

NL Woningfonds 1

Beleggen in een gespreide woningportefeuille in Nederland
Deelname vanaf € 25.000 (excl. Emissievergoeding)



BELEGGINGSBROCHURE

IN SAMENWERKING MET

SECTIE 5



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

Belangrijke informatie

Geïnteresseerde beleggers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat deze beleggingsbrochure niet volledig is en niet alle informatie bevat die van belang is om een afgewogen oordeel te vormen over het aanbod tot deelname aan NL Woningfonds 1 (het Fonds).

Hen wordt nadrukkelijk geadviseerd het Prospectus zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud van het Prospectus. Het Prospectus wordt gepubliceerd op de website van Sectie5 Beheer BV (www.sectie5.nl). Iedere beslissing omtrent het aanbod dient te zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus.

Het Prospectus en het essentiële informatiedocument zijn kosteloos verkrijgbaar via:

Connect Invest BV

Straatweg 90

3621 BS Breukelen

Telefoon: 0850- 47 75 53

E-mail: info@connectinvest.nl

Website: www.connectinvest.nl

Potentiële beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het algemeen risico's met zich meebrengt. Dat geldt ook voor het beleggen in NL Woningfonds 1. De waarde van de beleggingen kan zowel stijgen als dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het Prospectus bevat de gegevens die voor beleggers noodzakelijk zijn om zich een oordeel te vormen over NL Woningfonds 1 en de daaraan verbonden kosten en risico's.

2

Op deze beleggingsbrochure is slechts het Nederlandse recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen generlei recht aan deze beleggingsbrochure ontleen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Deze beleggingsbrochure houdt 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.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in deze beleggingsbrochure gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de betekenis die daaraan in Hoofdstuk 11 van het Prospectus is toegekend.

Amsterdam, 6 november 2018

NL Woningfondsen

Sectie5 Investments NV

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Woningmarkt	4
3. Onroerendgoedportefeuille	6
4. Financiële aspecten en rendementsberekeningen	8
5. Risicofactoren	12
6. Fiscale aspecten	13
7. Juridische aspecten en structuur	13
8. Initiatiefnemers	14
9. Deelname	15
10. Betrokken partijen	16

1. Inleiding

De toename van het aantal huishoudens in Nederland zorgt voor een stijgende vraag naar woningen. Dit heeft een opwaarts effect op de prijzen en waarderingen van woningen.

NL Woningfonds 1 belegt in een gespreide woningportefeuille bestaande uit 110 appartementen, 18 garageboxen, 31 parkeerplaatsen in een parkeergarage, 3 commerciële units en 2 opstelplaatsen op een dak voor antennes, verspreid over vijf plaatsen in Nederland: Drachten, Oldenzaal, Lochem, Hoogeveen en Didam. Voor de beleggers in NL Woningfonds 1 wordt een stabiel verhuurrendement verwacht, waarbij extra rendement kan worden verkregen door de verkoop van vrijgekomen woningen.

KENMERKEN NL WONINGFONDS 1

➤ Juridische structuur: Fonds voor Gemene Rekening (FGR)	
➤ Fiscale status: Transparant (belastingheffing bij houder van Participaties)	
➤ Deelname: vanaf € 25.000 (exclusief Emissievergoeding)	
➤ Aantal Participaties beschikbaar:	370
➤ Verwachte Aanvangsdatum:	30 november 2018 (uiterlijk 15 januari 2019)
➤ Verwachte looptijd:	zeven jaar
➤ Inleg Participanten:	€ 9.250.000
➤ Hypothecaire financiering:	€ 12.300.000
➤ Totale Financieringsbehoefte:	€ 21.550.000
➤ Verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen:	6,0%* per jaar
➤ Verwacht Gemiddeld totaalrendement:	6,3%* per jaar
➤ Rendementsuitkering per kwartaal achteraf	

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Aan het beleggen in onroerend goed zijn risico's verbonden, zoals het marktrisico, het debiteurenrisico, het leegstandsrisico en het risico van waardedalingen.

NL Woningfonds 1 is een beleggingsfonds als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), dat wordt beheerd door Sectie5 Beheer BV (de Beheerder). De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aan de Beheerder een vergunning verleend voor het beheren van beleggingsinstellingen als bedoeld in artikel 2:65, sub a van de Wft.

NL Woningfonds 1 is geregistreerd bij de AFM.

* Prognose gemiddeld enkelvoudig rendement op jaarbasis over een veronderstelde beleggingsperiode van zeven jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van NL Woningfonds 1. De Emissievergoeding is niet in de berekening van bovenstaande prognoses betrokken. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten.

