

NL Woningfonds 2

Beleggen in een woningportefeuille van 60 appartementen in Nederland
Deelname vanaf € 25.000 (geen emissievergoeding van toepassing)



BELEGGINGSBROCHURE

RECLAME

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 2 (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/fondsen/nl-woningfonds-2/60). 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 2. 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 2 en de daaraan verbonden kosten en risico's.

Waarschuwing: U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

Op deze beleggingsbrochure is het Nederlandse recht van toepassing. Potentiële beleggers kunnen generlei recht aan deze beleggingsbrochure ontnemen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de deelname aan het Fonds of de Participaties 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 sectie 12 van het Prospectus is toegekend.

Amsterdam, 29 oktober 2019

NL Woningfondsen

Sectie5 Investments NV

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Woningmarkt	4
3. Onroerendgoedportefeuille	6
4. Financiële aspecten en rendementsberekeningen	8
5. Risicofactoren	11
6. Fiscale aspecten	12
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 2 belegt in het vastgoed van 24 appartementen in Goor en 36 appartementen in Tubbergen. Beleggers in NL Woningfonds 2 genieten een verhuurrendement dat naar verwachting stabiel is, waarbij extra rendement kan worden verkregen door de verkoop van vrijgekomen woningen.

NL Woningfonds 2 is het tweede woninggerelateerde vastgoedfonds dat NL Woningfondsen, in samenwerking met Sectie5 Investments en Connect Invest, introduceert.

KENMERKEN NL WONINGFONDS 2

➤ Juridische structuur:	Fonds voor Gemene Rekening (FGR)
➤ Fiscale status:	Transparant (belastingheffing bij houder van Participaties)
➤ Deelname:	vanaf € 25.000, er is geen emissievergoeding verschuldigd
➤ Aantal participaties beschikbaar:	196
➤ Verwachte Aanvangsdatum:	31 oktober 2019 (uiterlijk 15 december 2019)
➤ Verwachte looptijd:	zeven jaar
➤ Beleggerskapitaal:	€ 4.900.000
➤ Hypothecaire financiering:	€ 6.000.000
➤ Totale Financieringsbehoefte:	€ 10.900.000
➤ Verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen:	6,2%* (enkelvoudig) per jaar
➤ Verwacht Gemiddeld totaalrendement:	7,2%* (enkelvoudig) per jaar
➤ Verwachte IRR:	6,5%
➤ Rendementsuitkering per kwartaal achteraf	

De waarde van uw belegging kan fluctueren.

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

NL Woningfonds 2 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.

*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 2. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten.

