

NL Woningfonds 3

Beleggen in een woningportefeuille van 99 woningen,
3 retailunits en 39 parkeerplaatsen 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 3 (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 (<http://www.sectie5.nl/fondsen/nl-woningfonds-3/155>). 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 3. 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 3 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 ontlelen. 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 hoofdstuk 11 van het Prospectus is toegekend.

Amsterdam, 27 mei 2020

NL Woningfondsen

Sectie5 Investments NV

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Woningmarkt	4
3. Onroerendgoedportefeuille	7
4. Financiële aspecten en rendementsberekeningen	10
5. Risicofactoren	13
6. Fiscale aspecten	15
7. Juridische aspecten en structuur	16
8. Initiatiefnemers	17
9. Deelname	18
10. Betrokken partijen	19

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 3 belegt in het vastgoed van 30 appartementen in Apeldoorn, 45 eengezinswoningen in Beuningen en 24 appartementen met 3 retailunits en 39 parkeerplaatsen in Valkenswaard. Beleggers in NL Woningfonds 3 genieten een verhuurrendement dat naar verwachting stabiel is (begroot op gemiddeld 4,2% per jaar), waarbij extra rendement kan worden verkregen door de verkoop van vrijgekomen woningen. NL Woningfonds 3 is het derde woninggerelateerde vastgoedfonds dat NL Woningfondsen, in samenwerking met Sectie5 Investments en Connect Invest, introduceert.

KENMERKEN NL WONINGFONDS 3

➤ 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:	411
➤ Verwachte Aanvangsdatum:	30 juni 2020 (uiterlijk 30 september 2020)
➤ Verwachte looptijd:	zeven jaar
➤ Beleggerskapitaal:	€ 10.275.000
➤ Hypothecaire financiering:	€ 11.500.000
➤ Totale Financieringsbehoefte:	€ 21.775.000
➤ Verwacht Gemiddeld exploitatierendement:	4,2%* (enkelvoudig per jaar)
➤ Verwacht Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen:	5,8%* (enkelvoudig) per jaar
➤ Verwacht Gemiddeld totaalrendement:	6,7%* (enkelvoudig) per jaar
➤ Verwachte IRR:	5,9%
➤ Rendementsuitkering per kwartaal achteraf	

De waarde van uw belegging kan fluctueren.

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

NL Woningfonds 3 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 het Fonds geregistreerd en 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 3. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten.

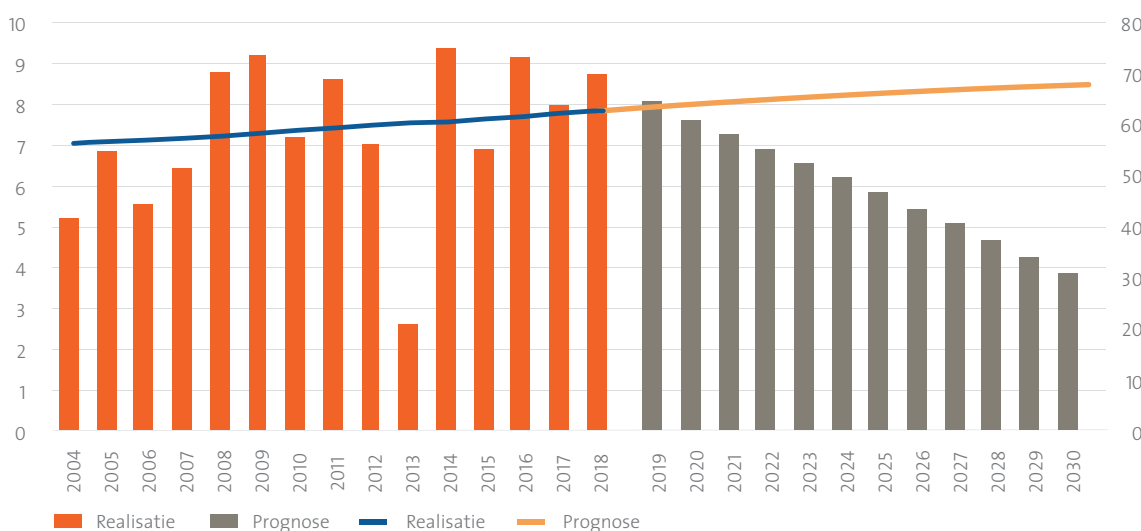
2. Woningmarkt

ECONOMISCHE OMSTANDIGHEDEN¹

De Nederlandse economie heeft in het eerste kwartaal van 2020 de periode van groei voortgezet, al zwakte deze weer verder af van 2,6% in 2018, 1,7% in 2019 naar 1,3% in 2020 volgens het CPB, met name als gevolg van de afnemende wereldhandelsgroei¹. De coronacrisis gooit echter roet in het eten. De economische gevolgen zullen groot zijn. Hoe groot die zijn, is echter zeer onzeker volgens het CPB. Het bureau heeft op 26 maart haar verwachtingen bijgesteld en verwacht nu op basis van een viertal berekende scenario's een krimp van tussen 1,2% en 7,7% voor 2020, afhankelijk van de duur van de contactbeperkingen en de diepte van de economische doorwerking. De werkloosheid zal stijgen naar tussen de 4%-6,3% in 2020.