2. Woningmarkt

WONINGMARKT

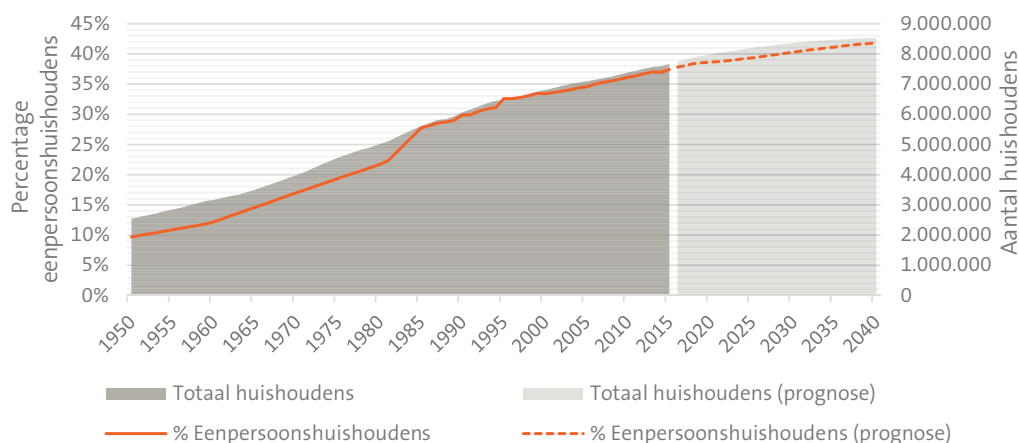
De Nederlandse economie groeide in 2017 harder dan in de negen jaar ervoor, niet in de laatste plaats omdat de woningmarkt ook afgelopen jaar de wind in de zeilen had. Dankzij een dalende werkloosheid en een groot vertrouwen van Nederlanders in de huizenmarkt werden er liefst 242.000 huizen verkocht, meer dan ooit in Nederland. Ook in 2018 groeit de economie, naar verwachting met 3,2%. Tegelijkertijd zet de groei van het aantal huishoudens door en neemt de woningvoorraad beperkt toe. Op de woningmarkt zullen deze ontwikkelingen leiden tot een verdere krapte van de woningvoorraad en tot stijgende prijzen op zowel de huur- als koopmarkt. Uit recente publicaties van de Rabobank wordt voor 2018 een prijsstijging van 8% verwacht en 7% voor 2019.¹

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

De groei van het aantal huishoudens laat zich niet of amper beïnvloeden door macro-economische ontwikkelingen. Terwijl de woningproductie gedurende de crisis sterk daalde, bleef de huishoudensgroei op peil. Ook de komende jaren wordt een verdere groei van het aantal huishoudens verwacht met gemiddeld 70.000 huishoudens per jaar.

Zoals tabel 1 laat zien, loopt de groei van het aantal huishoudens vrijwel parallel aan de groei van het percentage eenpersoonshuishoudens. De verwachting is dat deze groep zal groeien van 2,9 miljoen tot 3,2 miljoen in 2025².

Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat de vraag naar kleinere woonruimte, welke aansluit bij de vraag van eenpersoonshuishoudens, zal toenemen in de nabije toekomst.



Tabel 1: Het aantal huishoudens en de groei van het aantal huishoudens, 1950 - 2040.
Bron CBS, 2017 bewerkt door Capital Value Taxaties BV

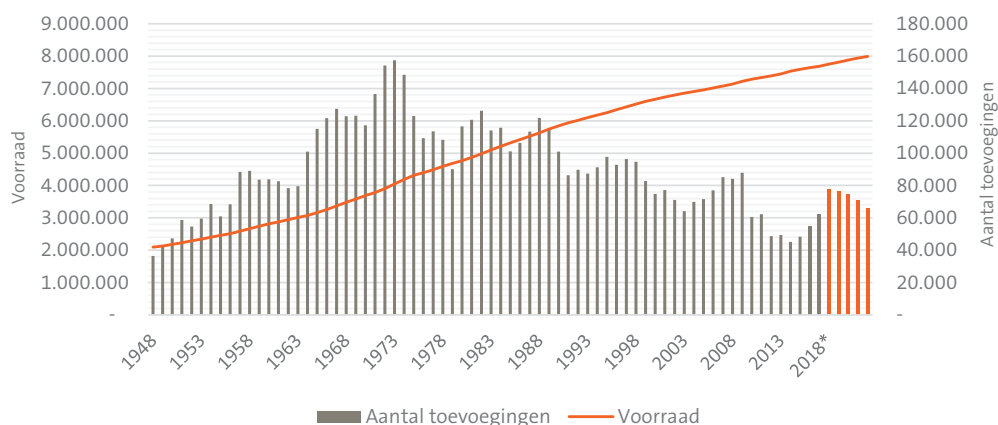
WONINGVOORRAAD EN BOUWPRODUCTIE

De Nederlandse woningvoorraad bestaat uit circa 7,7 miljoen zelfstandige woningen. Van deze woningen is 57% een koopwoning en 43% een huurwoning. Van deze huurwoningen wordt circa 68% verhuurd door woningcorporaties (2,26 miljoen huurwoningen). Circa 14% van alle huurwoningen wordt boven de liberalisatiegrens verhuurd.

In de jaren voor de crisis lag de bouwproductie op circa 80.000 woningen per jaar. Na de crisis van 2008 is de bouwproductie sterk teruggevallen met als dieptepunt 2012 en 2013 met circa 50.000 nieuwbouwwoningen (tabel 2). Voor de komende jaren wordt gerekend op een herstel van de bouwproductie naar 80.000 woningen in 2018 tot 66.000 woningen in 2022.

¹ Bron: economie.rabobank.com/publicaties/2018/februari/nederlandse-huizenmarkt-ook-in-2018-fors-hogere-prijzen-verwacht/.

² Bron: CBS, 2018 bewerkt door Capital Value Taxaties BV.



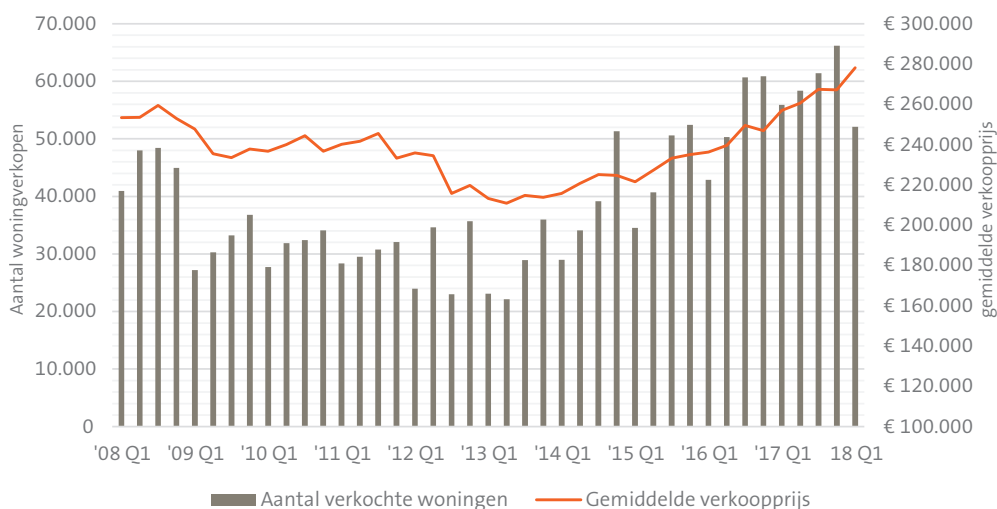
Tabel 2: Ontwikkeling van de bouwproductie en woningvoorraad, 1948 - 2022.

Bron: CBS, 2018 bewerkt door Capital Value Taxaties BV

KOOPWONINGMARKT

Woningverkop en verkoopprijzen

In 2017 bleef de groei van het aantal woningverkop landelijk gezien verder doorzetten. In 2017 zijn circa 241.000 woningen verkocht. In het eerste kwartaal van 2018 werden circa 52.000 woningen verkocht (tabel 3). De gemiddelde verkoopprijs is in de laatste vier kwartalen gestegen met 8,0% ten opzichte van het jaar daarvoor naar circa € 278.000. Kanttekening is wel dat de prijsontwikkeling sterk regionaal verschillend is, waarbij de grootste prijsstijging plaatsvindt in stedelijke regio's.



Tabel 3: Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs per kwartaal en aantal verkopen per jaar, 2008 - 2018Q1.

Bron: CBS, 2018 bewerkt door Capital Value Taxaties BV

HUURWONINGMARKT

Prijsontwikkeling voor vrije sector huurwoningen

De Nederlandse huurwoningmarkt heeft te maken met een oplopende bezettingsgraad. Een gevolg hiervan is dat ook de huurprijzen onder druk staan. Huurprijzen voor vrije sector huurwoningen zijn het afgelopen jaar verder gestegen en lopen nagenoeg gelijk met de inflatieontwikkeling. Voor eengezinswoningen wordt gemiddeld genomen € 8,37 per vierkante meter per maand betaald. Voor appartementen wordt gemiddeld gezien een hogere prijs (circa € 11,83 per vierkante meter per maand) betaald.

Goede woningportefeuilles met verkooppotentie en een stabiele huurstroom zijn schaars. Dankzij hun ervaring en uitgebreide netwerk is de combinatie van Sectie5 Investments en NL Woningfondsen in staat deze locaties te verwerven en succesvol te exploiteren.

3. Onroerendgoedportefeuille

KENMERKEN NL WONINGFONDS 1

- Portefeuille verdeeld over vijf complexen gebouwd tussen 1992 - 2001, op één commerciële unit na volledig verhuurd
- Grotendeels middensegment huurwoningen
- Onaangebroken (niet uitgepand) bezit
- Alle objecten zijn gevestigd op eigen grond
- De complexen zijn kadastraal gesplitst geleverd waarmee de woningen individueel verkoopbaar zijn



BESCHRIJVING PORTEFEUILLE

Alle Objecten zijn gevestigd op eigen grond; er is geen sprake van erfpacht. De vijf complexen zijn gesplitst geleverd waardoor de woningen ook individueel verkoopbaar zijn. Er is geen sprake van verdeeld eigendom en alle complexen zijn aaneengesloten. De portefeuille is op één commerciële unit na, volledig verhuurd. Zodra de verkoop van individuele woningen wordt opgestart, zal de betreffende Vereniging van Eigenaren worden geactiveerd.

STRATEGIE

Het uitgangspunt van NL Woningfonds 1 is dat leegkomende woningen zowel kunnen worden verkocht als opnieuw kunnen worden verhuurd. Op woning- en projectniveau wordt bij elke huurmutatie de afweging verhuur of verkoop gemaakt, waarbij de optimalisatie van het rendement leidend is.

Door voortschrijdend inzicht, bijvoorbeeld substantiële waardeontwikkeling, kunnen de verhoudingen verkoop/verhuur gedurende de looptijd van het Fonds wijzigen als het te realiseren rendement verhoogd kan worden ten behoeve van de beleggers. Indien de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven, kan het ook noodzakelijk zijn dat er meer woningen in de verhuur worden gehouden.

DRACHTEN - VAN KNOBELSDORFFPLEIN 30 - 32 EN 76 - 130

Drachten ligt in Friesland en is onderdeel van de gemeente Smallerland. Met ruim 45.000 inwoners is het de tweede stad van Friesland. De ligging nabij Rijksweg A7 en N31, het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid geven Drachten een regiofunctie met een grote aantrekkingskracht.

De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2040 bedraagt 2% per jaar.³ Naast appartementen heeft dit complex 2 commerciële units waarvan één unit is verhuurd voor € 6.091 per jaar en één unit nu leegstaat met een huurwaarde van € 4.076 per jaar.



Kenmerken

Bouwjaar: 1992
Aantal eenheden: 28 appartementen, 2 commerciële units en 2 opstelplaatsen voor antennes op het dak
Ligging: centrum
Gemiddelde oppervlakte woningen: circa 90 m²
Gemiddelde gehanteerde leegwaarde per woning: € 165.000
Gemiddelde maandhuur per woning: € 777
Energie label: B

³ Market Report van Calcasa BV inzake het Object Drachten. Dit rapport is opgesteld op verzoek van de Beheerder.

HOOGVEEN - DE MAAIER 101 - 135

Hoogeveen is een plaats gelegen in Drenthe en heeft ruim 55.000 inwoners. De gemeente kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, horeca, onderwijs, cultuur,



OLDENZAAL - GASTHUISSTRAAT 2 - 6

Oldenzaal ligt in Overijssel en heeft ruim 32.000 inwoners. Er zijn goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, onderwijs, cultuur, gezondheidszorg, sport en recreatie. De stad ligt aan Rijksweg A1 en beschikt over een



LOCHEM - TRAMSTRAAT 15A - 21G

Lochem is een plaats gelegen in Gelderland en heeft ruim 33.000 inwoners. Lochem ligt aan de rivier de Berkel en het Twentekanaal en is goed bereikbaar onder andere via de



⁴ Toekomstvisie Hoogeveen 2018 & verder. Gemeente Hoogeveen, december 2017.

sport en recreatie. Hoogeveen ligt direct aan de Rijksweg A28 en beschikt over een treinstation. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2030 bedraagt 2.000 inwoners.⁴

Kenmerken

Bouwjaar: 1996
Aantal eenheden: 16 appartementen, 2 penthouses en 18 garageboxen
Ligging: woonwijk, naast wijkwinkelcentrum
Gemiddelde oppervlakte woningen: appartementen circa 115 m² | penthouses circa 156 m²
Gemiddelde gehanteerde leegwaarde per woning: € 213.333
Gemiddelde maandhuur per woning: € 957
Energie label: B/C

treinstation. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2040 bedraagt 4% per jaar.⁵ Daarnaast kent dit complex één commerciële unit welke verhuurd is voor € 23.262.

Kenmerken

Bouwjaar: 1995
Aantal eenheden: 6 appartementen en 1 winkel
Ligging: centrum
Gemiddelde oppervlakte woningen: circa 103 m²
Gemiddelde gehanteerde leegwaarde per woning: € 196.667
Gemiddelde maandhuur per woning: € 836
Energie label: B/C

provinciale wegen N332, N346 en N312. Tevens beschikt de stad over een treinstation. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2040 bedraagt 4% per jaar.⁶

Kenmerken

Bouwjaar: 1997
Aantal eenheden: 34 appartementen en 31 parkeerplaatsen
Ligging: nabij centrum
Gemiddelde oppervlakte woningen: circa 94 m²
Gemiddelde gehanteerde leegwaarde per woning: € 196.667
Gemiddelde maandhuur per woning: € 844
Energie label: C

^{5/6} Market Report van Calcasa BV inzake de Objecten Oldenzaal en Lochem. Deze rapporten zijn opgesteld op verzoek van de Beheerder.

DIDAM - HOOIBERG 2601 - 2624

Didam ligt in de gemeente Montferland in Gelderland en heeft ruim 35.000 inwoners. Er zijn uitstekende voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, horeca, onderwijs, cultuur,

sport en recreatie. Didam kent een goede ontsluiting door de ligging aan Rijkswegen A18 en A12. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2040 bedraagt 3% per jaar.⁷



Kenmerken

Bouwjaar: 2001

Aantal eenheden: 24 appartementen

Ligging: woonwijk

Gemiddelde oppervlakte woningen: circa 85 m²

Gemiddelde gehanteerde leegwaarde per woning: € 175.604

Gemiddelde maandhuur per woning: € 781

Energie label: A/B

4. Financiële aspecten en rendementsberekeningen

INVESTERING EN KOSTEN

De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op onbepaalde tijd, maar zal met ingang van de Aanvangsdatum naar verwachting zeven jaar zijn, afhankelijk van het optimale moment van verkoop van de Objecten. Voor de rendementsprognose is uitgegaan van een beleggingsperiode van zeven jaar met als Aanvangsdatum 30 november 2018. De Fondsinvestering (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 21.445.141 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 nader gespecificeerd in tabel 4.

De Objecten zijn op 28 juni 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering en een tijdelijke extra financiering van de hypothecaire financier zijn de Objecten op die datum door het Fonds gefinancierd door één interim belegger die als enige Participant is toegetreden tot het Fonds. Op de Aanvangsdatum zal de interim belegger uit het Fonds treden door diens Participaties in te kopen en wordt de tijdelijke extra financiering afgelost.

VERMOGENSSTRUCTUUR

Beleggerskapitaal

De Participanten in NL Woningfonds 1 leggen voor hun deelname in totaal € 9.250.000 (exclusief Emissievergoeding) in, verdeeld over 370 Participaties van € 25.000 elk.

Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal is een 'non-recourse' hypothecaire financiering verschaft door een bank ter hoogte van in totaal € 12.300.000⁸. De rente op de hypothecaire financiering bedraagt gemiddeld gewogen 2,25% per jaar. De vermogensstructuur van het Fonds is weergegeven in tabel 5.

Rendementsprognoses

Het Fonds kent een geprognosticeerd Exploitatierendement over een beleggingsperiode van zeven jaar van gemiddeld 4,8% enkelvoudig per jaar. In combinatie met verkoop van vrijgekomen woningen bedraagt het verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen 6,0% enkelvoudig per jaar.

⁷ Market Report van Calcasa BV inzake het Object Didam. Dit rapport is opgesteld op verzoek van de Beheerder.

⁸ '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.

TABEL 4 FONDSINVESTERING*alle bedragen in €*

Verkrijgingsprijs		
aankoopprijs		19.600.000
Aankoopkosten		
overdrachtsbelasting	405.000	
makelaarskosten	-	
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	9.019	
taxatiekosten	9.850	
notariskosten	49.000	
kosten financiering Voorperiode	89.000	
niet-verrekenbare BTW	14.252	
totaal Aankoopkosten		576.121
totaal		20.176.121
Initiatiekosten		
adviseurskosten	56.000	
Selectie- en structureringsvergoeding	588.000	
marketingkosten en kosten Prospectus	75.000	
Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	277.500	
oprichtingskosten	1.450	
niet-verrekenbare BTW	209.570	
totaal		1.207.520
Financieringskosten		
Financieringskosten	61.500	
Fondsinvestering		21.445.141

TABEL 5 VERMOGENSSTRUCTUUR*alle bedragen in €*

Verkrijgingsprijs	20.176.121	
Initiatiekosten	1.207.520	
Kostprijs	21.383.641	
Financieringskosten	61.500	
liquiditeitsreserve	104.859	
Financieringsbehoefte	21.550.000	
hypothecaire lening	12.300.000	57,1%
Beleggerskapitaal	9.250.000	42,9%

TABEL 6 SAMENVATTING GEPROGNOSTICEERDE RENDEMENTEN

verwacht jaarlijks Gemiddeld exploitatierendement*	4,8%
verwacht jaarlijks Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen*	6,0%
verwacht jaarlijks Gemiddeld totaalrendement*	6,3%
verwachte Internal Rate of Return (IRR)	5,7%
uitkeringsniveau jaar 1	4,5%

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van zeven jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van NL Woningfonds 1. De Emissievergoeding is niet in de berekening van bovenstaande prognoses betrokken. 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.

Daarnaast is in de prognose rekening gehouden met een opbrengst van de Restant Portefeuille die gelijk is aan de geprognosticeerde huur na zeven jaar, tegen dezelfde kapitalisatiefactor of BAR als waartegen het vastgoed is aangekocht. Het geprognosticeerde Rendement uit Verkoop Restant Portefeuille bedraagt 2,3%, oftewel 0,3% (enkelvoudig) per jaar. Hiermee wordt een geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement over een beleggingsperiode van zeven jaar verkregen van 6,3% (enkelvoudig) per jaar. Naast enkelvoudig rendement wordt er over een beleggingsperiode van zeven jaar een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 5,7%.

TABEL 7 GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT, DIRECT RENDEMENT EN VERLOOP LIQUIDITEITSRESERVE							
alle bedragen in € incl. BTW	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
huuropbrengsten woningen	1.105.068	1.106.763	1.098.656	1.078.403	1.027.114	942.891	866.090
huuropbrengsten commercieel	33.553	34.224	34.908	35.607	36.319	37.045	37.786
leegstandscorrectie	22.101-	24.473-	26.983-	27.016-	35.892-	32.949-	29.874-
totale opbrengsten	1.116.520	1.116.514	1.106.581	1.086.993	1.027.541	946.987	874.002
Exploitatiekosten:							
beheervergoeding	95.820-	94.719-	92.148-	90.659-	82.059-	75.626-	69.798-
eigenaarslasten	77.197-	78.000-	77.372-	75.942-	72.151-	66.235-	60.843-
onderhoud	197.247-	199.567-	196.505-	193.672-	185.474-	170.265-	156.168-
adviseurs	50.028-	49.435-	47.997-	48.748-	44.602-	44.989-	45.429-
overig	10.066-	10.267-	13.973-	10.682-	16.896-	11.114-	11.336-
rente	275.617-	270.328-	258.976-	244.433-	221.790-	190.924-	163.004-
Exploitatieresultaat	410.545	414.198	419.610	422.857	404.568	387.834	367.425
Exploitatierendement	4,5%	4,6%	4,7%	4,9%	4,9%	5,1%	5,1%
Gemiddeld exploitatierendement	4,8%						
Verkoop Individuele Woningen							
opbrengst Verkoop Individuele Woningen	-	399.999	827.920	848.557	2.163.820	1.986.387	1.800.991
kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen	-	383.112-	766.224-	766.224-	1.915.560-	1.724.004-	1.532.448-
Verkoopkosten	-	8.280-	17.138-	17.565-	44.791-	41.118-	37.281-
royementskosten	-	250-	500-	500-	1.250-	1.125-	1.000-
Verkoopresultaat	-	8.357	44.058	64.268	202.220	220.140	230.263
Winstdeling (Beheerder)	-	2.420-	7.997-	11.665-	36.703-	39.955-	41.793-
verkoopresultaat na Winstdeling	-	5.937	36.062	52.603	165.517	180.185	188.470
rendement uit Verkoop Individuele Woningen	0,0%	0,1%	0,4%	0,6%	2,0%	2,3%	2,6%
gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	1,2%						
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen	410.545	420.135	455.672	475.460	570.085	568.019	555.895
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen per Participatie	1.110	1.135	1.232	1.285	1.541	1.535	1.502
Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	4,5%	4,6%	5,1%	5,5%	6,9%	7,4%	7,8%
Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	6,0%						
aflossing op hypothecaire lening	92.250-	123.000-	123.000-	123.000-	123.000-	123.000-	123.000-
uitkering uit liquiditeitsreserve	92.250	-	-	-	-	-	-
terugbetaling Beleggerskapitaal uit Verkoop Individuele Woningen		120.711	241.423	241.423	603.557	543.201	482.845
Voor uitkering beschikbaar	410.545	417.846	574.095	593.883	1.050.642	988.220	915.741
uitkering per Participatie	1.110	1.129	1.552	1.605	2.840	2.671	2.475
uitkeringspercentage	4,5%	4,6%	6,4%	6,8%	12,7%	12,9%	12,8%
gemiddeld uitkeringspercentage	8,7%						
liquiditeitsreserve bij aanvang periode	104.859	12.609	12.609	12.609	12.609	12.609	12.609
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	92.250-	-	-	-	-	-	12.609-
onttrekking ten behoeve van investeringen in Objecten	-	-	-	-	-	-	-
liquiditeitsreserve bij einde periode	12.609	12.609	12.609	12.609	12.609	12.609	-

Periodieke uitkeringen

Het streven is dat het Fonds eens per kwartaal overtollige liquiditeiten uitkeert. Naar verwachting bedraagt deze uitkering in het eerste jaar 4,5%. Het is de verwachting dat de uitkering zal groeien naar 6,8% in jaar vier en vervolgens oploopt tot 12,8% in jaar zeven. De einduitkering vindt plaats nadat alle Objecten en/of Participaties zijn verkocht en het Fonds is vereffend.

Alternatieve rendementsscenario's

Bij een belegging in NL Woningfonds 1 is er altijd een kans op tegenvallend of negatief rendement. In Hoofdstuk 6 (Financiële aspecten en rendementsberekeningen) van het Prospectus worden diverse afwijkende scenario's gepresenteerd.



Tramstraat, Lochem



Gasthuisstraat, Oldenzaal



De Maaier, Hoogeveen

5. Risicofactoren

Aan het beleggen in onroerend goed (de Objecten) zijn risico's verbonden. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Onderstaand een aantal van de materiële risico's die zijn verbonden aan het beleggen in het Fonds.

MARKTRISICO

Marktrisiko is een van de belangrijkste factoren bij de waardeontwikkeling van onroerend goed. Het rendement op beleggingen in vastgoed wordt mede beïnvloed door algemene economische en meer specifieke marktontwikkelingen. De prijzen van woningen kunnen ten gevolge van marktomstandigheden aan veranderingen onderhevig zijn en dalen.

DEBITEURENRISICO

Indien huurders hun verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomen, kan dat ertoe 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.

LEEGSTANDSRISICO

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, wat leidt tot lagere huurinkomsten.

RISICO VAN WAARDEDALING VAN HET OBJECT

Bij vervreemding van de Objecten kan de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. De waarde bij de verkoop van de Objecten is niet alleen afhankelijk van externe macro-economische factoren maar tevens van de situatie op de Nederlandse woningmarkt.

INFLATIERISICO

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, kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd.

HERFINANCIERINGSRISICO

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke delen van de hypothecaire financiering niet voldoende Objecten zijn verkocht om het aflopende leningdeel af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering(en) met een hypothecair financier kan (kunnen) worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden.

RISICO VAN BEPERKTE VERHANDELBAARHEID

Verhandeling van de Participaties is niet zonder meer mogelijk. In de praktijk is verhandeling niet mogelijk zonder dat er een ander is die bereid is de Participaties over te nemen. In beginsel dient de Participant die Participaties wil vervreemden, zelf iemand aan te wijzen die ze wil afnemen. Er is dus een 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 illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

RISICO'S OOK VAN TOEPASSING OP DE VOORPERIODE

De Objecten zijn op 28 juni 2018 voor rekening en risico van het Fonds verworven en komen met ingang van de Aanvangsdatum met terugwerkende kracht vanaf 28 juni 2018 voor rekening en risico van de Participanten. Dit betekent dat als een of meer van die risico's zich voordoen in de Voorperiode, dat ten koste zal gaan van het rendement voor de Participanten. Tot op de datum waarop het Prospectus is goedgekeurd (6 november 2018) heeft dit risico zich niet voorgedaan.

6. Fiscale aspecten

FISCALE TRANSPARANTIE

Het Fonds zal niet zelf aan belastingheffing worden onderworpen. Alle opbrengsten en resultaten worden rechtstreeks toegerekend aan de Participanten. Deze 'fiscale transparantie' houdt tevens in dat het Fonds geen dividendbelasting hoeft in te houden op uitkeringen aan de Participanten.

Bij in Nederland woonachtige particuliere beleggers valt de Participatie in box 3 van de inkomstenbelasting. Bij Nederlandse vennootschappen vormen de inkomsten en de kosten van het Fonds naar rato van het aandeel in het Fonds bestanddelen van de belastbare winst voor de heffing van vennootschapsbelasting. Eventuele verliezen zijn aftrekbaar.

Bij deelname in het Fonds is aanwending van een herinvesteringsreserve in beginsel mogelijk indien aan de voorwaarden is voldaan zoals genoemd in de Wet inkomstenbelasting 2001.

Voorafgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de fiscale aspecten vindt u in het Prospectus (Hoofdstuk 7 – Fiscale aspecten).

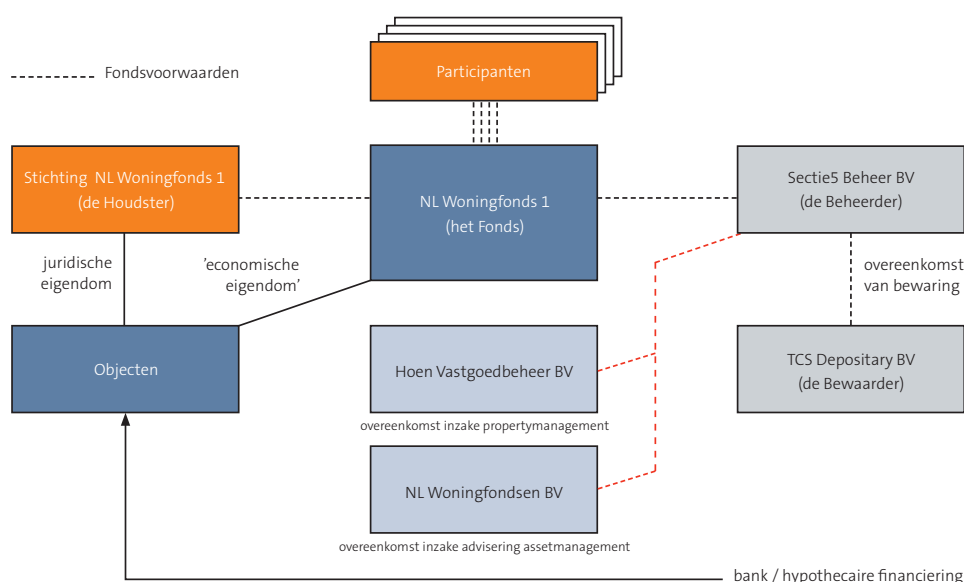
7. Juridische aspecten en structuur

Het Fonds is een beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR). Beleggers kunnen toetreden als participanten van de FGR. De aansprakelijkheid van de participanten is beperkt tot het bedrag van deelname. Het juridisch eigendom zal worden ondergebracht in Stichting NL Woningfonds 1 (Houdster). Het bestuur van de Houdster wordt gevormd door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw B.H.W.M. van den Broek van TCS Governance BV.

Als Beheerder treedt op Sectie5 Beheer BV, een 100%-dochtervennootschap van Sectie5 Investments NV. Sectie5 Beheer BV heeft een AFM-vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen. TCS Depositary BV treedt op als Bewaarder van het Fonds.

Het Fonds wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, hoewel de beleggingshorizon zeven jaar is. De Participaties zijn verhandelbaar, zij het zeer beperkt. Dit geheel van omstandigheden maakt dat de belegging in de Participaties als illiquide moet worden beschouwd. Door verkrijging van een Participatie, ongeacht de titel daarvan, onderwerpt de verkrijger zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de bepalingen van de Fondsvoorwaarden. De Fondsvoorwaarden zijn opgenomen als Bijlage 1 bij het Prospectus.

Bovenstaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de juridische aspecten en structuur vindt u in het Prospectus (Hoofdstuk 8 – Structuur Fonds en rechten Participanten en Hoofdstuk 13 – Juridische aspecten).



8. Initiatiefnemers

NL WONINGFONDSEN

NL Woningfondsen is specialist op het gebied van woningbeleggingen en staat vermogende particuliere beleggers en (beheerders van) woningfondsen bij. Hans Hage en Gerdjan van Zanten, de twee oprichters en directieleden van NL Woningfondsen hebben, als oud-werknemers van Staalbankiers NV, onder de vlag van Staalbankiers 41 woningfondsen geïnitieerd met een totale omvang van ruim € 994 miljoen en beschikken over 43 jaar ervaring in fund- en assetmanagement. Nadat Staalbankiers zijn activiteiten staakte, zijn Hans Hage en Gerdjan van Zanten met NL Woningfondsen gestart. In combinatie met het in 25 jaar zorgvuldig opgebouwde netwerk is NL Woningfondsen specialist op het gebied van assetmanagement met betrekking tot woningbeleggingen.

NL Woningfondsen werkt samen met Sectie5 Investments NV. Sectie5 is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen voor particuliere en institutionele beleggers. Sectie5 richt zich met name op beleggingen in zorgvastgoed en in winkels en winkelcentra met minimaal een supermarkt. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 32 vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 900 miljoen en een ingelegd eigen vermogen van circa € 250 miljoen. De huidige portefeuille bedraagt circa € 740 miljoen, na enkele verkopen. Sectie5 heeft een uitgebreid trackrecord en netwerk. Het team bestaat momenteel uit 19 professionals.

DIRECTIE NL WONINGFONDSEN BV

Hans (J.G.P.) Hage

De heer Hage heeft in 1989 aan de wieg gestaan van het beleggingsproduct woningmaatschappen in Nederland. Hij was tot eind 2016 medeverantwoordelijk als fund manager voor de woningfondsen van Staalbankiers. Hage studeerde in 1983 af als bedrijfseconoom aan de HEAO Den Haag.

Gerdjan (G.) van Zanten

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

De directie over NL Woningfondsen BV wordt middellijk gevoerd door de heer J.P.G. Hage en de heer G. van Zanten.

DIRECTIE SECTIE5 INVESTMENTS NV

De directie over Sectie5 Investments NV wordt middellijk gevoerd door drs. Jeroen H. van Valen en drs. Bart U. Bearda Bakker.

De directie over de Beheerder wordt gevoerd door de heer drs. J.H. van Valen, de heer drs. B. U. Bearda Bakker en de heer drs. W.H.E. van Ommeren RA MBA.

Bovenstaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving over de Initiatiefnemers vindt u in het Prospectus (Hoofdstuk 9 - Initiatiefnemers).



Hans Hage



Gerdjan van Zanten



V.l.n.r. Bart Bearda Bakker, Jeroen van Valen, Wibo van Ommeren

9. Deelname

➤ Koopprijs per Participatie (excl. Emissievergoeding)	€ 25.000
➤ Aantal beschikbare Participaties	370

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bij het Prospectus gevoegde Inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in NL Woningfonds 1' aanmelden voor deelname in NL Woningfonds 1.

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met de beleggingsbrochure en het Prospectus. Het Prospectus is op te vragen bij Connect Invest BV en wordt gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.sectie5.nl/fondsen/nl-woningfonds-1/57).

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 30 november 2018 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 30 november 2018 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 15 januari 2019.

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

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot: Connect Invest BV
Straatweg 90, 3621 BS Breukelen
Telefoon: 0850 - 47 75 53
E-mail: info@connectinvest.nl
Website: www.connectinvest.nl

15

Voorgaande tekst is een samenvatting. Een uitgebreide beschrijving van de voorwaarden voor deelname vindt u in het Prospectus (Hoofdstuk 10 - Deelname).



10. Betrokken partijen

Initiatiefnemers

NL Woningfondsen BV
Dellaertweg 7C
2316 WZ Leiden
Telefoon: 071 - 30 31 275
E-mail: info@nlwoningfondsen.nl
Website: www.nlwoningfondsen.nl

Sectie5 Investments NV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 1265
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Beheerder

Sectie5 Beheer BV
John M. Keynesplein 5
1066 EP Amsterdam
Telefoon: 020 - 670 1265
Fax: 020 - 670 1266
E-mail: info@sectie5.nl
Website: www.sectie5.nl

Propertymanager

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

Houdster

Stichting NL Woningfondsen 1
Woudenbergsesweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 0343 - 430303
Website: www.teslincs.nl

Bewaarder

TCS Depositary BV
Woudenbergsesweg 13
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 0343 - 430303
Website: www.teslincs.nl

Accountant

Deloitte Accountants BV
Gustav Mahlerlaan 2970
1081 LA Amsterdam
Telefoon: 088 - 288 2888
Fax: 088 - 288 9747

Fiscaal Adviseur

RechtStaete vastgoedadvocaten &
belastingadviseurs BV
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 - 573 03 60
Fax: 020 - 570 96 70
Website: www.rechtstaete.nl

Juridisch Adviseur

(toezichtrechtelijke aspecten)
Brands Advocaten
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem
Telefoon: 026 - 445 2085
Website: www.brandsadvocaten.nl

Juridisch Adviseur (vastgoed)

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

Notaris

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

Projectnotaris

Voorneman Geenen Notarissen
A.J. Ernststraat 199
1083 GV Amsterdam
Telefoon: 020 - 540 8000
Website: www.v-g.nl

Technisch en bouwkundig adviseur

K3H Advies BV
Rollecate 67
Postbus 11
7710 AA Nieuwleusen
Telefoon: 0592 - 480 860
Fax: 0592 - 482 750

Taxateur

Capital Value Taxaties BV
Maliebaan 85
3581 CG Utrecht
Telefoon: 030 - 72 71 700
E-mail: info@capitalvalue.nl

Begeleiding van de structurering
van het Fonds en tevens financieel
intermediair die het Prospectus mag
gebruiken

Connect Invest BV
Straatweg 90
3621 BS Breukelen
Telefoon: 0850 - 47 75 53
E-mail: info@connectinvest.nl