2. Woningmarkt

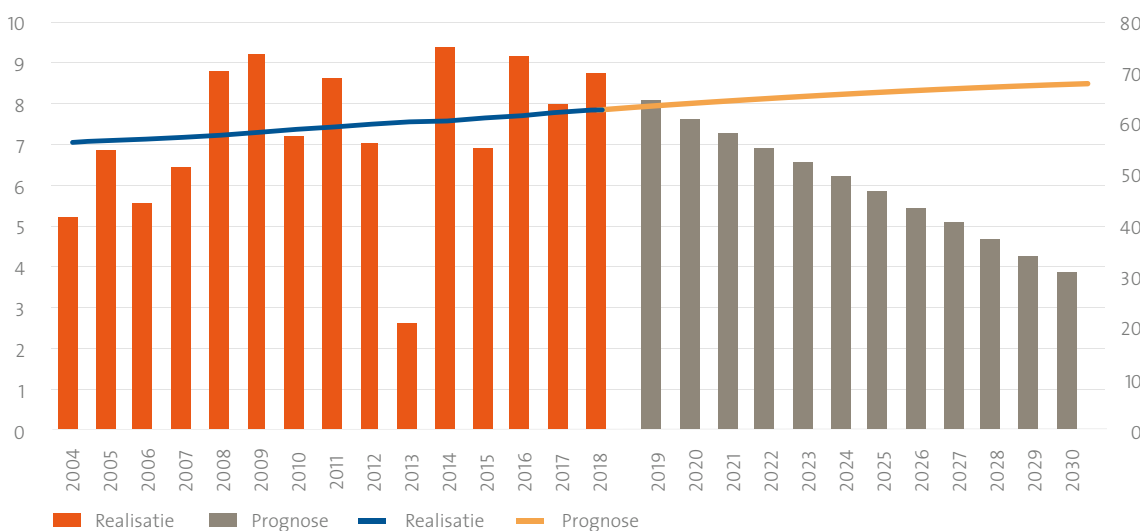
ECONOMISCHE OMSTANDIGHEDEN¹

In 2019 draait de Nederlandse economie nog goed, maar de piek is achter de rug. Met wederom een stabiele groei en een dalende werkloosheid houdt de gunstige conjuncturele ontwikkeling aan. De economische groei liep in 2019 iets terug van 2,6% naar 2,2%, maar wordt in stand gehouden door de lage rentes en een stimulerend begrotingsbeleid. In grote delen van het land is de woningmarkt gespannen tot zeer gespannen. De bevolkingsaanwas blijkt consequent hoger dan hetgeen opgevangen kan worden met het opvoeren van de woningbouwproductie, waardoor het woningtekort niet vermindert. De werkloosheid is tot onder het niveau van voor de crisis gedaald, de inkomensontwikkeling is positief en de hypotheekrente is nog steeds zeer laag. De vraag naar woningen blijft groot en beleggers zien in de woningmarkt momenteel goede beleggingskansen.

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

De afgelopen jaren nam de bevolking met meer dan 100.000 inwoners per jaar toe. De groei is voor driekwart terug te voeren op een positief migratiesaldo. Voor de periode 2019-2023 wordt de bevolkingsgroei in de Primos-prognose geschat op 326.000 inwoners. In Tubbergen nam de bevolking in de periode 2016 - 2019 toe met circa 155 inwoners, in Goor bleef de bevolking gelijk.

Voor de woningmarkt zijn veranderingen in het aantal en de samenstelling van de huishoudens cruciaal. Vanwege de vergrijzing zijn er steeds meer oude, en daarmee relatief kleine, huishoudens. De trend is echter ook nog steeds dat huishoudens in de jonge en middelbare leeftijdsgroepen kleiner worden. In 2010 bedroeg het aantal huishoudens 7.386.000, in 2018 is dit met bijna een half miljoen toegenomen tot 7.858.000. Het gemiddeld aantal personen per huishouden is sinds 2010 afgenomen van 2,22 naar 2,15 in 2018 (grafiek 1). De huishoudensgroei is de komende jaren aanzienlijk, maar neemt volgens de prognoses wel langzaam in omvang af. Voor 2019 is de verwachte groei 64.500 huishoudens en neemt naar verwachting af tot 53.000 huishoudens in 2023. Voor Tubbergen is de verwachte groei tot 2030 circa 120 huishoudens en in Goor 240 huishoudens.



Huishoudens in miljoenen (linkeras), toename in duizenden (rechteras)

Tabel 1: aantal huishoudens en de toename van het aantal huishoudens. Bron: CBS en Primos, 2018 bewerkt door Capital Value

¹Bron: CPB, www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-decemberraming-2018.pdf, december 2018.

KOOPWONINGMARKT

Aantal transacties

De gespannen woningmarkt is vooral afhankelijk van nieuw te koop gezette woningen en kan nog maar weinig profiteren van woningen die al lang te koop staan. Nog slechts 4% van het aantal transacties heeft een jaar of langer in de verkoop gestaan. In het marktgebied Almelo - Tubbergen is het aantal transacties in het tweede kwartaal van 2019 met 5,6% toegenomen tot 565 transacties ten opzichte van het tweede kwartaal van 2018.²

Gemiddelde transactieprijs van de verkochte woningen

De ontwikkeling van de transactiepreisen is in het eerste kwartaal 2019 verder afgevlakt, in het eerste kwartaal van 2019 zijn de prijzen voor het eerst sinds het derde kwartaal 2015 kwartaal op kwartaal gelijk gebleven. Vergeleken met een jaar eerder is de transactieprijs van verkochte woningen met 8,1% toegenomen tot een gemiddelde prijs van 294 duizend euro. De prijsstijging is hoger voor appartementen (>10%) dan voor vrijstaande woningen (ruim 5%). In het marktgebied van de Objecten Tubbergen en Goor ligt de transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning in het tweede kwartaal van 2019 2,6% hoger ten opzichte van het eerste kwartaal. Ten opzichte van Q2 2018 is de transactieprijs gestegen met 7,4%.

HUURWONINGMARKT

Prijsonwikkeling voor vrije sector huurwoningen

De Nederlandse huurwoningmarkt heeft te maken met een oplopende bezettingsgraad. Een gevolg hiervan is dat ook de huurprijzen onder opwaartse druk staan. Huurprijzen voor vrije sector huurwoningen zijn het afgelopen jaar nagenoeg gelijk met de inflatieontwikkeling gestegen. Nieuwe huurders betalen gemiddeld in Nederland € 11,58 per m². Dat betekent een stijging van 5,4% ten opzichte van de prijzen van een jaar eerder. Regionale verschillen blijven groot. Zo lag de gemiddelde vierkante meter transactieprijs in Friesland op € 8,50, terwijl deze in Noord-Holland is gestegen tot meer dan € 16.³ In Overijssel, de provincie waarin de Objecten liggen, lag de gemiddelde vierkante meter transactieprijs op € 9,14 in de eerste helft van 2019.

Goede woningportefeuilles met verkooppotentie en een stabiele huurstream zijn schaars. Dankzij haar ervaring, uitgebreide netwerk en de samenwerking met Sectie5 Investments, is NL Woningfondsen in staat deze locaties te verwerven en succesvol te exploiteren.



De Eendracht, Tubbergen

² Bron: www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie.

³ Bron: NVM, huurmarkt vrije sector, www.nvm.nl/marktinformatie/huurmarkt

3. Onroerendgoedportefeuille

DE INVESTERING HEEFT DE VOLGENDE KENMERKEN:

- Woningportefeuille bestaande uit 60 appartementen verspreid over twee plaatsen in Nederland
- Portefeuille verdeeld over twee complexen, gebouwd in 1995 - 1996
- Middeldure huurwoningen (tussen de € 650 en € 1.000 aan huur per maand)
- Onaangeboden (niet uitgeponnd) 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 twee complexen zijn gesplitst geleverd waarmee de woningen ook individueel verkoopbaar zijn. Er is geen sprake van verdeeld eigendom en alle complexen zijn aaneengesloten. De portefeuille is volledig verhuurd. Zodra de verkoop van individuele woningen wordt opgestart, zal de betreffende Vereniging van Eigenaren worden geactiveerd.

STRATEGIE

Het uitgangspunt van NL Woningfonds 2 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 voor de Participant 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 voor de Participant verhoogd kan worden. Indien de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven, kan het ook noodzakelijk zijn dat er meer woningen in de verhuur worden gehouden.

GOOR- MARKELOSEWEG 1-1 - 1-24

Goor ligt in Overijssel en vormt onderdeel van de gemeente Hof van Twente. Goor heeft 8.840 inwoners, ligt aan het Twentekanaal en is goed bereikbaar, o.a. via de provinciale wegen N346 en N347. Tevens beschikt de stad over een station aan de spoorlijn Zutphen-Hengelo-Oldenzaal.

De stad kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, onderwijs, cultuur, gezondheidszorg, sport en recreatie. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2030 is 2,1%.⁴

KENMERKEN

Bouwjaar: 1995

Aantal eenheden: 24 appartementen

Ligging: Nabij centrum

Gemiddelde oppervlakte woningen: circa 104 m²

Gemiddelde gehanteerde leegwaarde per woning: € 224.621

Gemiddelde maandhuur per woning: € 886

Energie label: B/C

⁴ Market Report van Calcase BV inzake het Object Goor. Dit rapport is opgesteld op verzoek van de Beheerder.



TUBBERGEN - DE EENDRACHT 101 – 310

Tubbergen is een plaats gelegen in Overijssel en heeft ruim 21.000 inwoners. De gemeente kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, horeca, onderwijs, cultuur, sport en recreatie.

Tubbergen is goed bereikbaar, o.a. via de provinciale wegen N343 en N349. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2030 bedraagt 1,3%.⁵

KENMERKEN

Bouwjaar: 1996

Aantal eenheden: 36 appartementen

Ligging: Centrum

Gemiddelde oppervlakte woningen: circa 80 m²

Gemiddelde gehanteerde leegwaarde per woning: € 167.708

Gemiddelde maandhuur per woning: € 700

Energie label: C



Het vastgoed is verworven voor € 9.750.000 kosten koper. Taxateur Jones Lang LaSalle heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 9.770.000 kosten koper (zie bijlage 5 bij het Prospectus).

⁵ Market Report van Calcasa BV inzake het Object Tubbergen.
Dit rapport is opgesteld op verzoek van de Beheerder.

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 31 oktober 2019.

De Fondsinvestering die het Fonds doet (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 10.871.884 en bestaat uit de Verkrijgingsprijs van de Objecten, de Initiatiekosten en de Financieringskosten. Deze kosten komen ten laste van het vermogen van het Fonds en zijn als volgt nader gespecificeerd in tabel 3.

TABEL 3 FONDSINVESTERING		
<i>alle bedragen in €</i>		
Verkrijgingsprijs		
	aankoopprijs	9.750.000
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	195.000
	makelaarskosten	35.000
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	6.715
	taxatiekosten	3.500
	notariskosten	14.650
	kosten financiering Voorperiode	125.127
	niet-verrekenbare btw	12.572
totaal Aankoopkosten		392.564
totaal		10.142.564
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	56.000
	Selectie- en structureringsvergoeding	292.500
	marketing- en informatiememorandumkosten	81.000
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	147.000
	oprichtingskosten	1.450
	niet-verrekenbare btw	121.370
totaal		699.320
Financieringskosten	Financieringskosten	30.000
Fondsinvestering		10.871.884

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten heeft de verkoper verlangd dat de overdracht van de Objecten vóór 15 juli 2019 zou plaatsvinden. De Objecten zijn op 15 juli 2019 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering zijn de Objecten op die datum door het Fonds gefinancierd door één interim belegger die als enige Participant is toetreden tot het Fonds. Op de Aanvangsdatum zal de interim belegger uit het Fonds treden door diens Participaties in te laten kopen en zullen 196 Participaties aan Participanten worden uitgegeven. Met ingang van de Aanvangsdatum, met terugwerkende kracht vanaf 15 juli 2019 (de datum waarop het Fonds is aangegaan met de interim belegger), worden de Objecten geëxploiteerd en verkocht voor rekening en risico van de Participanten, ten gunste (ten laste) van het vermogen van het Fonds. Op de Aanvangsdatum komt derhalve het resultaat over de Voorperiode (van 15 juli tot de Aanvangsdatum) voor rekening en risico van de Participanten (geprognosticeerd op een verlies van € 114.000 als de Aanvangsdatum 31 oktober 2019 is, dan wel een verlies van € 122.000 als de Aanvangsdatum 15 december 2019 is), zijnde de rente op de Voorperiode.

VERMOGENSSTRUCTUUR

Beleggerskapitaal

De Participanten in NL Woningfonds 2 leggen voor hun deelname in totaal € 4.900.000 in, verdeeld over 196 Participaties van € 25.000 elk.

TABEL 4 VERMOGENSSTRUCTUUR*alle bedragen in €*

Verkrijgingsprijs	10.142.564	
Initiatiekosten	699.320	
kostprijs	10.841.884	
Financieringskosten	30.000	
liquiditeitsreserve	28.116	
Financieringsbehoefte	10.900.000	
hypothecaire lening	6.000.000	55,0%
Beleggerskapitaal	4.900.000	45,0%

Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal is een 'non-recourse' hypothecaire financiering verschaft door een bank ter hoogte van in totaal € 6.000.000.⁶ De rente op de hypothecaire financiering bedraagt gemiddeld gewogen 2,40% per jaar. De vermogensstructuur van het Fonds is weergegeven in tabel 4.

Rendementsprognoses

Het Fonds kent een geprognosticeerd Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van zeven jaar van 3,6% enkelvoudig per jaar. In combinatie met verkoop van vrijgekomen woningen wordt een geprognosticeerd Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen verkregen van 6,2% enkelvoudig per jaar.

Daarnaast is in de prognose rekening gehouden met een opbrengst uit de Verkoop 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 deze verkoop bedraagt 6,5%, oftewel 0,9% (enkelvoudig) per jaar. Hiermee wordt een geprognosticeerd Gemiddeld totaalrendement over een beleggingsperiode van zeven jaar verkregen van 7,2% (enkelvoudig) per jaar.

Naast enkelvoudig rendement wordt er over een beleggingsperiode van zeven jaar een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 6,5%.

TABEL 5 SAMENVATTING GEPROGNOSTICEERDE RENDEMENTEN

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

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

PERIODIEKE UITKERINGEN

Het streven is dat het Fonds eens per kwartaal overtollige liquiditeiten uitkeert. Naar verwachting bedraagt deze uitkering in het eerste jaar 7,8% (inclusief terugbetaling van Beleggerskapitaal uit Verkopen Individuele Woningen). 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 2 is er altijd een kans op tegenvallend of negatief rendement. In hoofdstuk 6.4 (Scenarioanalyse) van het Prospectus worden diverse afwijkende scenario's gepresenteerd.

⁶ '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 6 GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN RESULTAAT UIT VERKOOP INDIVIDUELE WONINGEN PER PARTICIPATIE, VERLOOP LIQUIDITEITSRESERVE EN VERLOOP HYPOTHECAIRE LENING

<i>alle bedragen in € incl. BTW</i>	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7
huuropbrengsten woningen	544.622	511.329	472.883	437.052	403.406	373.058	345.575
leegstandscorrectie	14.736-	18.859-	16.187-	16.673-	13.738-	14.150-	10.931-
totale opbrengsten	529.886	492.471	456.696	420.380	389.668	358.907	334.644
Exploitatiekosten:							
beheervergoeding	44.132-	39.329-	36.472-	33.572-	31.119-	28.662-	26.725-
eigenaarslasten	39.538-	37.223-	34.111-	31.218-	28.557-	26.150-	24.014-
onderhoud	102.495-	97.209-	88.448-	81.736-	73.963-	68.384-	61.763-
adviseurs	37.364-	35.650-	36.135-	36.630-	37.167-	37.718-	38.315-
overig	-	-	4.750-	-	3.500-	-	-
rente	140.050-	127.483-	111.564-	97.201-	84.155-	72.664-	62.491-
Exploitatieresultaat	166.307	155.577	145.217	140.023	131.207	125.328	121.337
Exploitatierendement	3,5%	3,4%	3,5%	3,6%	3,6%	3,7%	3,9%
Gemiddeld exploitatierendement	3,6%						
Verkoop Individuele Woningen							
opbrengst Verkoop Individuele Woningen	585.706	1.223.982	1.055.584	1.081.896	882.827	900.483	688.870
kostprijs, vermeerderd met toe te rekenen geactiveerde investeringen	543.594-	1.087.188-	905.990-	905.990-	724.792-	724.792-	543.594-
Verkoopkosten	12.124-	25.336-	21.851-	22.395-	18.275-	18.640-	14.260-
royementskosten	600-	1.200-	1.000-	1.000-	800-	800-	600-
Verkoopresultaat	29.387	110.257	126.743	152.510	138.960	156.251	130.416
Winstdeling (Beheerder)	5.333-	20.012-	23.004-	27.681-	25.221-	28.360-	23.671-
verkoopresultaat na Winstdeling	24.054	90.245	103.739	124.830	113.739	127.892	106.746
rendement uit Verkoop Individuele Woningen	0,5%	2,0%	2,5%	3,2%	3,2%	3,8%	3,4%
gemiddeld rendement uit Verkoop Individuele Woningen	2,6%						
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen	190.361	245.822	248.956	264.853	244.946	253.220	228.083
Exploitatieresultaat en resultaat uit Verkoop Individuele Woningen per participatie	971	1.254	1.270	1.351	1.250	1.292	1.164
Rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	4,0%	5,4%	5,9%	6,8%	6,8%	7,5%	7,2%
Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen	6,2%						
aflossing op Hypothecaire lening	-	-	-	-	-	-	-
uitkering uit Liquiditeitsreserve	-	-	-	-	-	-	-
terugbetaling kapitaal uit individuele verkopen	184.523	369.046	307.538	307.538	246.030	246.030	184.523
Voor uitkering beschikbaar	374.884	614.868	556.494	572.391	490.976	499.251	412.606
uitkering per Participatie	1.913	3.137	2.839	2.920	2.505	2.547	2.105
uitkeringspercentage	7,8%	13,6%	13,3%	14,7%	13,6%	14,8%	13,1%
gemiddeld uitkeringspercentage	13,0%						
liquiditeitsreserve bij aanvang periode	28.116	28.116	28.116	28.116	28.116	28.116	28.116
onttrekking ten behoeve van uitkeringen	-	-	-	-	-	-	28.116-
onttrekking ten behoeve van investeringen in Objecten	-	-	-	-	-	-	-
Liquiditeitsreserve bij einde periode	28.116	28.116	28.116	28.116	28.116	28.116	-

5. 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. 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, bijvoorbeeld door een wijziging in de vraag naar en het aanbod van appartementen.

HUURPRIJSRISICO

Verhuurprijzen van appartementen op de woningmarkt kunnen dalen. Bijvoorbeeld door overschot aan woningen, krimp van de doelgroep van huurders of daling van de koopkracht van de doelgroep. Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen.

RENTERISICO

De Objecten zijn voor een deel met een hypothecaire financiering voor rekening en risico van het Fonds gefinancierd. Een stijgende markttrente kan tot hogere kosten voor het Fonds leiden, wat het risico van lagere uitkeringen voor de Participanten met zich meebrengt. Een stijgende markttrente kan verder leiden tot een waardedaling van de Objecten, omdat een (potentiële) koper die de Objecten wil financieren met een lening meer financieringskosten zal hebben (de hogere rente).

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.

FISCAAL RISICO

De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties. Verder is het niet goed mogelijk om voor een periode van zeven jaar, de beoogde looptijd van het Fonds, te overzien of de fiscale wet- en regelgeving en het beleid van de belastingdienst zal wijzigen terwijl de kans daarop niet is uit te sluiten.

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.

HERFINANCIERINGSRISICO

De hypothecaire financiering van de Objecten bestaat uit verschillende leningdelen. Die delen hebben elk een eigen looptijd en rentetarief (vast of variabel). Er is een risico dat na afloop van de looptijd van een leningdeel niet voldoende Objecten zijn verkocht om het aflopende leningdeel af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten, of alleen tegen minder gunstige voorwaarden.

RISICO VAN BEPERKTE VERHANDELBAARHEID PARTICIPATIES

Hoewel de Participaties handelbaar zijn, kan het in de praktijk onmogelijk blijken Participaties tussentijds te verhandelen. Verhandeling vereist onder meer dat een andere belegger bereid is Participaties af te nemen. De beperkingen op de vrije handelbaarheid van Participaties gelden onder alle omstandigheden, ook als de Fondsvoorwaarden worden gewijzigd en de positie van de Participant daardoor verslechtert.

RISICO VAN LANGERE LOOPTIJD VAN HET FONDS

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de verwachte looptijd van zeven jaar. In beginsel eindigt het Fonds niet eerder dan nadat alle Objecten zijn verkocht. Als bijvoorbeeld door marktomstandigheden de verkoop van de Objecten tegen acceptabele voorwaarden gedurende of tegen het einde van de verwachte looptijd niet mogelijk is en/of de vergadering van Participanten niet instemt met een voorgenomen Verkoop Restant Portefeuille (tegen het einde van de looptijd van het Fonds), kan dat een langere dan de verwachte looptijd van het Fonds tot gevolg hebben.

De risico's die hierboven zijn weergegeven zijn van overeenkomstige toepassing op de Voorperiode (de periode tussen 15 juli 2019 en de Aanvangsdatum). Dit betekent dat als een of meer van die risico's zich in de Voorperiode voordoet, dat ten koste zal gaan van het rendement voor de Participanten. Tot op de datum waarop het Prospectus is vastgesteld (29 oktober 2019) 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.

INKOMSTENBELASTING (BOX 3)

Bij de in Nederland woonachtige particuliere beleggers valt de Participatie in Box 3 van de inkomstenbelasting. Vanaf 2017 wordt het forfaitaire rendement bepaald over drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Het tarief per schijf is gebaseerd op het veronderstelde werkelijke rendement over een periode van vijf jaar. Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 30% inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 30.360 per belastingplichtige ofwel voor partners € 60.720 (2019).

VENNOOTSCHAPSBELASTING

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.