Volgens een recente publicatie van Rabobank Real Estate Finance² zal de vastgoedmarkt vertraagd reageren op de economische ontwikkelingen en de impact van het coronavirus. Dit blijkt ook uit de cijfers van de NVM³: de huizenprijzen zijn in de periode maart-april 2020 stabiel gebleven, mede doordat lopende aankooptrajecten worden doorgezet en het woningtekort van ongeveer 300.000 woningen blijft. Daarnaast blijft de bouw achter door het coronavirus en de problematiek omtrent stikstof en PFAS.⁴ Hoogleraar vastgoedeconomie Dirk Brounen noemt huurwoningen daarom als sector met een laag risico tot waardedaling.⁵ Colliers verwacht op basis van de CPB-cijfers een prijsontwikkeling tussen de 3% en -5% in 2020.⁶

Uit een recent marktonderzoek van Capital Value⁷ blijkt tevens dat er een schaarste aanwezig is in het woningsegment van middeldure huurwoningen waar NL Woningfonds 3 in zal gaan beleggen. Dit hebben zij recent nogmaals onderstreept.⁸ Deze schaarste is van dusdanige grootte dat bij het leegkomen van een woning door betalingsproblemen er genoeg potentiële huurders zijn. Een eventuele waardedaling zal er mogelijk toe leiden dat leegkomende woningen wederverhuurd worden in plaats van uitgeponed.



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

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

¹ Bron: CPB, <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-Decemberraming-2019-voorzicht-2020.pdf>, december 2019.

² Bron: Vastgoedmarkt.nl: Corona vastgoedtransacties vallen stil https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2020/03/coronacrisis-vastgoedtransacties-vallen-stil-101152877?_ga=2.130207885.349301909.1585832660-956213038.1583244284

³ Bron: NVM: prijzen woningmarkt blijven stabiel <https://www.nvm.nl/nieuws/2020/prijzen-woningmarkt-blijven-stabiel/>

⁴ Bron: Vastgoedmarkt.nl: Investeren sleuren nieuwbouw mee in val. https://www.vastgoedmarkt.nl/projectontwikkeling/nieuws/2020/04/coronacrisis-investeren-sleuren-nieuwbouw-mee-in-val-101153005?_ga=2.38222819.1192583406.1587458392-71755661.1586859736

⁵ Bron: Vastgoedmarkt.nl: Coronacrisis illustreert: zorg heeft de toekomst als vastgoedbelegging. https://www.vastgoedmarkt.nl/financieel/nieuws/2020/04/coronacrisis-illustreert-zorg-heeft-de-toekomst-als-vastgoedbelegging-101153441?_ga=2.28641980.1204230909.1587459216-

⁶ Bron: Colliers: Woningmarkt in de wachtkamer na coronauitbraak. <https://www2.colliers.com/download-research?itemId=059d86fc-9d1a-4efa-9c9d-aa8035e8116e>

⁷ Bron: Capital Value: de woning (beleggingsmarkt) in beeld 2019, www.omgevingsweb.nl/cms/files/2019-03/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019.pdf

⁸ Bron: Vastgoedmarkt.nl: Capital Value: huurwoning is nu veilige haven voor belegger. <https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2020/03/capital-value-huurwoning-is-nu-veilige-haven-voor-belegger-101152592>

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN⁹

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 Apeldoorn nam de bevolking in de periode 2016 - 2019 toe met circa 2.405 inwoners, in Beuningen met 593 inwoners en in Valkenswaard groeide de bevolking met 648 inwoners.

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 (tabel 1). Het gemiddeld aantal personen per huishouden is sinds 2010 afgenomen van 2,22 naar 2,15 in 2018. 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 een groei van 53.000 huishoudens in 2023. Voor Apeldoorn is de verwachte groei tot 2030 circa 3.900 huishoudens, voor Beuningen 550 huishoudens en voor Valkenswaard wordt een gelijkblijvend aantal huishoudens verwacht.

⁹Bron: Capital Value, De woning(beleggingsmarkt) in beeld 2019, www.omgevingsweb.nl/cms/files/2019-03/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld-2019.pdf.



KOOPWONINGMARKT¹⁰

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. In het marktgebied Apeldoorn e.o. is het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2019 met 20,9% toegenomen tot 725 transacties ten opzichte van het vierde kwartaal van 2018. In het marktgebied Nijmegen, waar Beuningen onder valt, is er een kleine daling van 0,7% naar 746 transacties. In de regio Eindhoven, waar Valkenswaard deel van uitmaakt, is er een daling van 7,2% naar 1013 transacties.¹¹

Gemiddelde transactieprijs van de verkochte woningen

Na drie kwartalen met een afvallende prijsontwikkeling is in het vierde kwartaal 2019 de prijs van verkochte woningen juist weer sterker gestegen. In vergelijking met een jaar geleden is er sprake van een prijsstijging van 8,0% tot 326.000 euro. Inmiddels stijgt de prijs van verkochte woningen ruim zes jaar achtereen. In het marktgebied Apeldoorn ligt de transactieprijs van appartementen in het vierde kwartaal van 2019 6,0% hoger ten opzichte van het derde kwartaal. Ten opzichte van Q4 2018 is de transactieprijs gestegen met 10,3%. