen. Voor al dergelijke transacties of verplichtingen is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten vereist. Indien het een transactie met betrekking tot de Objecten betreft, zal een waardebeoordeling door een onafhankelijke taxateur worden verricht die ten grondslag zal liggen aan de voorwaarden van die transactie.
 5. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:
 - a. het belang van de Participanten;
 - b. de Fondsvoorwaarden;
 - c. wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
 - d. de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.
 6. De Beheerder zal aan de Bewaarder en de Houdster alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.
 7. De Beheerder is jegens de Participanten slechts aansprakelijk voor door de Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld van de Beheerder.
 8. Het is de Beheerder toegestaan op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.
 9. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zijn functie als beheerder van het Fonds opzegt of door de vergadering van Participanten wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.
 10. Onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 4 is de Beheerder verplicht bij het beëindigen van zijn functie de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Houdster af te geven.

HOUDSTER EN EIGENDOM OBJECT ARTIKEL 7

1. De Houdster treedt op als een entiteit met als enig statutair doel het houden van de juridische eigendom van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft).
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Houdster; de Houdster houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is de juridische rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Houdster inzake het Fonds aangegaan, dit alles voor rekening en risico van de Participanten.
3. Met inachtneming van het bepaalde in de Fondsvoorwaarden draagt de Houdster zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) het op eigen naam openen en aanhouden van één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en het op aanwijzing van de Beheerder aanwenden van die bedragen ter verwezenlijking van het doel van het Fonds;
 - (ii) het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
 - (iii) het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de ontvangsten

in verband met de verhuur en verkoop van (de belangen in) (woningen die onderdeel vormen van) de Objecten, en het uitkeren van liquide middelen aan de Participanten ingevolge de Fondsvoorwaarden; en

(iv) het op aangeven van de Beheerder (meewerken aan het) vervreemden (van delen) van het Fondsvermogen, waaronder (delen van) de Objecten.

4. Bij het houden van de Fondsactiva treedt de Houdster op in het belang van de Participanten.
5. De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikkingshandelingen verrichten die zien op de overdracht en verwerving van en het vestigen van een beperkt recht op de Objecten. Het beschikken als hiervoor bedoeld geschiedt dientengevolge uitsluitend (a) door de Beheerder onder zijn bevoegdheid de Houdster te vertegenwoordigen als bepaald in artikel 5 lid 3 en artikel 10 en waarbij de Beheerder optreedt 'namens de Houdster inzake het Fonds' en (b) nadat de Houdster heeft medegedeeld - onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel onder (iv) - akkoord te zijn met de voorgenomen beschikkingshandeling.
6. De Houdster zal aan de Beheerder alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om de Beheerder in staat te stellen zijn taak behoorlijk te kunnen vervullen.
7. De Houdster is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover die de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Houdster.
8. Indien de Houdster te kennen geeft haar functie neer te willen leggen, niet meer in staat is haar functie te vervullen, haar functie als houdster van het Fondsvermogen opzegt of door de vergadering van Participanten of de Beheerder wordt opgezegd, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om in de benoeming van een nieuwe houdster van de activa van het Fonds te voorzien.
9. De Houdster is verplicht bij het beëindigen van haar functie het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de Beheerder aangewezen partij alsmede de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan zijn opvolger of, zo die er niet is, de Beheerder af te geven.

BEWAARDER EN BEWARING ARTIKEL 8

1. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62m lid 1 Wft).
2. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - (i) verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (ii) verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op een bankrekening als bedoeld in artikel 7 lid 3 onder (i);
 - (iii) monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
 - (iv) verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - (v) verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - (vi) verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Houdster;
 - (vii) toezien dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt volgens de juiste procedure; en
 - (viii) meer in het algemeen: verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.
3. Het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder mede ten behoeve van het Fonds en de Participanten met de Bewaarder is aangegaan. Aan het voorgaande lid van dit artikel kunnen dan ook geen rechten worden ontleend; uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.
4. In de overeenkomst van bewaring is ten behoeve van het Fonds en de Participanten een beding opgenomen op grond waarvan het Fonds, in geval van aansprakelijkheid van de Bewaarder jegens het Fonds, de Bewaarder rechtstreeks kan aanspreken.

TAAKVERVULLING BEHEERDER EN HOUDSTER, VRIJWARING BEHEERDER ARTIKEL 9

1. Ieder van de Beheerder en de Houdster staat in voor de deskundige vervulling

van zijn taken in overeenstemming met de eisen die daaraan bij of krachtens de Wft en de Fondsvoorwaarden zijn gesteld.

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

VOLMACHT VAN DE HOUDSTER AAN DE BEHEERDER

ARTIKEL 10

1. De Houdster verleent aan de Beheerder een volmacht, met het recht van substitutie, om namens de Houdster alle rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen te verrichten, met inbegrip van het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen alsmede het verrichten van - met inachtneming van de beperkingen als bedoeld in artikelen 5 lid 3 en 7 lid 5 - beschikkingshandelingen, die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
2. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de in lid 1 bedoelde volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van de Houdster of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde beschikkings- of rechtshandelingen.
3. Bij de uitoefening van de in lid 1 bedoelde volmacht treedt de Beheerder uitsluitend op 'namens de Houdster inzake het Fonds'.
4. Van de in lid 1 bedoelde rechtshandelingen zijn uitgezonderd de rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.
5. De in lid 1 van dit artikel bedoelde volmacht eindigt:
 - a. zodra de Beheerder is ontheven uit zijn functie van beheerder van het Fonds; of
 - b. door schriftelijke herroeping door de Houdster in het geval dat de Beheerder ernstig toerekenbaar tekortschiet of dreigt tekort te schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.

BOEKJAAR, JAARVERSLAG EN JAARREKENING

ARTIKEL 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds eindigt op 31 december 2025.
2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.
3. De jaarrekening wordt door de vergadering van Participanten vastgesteld binnen zes (6) maanden na het einde van het boekjaar.
4. De Beheerder draagt zorg voor het opstellen van het jaarverslag.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde beheer door de Beheerder over dat betreffende boekjaar, tenzij de vergadering van Participanten hiertoe een voorbehoud maakt.
6. Binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van elk boekjaar worden de halfjaarcijfers opgemaakt en gepubliceerd op de website van de Beheerder.
7. Op het opmaken van de jaarrekening, het jaarverslag en de halfjaarcijfers is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
8. De Beheerder zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en

de accountantsverklaring vanaf de dag van de oproeping voor de jaarlijkse vergadering van Participanten zijn gepubliceerd op de website van de Beheerder.

9. Indien de jaarstukken gewijzigd worden vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring gepubliceerd op de website van de Beheerder.
10. De stukken als bedoeld in de leden 6 en 8 of 9 van dit artikel blijven ten minste drie (3) jaar ter beschikking op de website van de Beheerder.
11. De Fondsactiva en Fondspassiva worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. de Objecten wordt gewaardeerd op aankooprij inclusief Aankoopkosten, dan wel op lagere marktwaarde en worden indien van toepassing afgewaardeerd met bijzondere waardeverminderingen.

VERDELING WINST EN VERLIES

ARTIKEL 12

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

VERGOEDINGEN EN KOSTEN BEHEERDER, HOUDSTER, BEWAARDER,
OVERBRUGGERS EN INITIATIEFNEMER

ARTIKEL 13

1. Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een beheervergoeding. Als jaarlijkse beheervergoeding ontvangt de Beheerder zes komma zes procent (6,6%) exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom in verband met de verhuur van de Objecten (d.i. de in enig jaar aan huurders van de Objecten gefactureerde huursom, exclusief omzetbelasting (BTW), exclusief servicekosten, exclusief promotiebijdragen en gecorrigeerd voor incentives), met een minimum van € 40.000 (veertigduizend euro), exclusief omzetbelasting (BTW), per jaar. De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder bij wijze van voorschot en pro rata over de desbetreffende periode worden betaald op de eerste dag van elk kalenderkwartaal. Definitieve afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende beheervergoeding zal plaatsvinden binnen 30 (dertig) dagen na het opmaken van de in artikel 6 lid 2 onder (vi) en (vii) bedoelde jaarstukken. De beheervergoeding zal worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
2. Als vergoeding voor zijn inspanningen bij nieuwe verhuur of huurverlenging van een woning, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een vergoeding van € 500 (vijfhonderd euro) exclusief omzetbelasting (BTW) per woning. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel Compensatie voor niet-afrekbare BTW,
3. De Beheerder zal voorts voor de navolgende inspanningen c.q. werkzaamheden ten behoeve van het Fonds(vermogen), die niet tot haar standaard beheeractiviteiten behoren, de navolgende vergoedingen ten laste van het Fondsvermogen ontvangen (als bedoeld in hoofdstuk 6.3.1 van het Informatiememorandum):
 - (i) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%) (met een minimum van € 500 (vijfhonderd euro)), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met de uitvoering van grootschalig onderhoud, mutatie onderhoud, achterstallig onderhoud, renovaties, verbouwingen en isolatieprojecten met betrekking tot de Objecten, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 5.000 (vijfduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (ii) bij het (doen) afhandelen van schadegevallen met betrekking tot de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van zeven procent (7%) over het totale schadebedrag (met een minimumbedrag van € 200 (tweehonderd euro) per schadegeval), doch uitsluitend indien deze kosten per schadegeval het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iii) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren, zoals het (doen) uitvoeren van marktonderzoek, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (iv) een vergoeding voor diens inspanningen van zes procent (6%), over alle externe kosten die ten laste van het Fondsvermogen moeten worden gemaakt in verband met juridische procedures tegen derden, doch uitsluitend indien deze kosten het bedrag van € 500 (vijfhonderd euro) te vermeerderen met omzetbelasting (BTW), overschrijden;
 - (v) in geval van een voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst waarbij van de vertrekkende huurder wordt bedongen dat deze een afkoopsom dient te betalen, zal de Beheerder - bij wijze van compensatie voor de (gedeeltelijk) gederfde beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel - gerechtigd zijn tot een vergoeding van tien procent (10%) van die afkoopsom;
 - (vi) in geval van indeplaatsstelling van een huurder een vergoeding voor diens inspanningen van € 1.000 (duizend euro) per overeenkomst van indeplaatsstelling; en
 - (vii) in geval van een herfinanciering of verlenging van de financiering van de Objecten, een vergoeding voor diens inspanningen van vijftienvijfde honderdste procent (0,25%) van het te (her)financieren bedrag.De minimumbedragen als bedoeld in de voorgaande punten (i) tot en met (iv) gelden per geval. Bovendien genoemde vergoedingen worden verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
4. De Exploitatiekosten, anders dan de beheervergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel, die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Objecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder of de Houdster die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder dan wel de Houdster ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed. De kosten voor compliance- en rapportage systemen worden doorbelast aan het Fonds (verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW) en worden pro rata berekend op basis van de totale oppervlakte van de Objecten van het Fonds gedeeld door de totale oppervlakte van alle objecten waarover de Beheerder het beheer voert.
5. De Verkoopkosten (d.i. de kosten verbonden aan een Verkoop Individuele Woningen of Verkoop Restant Woningportefeuille zoals nader omschreven in hoofdstuk 6.3 van het Informatiememorandum), vermeerderd met mogelijke additionele advieskosten (te vermeerderen met omzetbelasting (BTW)) in verband met bedoelde verkoop en/of boetes in verband met vervroegde aflossing van de hypothecaire financiering(en) komen ten laste van het Fondsvermogen. De begeleidingsfee, onderdeel van de Verkoopvergoeding Restant Woningportefeuille, wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
6. De vergoeding voor de werkzaamheden van de Houdster bedraagt € 3.000 (drieduizend euro) per jaar. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
7. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de laatstgenoemde overeengekomen van € 15.000 (vijftienduizend euro) per jaar. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en vermeerderd met omzetbelasting (BTW) en komt ten laste van het Fondsvermogen.
8. Als vergoeding voor door de Initiatiefnemer te maken of gemaakte kosten en voor hun werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van de Objecten, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het begeleiden van de structurering en aangaan van het Fonds en de oprichting van de Houdster, ontvangt de Initiatiefnemer op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige selectie- en transactievergoeding gelijk aan in totaal drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) van de aankooprijks van de Objecten (d.i. de Verkrijgingsprijs van de Objecten (zonder eventuele omzetbelasting (BTW)) verminderd met de Aankoopkosten). De selectie- en transactievergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.
9. Participant Mia Wallace B.V., zal voor het beschikbaar stellen van haar liquiditeit (tijdelijk, voor maximaal zes maanden) een hogere vergoeding dan het reguliere rendement van het Fonds ontvangen. Het Fonds vult het Direct rendement op de Participaties voor Mia Wallace B.V. daarom aan tot 7,0% op jaarbasis waarvan de kosten naar verwachting € 181.405 bedragen, met een maximum van € 325.000. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen het verwachte Direct rendement in het eerste jaar van de rendementsprognose (1,5%) en de vergoeding van 7% over de uitgifteprijs van de Participaties die worden uitgegeven aan Mia Wallace B.V. vermenigvuldigd met het bedrag van € 6.600.000 (de 264 Participaties ad € 25.000 die Mia Wallace B.V. houdt) voor de eerste drie maanden en vermenigvuldigd met het bedrag van € 4.200.000 voor de tweede drie maanden. Deze aanvulling op het rendement loopt tot de datum waarop deze Participaties zijn herplaatst bij "eindbeleggers" per de datum van Tweede Uitgifte. Sectie5 Capital B.V. arrangeert de plaatsing bij de overbuggersfinanciers en ontvangt hiervoor een éénmalige vergoeding van € 33.000.
10. De kosten anders dan bedoeld in het voorgaande lid ter zake van de koop, verwerving en financiering van de Objecten (zoals bedoeld in hoofdstuk 6.1 van het Informatiememorandum, zijnde (i) de Aankoopkosten, (ii) de (overige) Initiatiekosten en (iii) de Financieringskosten komen op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen.
11. Sectie5 Capital B.V., handelsregisternummer 50635360 ontvangt op de Aanvangsdatum ten laste van het Fondsvermogen een eenmalige Intermediairvergoeding van drie procent (3%) (exclusief omzetbelasting (BTW)) over het Beleggerskapitaal. Deze Intermediairvergoeding wordt verhoogd met omzetbelasting (BTW) dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW. Sectie5 Capital B.V. voldoet uit deze vergoeding de betrokken begeleidende partij(en).
12. De kosten voor door de Beheerder uitbestede werkzaamheden, zoals het propertymanagement, alsook de kosten voor externe adviseurs die adviseren over onderwerpen die tot de beheertaken van de Beheerder horen, zoals (advisering over) assetmanagement, komen voor rekening van de Beheerder (en niet ten laste van het Fondsvermogen), tenzij en voor zover in de Fondsvoorwaarden of het Informatiememorandum expliciet is bepaald dat dergelijke kosten ten laste van het Fondsvermogen komen.
13. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

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

1. Participaties kunnen worden gehouden door zowel natuurlijke personen, rechtspersonen, fiscaal niet-transparante personenvennootschappen en fiscaal niet-transparante fondsen voor gemene rekening. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen geen Participaties verwerven of houden of als Participant deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beheerder.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door de inkoop (en aldus intrekking) van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal nieuwe Participaties; het voorgaande is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Een inkoop (en aldus intrekking) en gelijktijdige of volgtijdelijke nieuwe 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 én (ii) de inkoop en uitgifte niet tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 (éénhonderdduizend euro) per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 (éénhonderdduizend euro) uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 (éénhonderdduizend euro) uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt). Een verzoek tot bedoelde inkoop en uitgifte wordt medegegeeld aan de Beheerder onder opgave van de identiteit van degene van wie de verzochte inkoop en aan wie de verzochte uitgifte is beoogd plaats te vinden, het aantal van de in te kopen en uit te geven Participaties en de inkoop- en uitgifteprijs ervan als bedoeld in lid 6 van dit artikel. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek. De Beheerder zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) een ordelijke emissie 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 € 100.000 (éénhonderdduizend euro) per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 (éénhonderdduizend euro) uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt) of (f) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.
3. Slechts gehele Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven.
4. Na ontvangst door de Beheerder van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en uitgifte als bedoeld in lid 2 van dit artikel, beslist de Beheerder binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden. In geval toestemming is verleend of (gedeeltelijk) geweigerd, geldt die toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering als toestemming respectievelijk (gedeeltelijke) weigering voor zowel de inkoop als de uitgifte van de Participatie(s) die het verzoek betreffen.
5. De levering van een Participatie - zowel bij inkoop als uitgifte ervan - geschiedt bij onderhandse of authentieke (notariële) akte waarbij (tevens) de Houdster partij is. Behoudens in het geval dat de Beheerder bij bedoelde akte partij is, heeft de levering ten aanzien van de Beheerder eerst gevolg nadat die is medegegeeld aan de Beheerder.
6. De Participant van wie Participaties worden ingekocht (en aldus ingetrokken) en de partij aan wie gelijktijdig of volgtijdelijk nieuwe 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 medegegeelde 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. geschiedt, 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, in onderling overleg tussen hen, nadat de vordering die de Houdster - in verband met de uitgifte van de Participaties (d.i. de uitgifteprijs) - verkrijgt op bedoelde partij(en) door de Houdster aan bedoelde Participant - ter voldoening van de inkoopprijs voor de in te kopen Participaties - is overgedragen; de verbintenis tot betaling van de uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Houdster. Uitgifte en inkoop van de hier bedoelde Participaties vindt niet plaats indien de in de voorgaande volzin bedoelde vordering niet deugdelijk is overgedragen. Het bepaalde onder a van dit lid omtrent de identificatie is van overeenkomstige toepassing.
Zowel de Participant als bedoelde partij(en) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de in dit artikel bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.
7. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger van die Participatie zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.
8. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot in te kopen (ingekochte) en/of uit te geven (uitgegeven) Participaties.
9. De Participant kan (de rechten uit hoofde van) zijn Participatie niet verpanden of anderszins bezwaren.
10. De Beheerder brengt een administratievergoeding van € 250 (tweehonderdvijftig euro) exclusief omzetbelasting (BTW) in rekening voor zijn werkzaamheden bij de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van Participaties als bedoeld in dit artikel, aan de Participant aan wie Participaties worden uitgegeven.

VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

ARTIKEL 15

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

OPROEPING, AGENDA

ARTIKEL 16

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

BESLUITVORMING

ARTIKEL 17

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

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

ARTIKEL 18

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

financiering als bedoeld in artikel 6 lid 2 onder (ii); en
h. het verlenen van toestemming aan de Beheerder tot het verrichten van werkzaamheden of diensten waarmee substantiële (rendements) verbeteringen - die niet zijn geprognosticeerd - voor het Fonds kunnen worden gerealiseerd (zoals herontwikkeling of uitbreiding van de Objecten) en het voor bedoelde werkzaamheden of diensten toekennen van een vergoeding aan de Beheerder.

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

BEËINDIGING BEHEERTAAK OF TAAK VAN DE HOUDSTER

ARTIKEL 19

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

wordt de Beheerder respectievelijk de Houdster geacht niet langer in staat te zijn om zijn/haar functie te vervullen en is van rechtswege ontheven uit zijn functie.

4. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie en de vergadering van Participanten niet binnen vier (4) weken heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Houdster respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de vergadering van Participanten een vervanger heeft benoemd.
5. Indien de Beheerder of de Houdster is ontheven uit zijn/haar functie, ongeacht de reden daarvan, heeft dat tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Houdster zijn beëindigd. Niettemin is de Beheerder respectievelijk de Houdster in dat geval verplicht zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds alsmede op verzoek van de (vervangende) Houdster respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel laat onverlet dat de Beheerder respectievelijk de Houdster gebonden blijft aan artikel 6 lid 10 respectievelijk 7 lid 9.

EINDE VAN HET FONDS

ARTIKEL 20

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

OPROEPINGEN EN MEDEDELINGEN

ARTIKEL 21

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

TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

ARTIKEL 22

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

Bijlage 2 ■ Mededeling belastingadviseur

Wij hebben hoofdstuk 7 “Fiscale aspecten” van het Informatiememorandum opgesteld. Benadrukt wordt, dat wij hiermee niet beogen een oordeel te geven over enig commercieel of enig ander niet-fiscaal risico dat mogelijk verbonden is aan het participeren als Participant in NL Woningfonds 6.

Hoofdstuk 7 “Fiscale aspecten” beoogt een algemeen fiscaal kader te schetsen en is gebaseerd op de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie zoals deze ten tijde van de dagtekening van deze paragraaf redelijkerwijs geacht kan worden ons bekend te zijn en geldt derhalve onder voorbehoud van latere wijzigingen daarin. Wij hebben geen verplichting tot het actualiseren van de inhoud van hoofdstuk 7 wanneer wetgeving of rechtspraak wijzigt, tenzij wij hiertoe expliciet worden verzocht door de Beheerder van NL Woningfonds 6.

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

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

Amsterdam, 18 november 2024

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.

Bijlage 3 ■ Nadere informatie omtrent taxateur

Dynamis Taxaties Nederland B.V.

Dynamis Taxaties Nederland B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is in Nederland opgericht op 21 april 2015, houdt zetel te Utrecht en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51057786. Dynamis Taxaties Nederland B.V. staat niet onder toezicht van een financiële toezichthouder.

Dynamis Taxaties is een toonaangevende Nederlandse organisatie die gespecialiseerd is in het verstrekken van hoogwaardige vastgoedtaxatiediensten. Als onderdeel van het Dynamis-netwerk, dat bestaat uit verschillende vastgoedspecialisten verspreid over Nederland, staat Dynamis Taxaties bekend om zijn deskundigheid, nauwkeurigheid en betrouwbaarheid in de vastgoedsector.

De kernactiviteit van Dynamis Taxaties omvat het uitvoeren van taxaties voor een breed scala aan vastgoedobjecten, waaronder commerciële panden, kantoren, winkelcentra, industrieel vastgoed, woningen en ontwikkelingsprojecten. Deze taxaties worden uitgevoerd volgens strenge normen en richtlijnen, en worden gebruikt voor diverse doeleinden, zoals financiering, aan- en verkoopbeslissingen, portefeuillebeheer, juridische geschillen en fiscale waarderings.

Het team van Dynamis Taxaties bestaat uit ervaren en gekwalificeerde taxateurs die beschikken over diepgaande kennis van de lokale en regionale vastgoedmarkten. Ze combineren technische expertise met een grondige analyse van markttrends, economische factoren en juridische aspecten om nauwkeurige en waarheidsgetrouwe taxatierapporten te leveren die voldoen aan de eisen van opdrachtgevers en relevante wet- en regelgeving.

Naast taxatiediensten biedt Dynamis Taxaties ook aanvullende diensten aan, zoals marktonderzoek, advies over vastgoedwaarderingen, portefeuileanalyses en due diligence-onderzoeken. Door hun uitgebreide netwerk en diepgaande expertise kunnen ze op maat gemaakte oplossingen bieden die voldoen aan de specifieke behoeften en doelstellingen van hun klanten.

Dynamis Taxaties kwalificeert de Objecten als gangbare vastgoedobjecten binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten, winkel-/woonhuizen of verhuurde woningen) en niet als bijzondere objecten of bedrijfsgerelateerde objecten. Voor dergelijke gangbare objecten is het volgens Dynamis in de markt gangbaar om te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de kapitalisatiemethode. Derhalve is de waardering door Dynamis van de Objecten tot stand gekomen door middel zowel van de kapitalisatiemethode als de DCF rekenmethodiek, waarbij de laatste dient om inzicht te krijgen in de toekomstige kasstromen.^[50]

De registratienummers bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van de betrokken taxateurs zijn RT193004959 en RT953894671.

⁵⁰ Bron: (volledige) taxatierapporten van de Objecten, opgesteld door Dynamis Taxaties Nederland B.V.

Bijlage 4 ■ Door de Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV geïnitieerde fondsen

NL Woningfonds 6 is het tweeënveertigste fonds dat Initiatiefnemer Sectie5 Investments NV initieert. Hiervoor initieerde Sectie5 Investments NV met succes NL Woningfonds 5, NL Woningfonds 4, Marktstede Vastgoedfonds, Superstede Vastgoedfonds, Veststede Vastgoedfonds, Hoogstede Vastgoedfonds, Rijenstede Vastgoedfonds, S5 Vitae Fonds, S5 Forum Fonds, NL Woningfonds 1, NL Woningfonds 2, NL Woningfonds 3, Molenstede Vastgoedfonds, Gelderstede Vastgoedfonds, Hovelstede Vastgoedfonds, Hofstede Vastgoedfonds, Heijdestede Vastgoedfonds, S5 Armando Vastgoed, S5 SPF Retailfonds, Vaartstede Vastgoedfonds, Emmastede Vastgoedfonds, S5 CRE Vastgoed CV, Willemstede Vastgoedfonds, Beekstede Vastgoed CV, Poortstede Vastgoed CV, Elzenstede Vastgoed CV, Zilverstede Vastgoed B.V., Warnsstede Vastgoed CV, Roelofstede Vastgoed CV, Bergstede Vastgoed CV, Forumstede Vastgoed CV, Volkerstede Vastgoed CV, Merwestede Vastgoed CV, Annastede Vastgoed CV, Raadstede Vastgoed CV, Meerstede Vastgoed CV, Rijnstede Vastgoed CV, Mauritsstede Vastgoed CV, Laurensstede Vastgoed CV, Floorstede Vastgoed CV, Oirstede Vastgoed CV en Maatschap Schansstede.

NL Woningfonds 5 is op 30 juni 2024 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 54 miljoen. Het fonds belegt 128 appartementen en 128 parkeerplaatsen in Den Haag.

NL Woningfonds 4 is op 18 december 2023 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 22 miljoen. Het fonds belegt 75 appartementen en 113 parkeerplaatsen in Velp.

Marktstede Vastgoedfonds is op 31 oktober 2022 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 60 miljoen. Het fonds belegt in vijf winkelcentra in Zwolle, Tilburg, Heemskerk, Geldrop en Emmen.

Superstede Vastgoedfonds is op 7 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 49.9 miljoen. Het fonds belegt in vijf winkelcentra in Drachten, Malden, Goirle, Bodegraven en Roelofarendsveen.

Veststede Vastgoedfonds is op 1 december 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 14.8 miljoen. Het fonds belegt in een short stay hotel in Eindhoven.

Hoogstede Vastgoedfonds is op 23 maart 2021 aangegaan en heeft een fondsomvang van € 10.4 miljoen. Het fonds belegt in een winkelcentrum in Hoogeveen.

Rijenstede Vastgoedfonds is opgericht op 20 maart 2020 met een fondsomvang van € 19.7 miljoen. Het fonds belegt in winkelcentrum De Laverije in Rijen.

S5 Forum Fonds is aangegaan op 7 maart 2019 en heeft inmiddels een fondsomvang van € 128 miljoen. Het (groei)fonds belegt in supermarkten en overige winkels in Leeuwarden, Valkenswaard, Vaals, IJsselstein, Mierlo, Ede, Velp, Zutphen, Etten-Leur, Hardenberg, Harlingen, Wolvega en Heerlen.

S5 Vitae Fonds is aangegaan op 15 maart 2018 en heeft inmiddels een fondsomvang van € 90 miljoen. Het (groei)fonds belegt in zorgvastgoed in Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Rotterdam (2x), Almere, Den Bosch, Hengelo, Haarlem, Breda, Maassluis, Arnhem, Bennekom, Dieren, Rheden, Renkum en Velp (3x).

NL Woningfonds 1 is aangegaan op 28 juni 2018 met een fondsomvang van € 21.6 miljoen. Het fonds belegt in 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, drie commerciële units en twee opstelplaatsen op een dak voor antennes, in Drachten, Hoogeveen, Oldenzaal, Lochem en Didam. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

NL Woningfonds 2 is aangegaan op 15 juli 2019 met een fondsomvang van € 10.9 miljoen. Het fonds belegt in 60 appartementen in Goor en Tubbergen. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

NL Woningfonds 3 is aangegaan op 31 maart 2020 met een fondsomvang van € 21.8 miljoen. Het fonds belegt in 54 appartementen, 45 eengezinswoningen, 3 winkels en 39 parkeerplaatsen in Apeldoorn, Beuningen en Valkenswaard. Een deel daarvan is inmiddels verkocht.

Molenstede Vastgoedfonds is aangegaan op 31 juli 2018 met een fondsomvang van € 13.5 miljoen. Het fonds belegt in een wijkwinkelcentrum in Woerden.

Gelderstede Vastgoedfonds is aangegaan op 30 september 2017 met een fondsomvang van € 19.7 miljoen. Het fonds belegde in een wijkwinkelcentrum in Emmen en een supermarkt en losse winkel in Geldrop. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfonds.

Hovelstede Vastgoedfonds is aangegaan op 19 december 2016 met een fondsomvang van € 12.1 miljoen. Het fonds belegde in winkelcentrum De Hovel in Goirle. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Hofstede Vastgoedfonds is aangegaan op 16 november 2016 met een fondsomvang van € 17.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in twee wijkwinkelcentra in Lisse en Raalte.

Heijdestede Vastgoedfonds is aangegaan op 30 juni 2016 met een fondsomvang van € 9.5 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten in Terheijden en Uden.

S5 Armando Vastgoed is aangegaan op 10 november 2017. Het fonds heeft belegd in een onroerendgoedportefeuille met aanvankelijk vijftien winkelcomplexen in Nederland voor circa € 265 miljoen. Alle objecten in het fonds zijn inmiddels verkocht en het Fonds is afgewikkeld.

S5 SPF Retailfonds is aangegaan op 11 januari 2016. Dit fonds belegt in solitaire supermarkten en winkelcentra op aanvankelijk vijf en thans nog vier locaties. De fondsomvang bedraagt thans nog € 30.1 miljoen.

Vaartstede Vastgoedfonds is aangegaan op 3 juli 2015 met een fondsomvang van € 12.3 miljoen. Het supermarktfonds belegde in een wijkwinkelcentrum in Heemskerk. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfonds.

Emmastede Vastgoedfonds is aangegaan op 16 januari 2015 met een fondsomvang van € 9.3 miljoen. Het supermarktfonds belegt in supermarkten in Zeist en Borne.

S5 CRE Vastgoed CV is opgericht op 13 mei 2014 met een fondsvermogen van € 3,5 miljoen. Het fonds heeft belegd in een onroerendgoedportefeuille die oorspronkelijk bestond uit elf winkelcentra in Nederland. Alle objecten in het fonds zijn inmiddels verkocht en het Fonds is afgewikkeld.

Willemstede Vastgoedfonds is aangegaan op 5 september 2013 met een fondsomvang van € 12.7 miljoen. Het supermarktfonds belegde in supermarkten en dagwinkels in Tilburg en Zwolle. Het fonds is per 31 oktober 2022 opgegaan in Marktstede Vastgoedfonds.

Beekstede Vastgoed CV is opgericht op 9 januari 2013 met een fondsomvang van € 10.5 miljoen. Het supermarktfonds heeft belegd in supermarkten in Meppel en Groesbeek. De objecten zijn in 2019 verkocht en het Fonds is afgewikkeld.

Poortstede Vastgoed CV is opgericht op 13 augustus 2012 met een fondsomvang van € 8.3 miljoen. Het supermarktfonds heeft belegd in supermarkten en dagwinkels in Sneek en Varsseveld. De objecten zijn inmiddels verkocht en het Fonds is afgewikkeld.

Elzenstede Vastgoed CV is opgericht op 16 mei 2012 met een fondsomvang van € 8.5 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in wijkwinkelcentrum "De Drossaard" in Uden. Het fonds is in 2018 verkocht en het Fonds is afgewikkeld.

Zilverstede Vastgoed B.V. is opgericht op 9 december 2011 met een fondsomvang van € 12.2 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Zilverkamp in Huissen. Het fonds is op 1 februari 2022 verkocht.

Warnsstede Vastgoed CV is opgericht op 11 april 2011 met een fondsomvang van € 13.9 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum De Dreiumme, in Warnsveld. De objecten zijn inmiddels verkocht en het Fonds is afgewikkeld.

Roelofstede Vastgoed CV is opgericht op 15 december 2010 met een fondsomvang van € 8.7 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Noordplein in Roelofarendsveen. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Bergstede Vastgoed CV is opgericht op 1 november 2010 met een fondsomvang van € 14.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum De Vlashoek in Bergschenhoek. De objecten zijn in 2021 verkocht en het Fonds is afgewikkeld.

Forumstede Vastgoed CV is opgericht op 31 augustus 2010 met een fondsomvang van € 12.9 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in supermarkten en dagwinkels in Malden en Drachten. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Volkerstede Vastgoed CV is opgericht in mei 2010 met een fondsomvang van € 11.1 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in een winkelcentrum in Sliedrecht en een solitaire winkel in Heeswijk-Dinther. De objecten zijn in december 2021 verkocht en het Fonds is afgewikkeld.

Merwestede Vastgoed CV is opgericht op 4 mei 2010 met een fondsomvang van € 7.6 miljoen. Het winkelfonds belegt in supermarkten en dagwinkels in Dordrecht.

Annastede Vastgoed CV is opgericht in januari 2010 met een fondsomvang van € 5.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in een winkelcentrum in IJsselstein. Het fonds is per 7 maart 2019 opgegaan in S5 Forum Fonds.

Raadstede Vastgoed CV is opgericht op 22 december 2009 met een fondsomvang van € 9.9 miljoen. Het winkelfonds belegt in een supermarkt en dagwinkels in Alblasterdam en Hengelo. De objecten zijn inmiddels verkocht en het Fonds is afgewikkeld.

Meerstede Vastgoed CV is opgericht op 15 september 2009 met een fondsomvang van € 25.8 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkelcentrum Rokkeveen in Zoetermeer. Het Object is inmiddels verkocht en het Fonds is afgewikkeld.

Rijnstede Vastgoed CV is opgericht op 19 mei 2009 met een fondsomvang van € 12.1 miljoen. Het winkelfonds heeft belegd in winkels, kantoorunits en een parkeergarage in Bodegraven. Het fonds is per 7 december 2021 opgegaan in Superstede Vastgoedfonds.

Mauritsstede Vastgoed CV is op 16 december 2008 opgericht met een fondsomvang van € 14.4 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Weert, een logistiek complex in Den Haag en een kantoor met bedrijfshal in Emmeloord. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Laurensstede Vastgoed CV is opgericht op 1 juli 2008 met een fondsomvang van € 10.1 miljoen. Het fonds heeft belegd in een portefeuille met 50 woningen en 33 winkels in Rotterdam. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Floorstede Vastgoed CV is opgericht op 2 juni 2008 met een fondsomvang van € 11.4 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Ede, een kantoor met hal op Maastricht-Airport en een kantoor met bedrijfsruimte in Amsterdam. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Oirstede Vastgoed CV is opgericht op 13 november 2007 met een fondsomvang van € 12.5 miljoen. Het fonds heeft belegd in een kantoorgebouw in Heerlen, een datacenter in Arnhem en een mixed-use complex in Vuren. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Maatschap Schansstede is aangegaan op 23 juni 2007 met een fondsomvang van € 20.5 miljoen. Het fonds heeft belegd in kantoorgebouwen in Almere, Doetinchem, Enschede en Winterswijk. De objecten zijn inmiddels verkocht en het fonds is afgewikkeld.

Bijlage 5 ■ Betrokken partijen

Initiatiefnemer

Sectie5 Investments N.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 020 - 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 020 - 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Propertymanager

Hoen Vastgoedbeheer B.V.
Cronenburg 154
1081 GN Amsterdam
Telefoon: 020 - 305 4477
E-mail: beheer@hoen.nl
Website: www.hoen.nl

Houdster

Stichting NL Woningfonds 6
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 - 204 1500
Website: www.sectie5.nl

Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 03434 - 30303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

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

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam
Telefoon: 020 - 573 03 60
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

Finnius advocaten B.V.
Jollemanhof 20A
1019 GW Amsterdam
Telefoon: 020 - 767 0180
Website: www.finnius.com

Zuidbroek Notarissen

Grote Bickersstraat 74
1013 KS Amsterdam
Telefoon: 020 218 2888
Website: www.zuidbroek.com

Juridisch Adviseur (vastgoed)

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 - 5736 736
Website: www.lexence.com

Caro Capital B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum

Notaris

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020 - 5736 736
Website: www.lexence.com

Technisch en bouwkundig adviseur

Hoen Vastgoedbeheer B.V.
Cronenburg 154
1081 GN Amsterdam
Telefoon: 020 - 305 4477
E-mail: beheer@hoen.nl
Website: www.hoen.nl

RYSE B.V.
Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
Telefoon: 088 - 021 5330

Taxateur

Dynamis Taxaties Nederland B.V.
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
Telefoon: 030 202 0077
Website: www.dynamistaxaties.nl

Financieel intermediairs die het Informatiememorandum mogen gebruiken

Sectie5 Capital B.V.
Brinklaan 134
1404 GV Bussum
Telefoon: 088 - 240 1500
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

De informatie op de hierboven bedoelde websites vormt geen onderdeel van het Informatiememorandum.

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