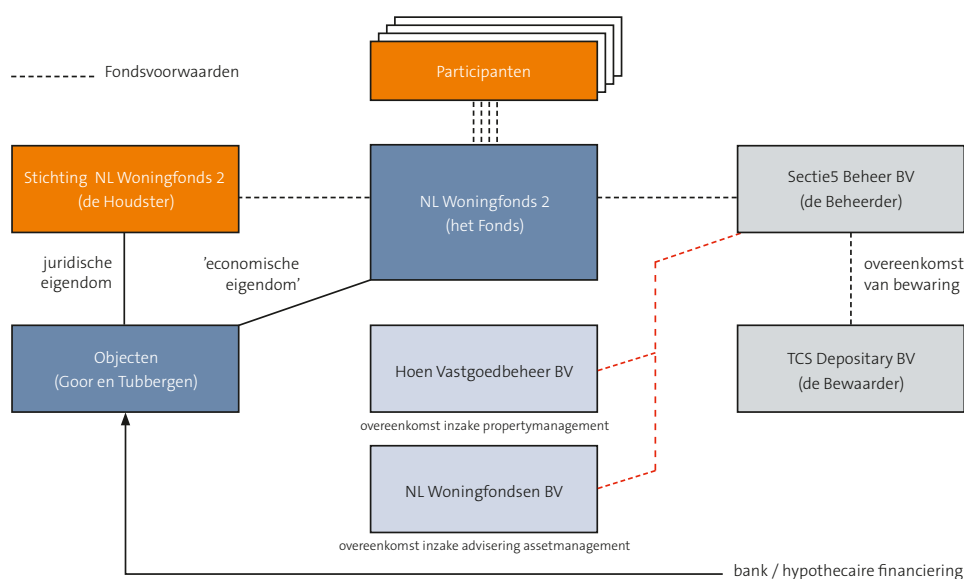
OVERDRACHTSBELASTING

Bij de aankoop van de Objecten door het Fonds is overdrachtsbelasting verschuldigd. Ter zake van de uitgifte van Participaties voorafgaand aan de aankoop is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij de verkrijger daarmee een belang van ten minste een derde in het Fonds zou verkrijgen. Dit geldt onder de huidige wetgeving ook bij een latere verkoop van Participaties. De fiscale behandeling van deelname aan het Fonds is afhankelijk van de individuele omstandigheden van de belegger en kan in de toekomst aan wijzigingen onderhevig zijn.

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 dat wordt aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening (FGR).



Het eigendom van het vastgoed is door Stichting NL Woningfonds 2 (de Houdster) verkregen voor rekening en risico van het Fonds. Beleggers kunnen toetreden als Participanten van het Fonds. De aansprakelijkheid van de Participanten is beperkt tot het bedrag van deelname.

Als Beheerder van het Fonds treedt op Sectie5 Beheer BV, een 100%-dochtervennootschap van Sectie5 Investments NV. Sectie5 Beheer 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).



De Eendracht, Tubbergen



Markeloseweg, Goor

8. Initiatiefnemers

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

NL Woningfondsen werkt samen met Sectie5 Investments NV. Sectie5 is opgericht in 2007 en structureert vastgoedbeleggingsfondsen met een sterke focus op supermarkten, wijkwinkelcentra en zorgvastgoed, voor particuliere en institutionele beleggers. Sinds haar oprichting structureerde Sectie5 drieëndertig vastgoedbeleggingsfondsen met een totale waarde van ruim € 900 miljoen en een ingelegd vermogen van circa € 250 miljoen. De huidige beheerde 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 B.V.

Hans Hage

De heer Hage heeft vanaf 1989 aan de wieg gestaan van de oprichting van het beleggingsproduct woningmaatschappen in Nederland. Hij was tot eind 2016 medeverantwoordelijk als Fund Manager voor de woningfondsen van Staalbankiers.

Hage studeerde in 1983 af als bedrijfseconoom aan de HEAO Den Haag.

Gerdjan van Zanten

De heer Van Zanten was sinds 2002 verantwoordelijk voor het Asset management 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 H. Hage en de heer G. van Zanten.

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

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

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	€ 25.000
➤ Aantal Participaties	196
➤ Geen emissievergoeding van toepassing	

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bij het Prospectus gevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in NL Woningfonds 2' aanmelden voor deelname in NL Woningfonds 2.

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-2/60).

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 31 oktober 2019 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 31 oktober 2019 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 15 december 2019.

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

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot: **Connect Invest**
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).



Markeloseweg, Goor

10. Betrokken partijen

Initiatiefnemers

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

Sectie5 Investments NV

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

Beheerder

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

Propertymanager

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

Houdster

Stichting NL Woningfonds 2
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

CVS Legal

Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Notaris

Core Notariaat BV
Rietlandpark 301
1019 DW Amsterdam
Telefoon: 020 - 30 30 300
Website: www.core-notariaat.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

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

Taxateur

Jones Lang LaSalle
Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam
Telefoon: 020 - 540 54 05
Website: www.jll.nl

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

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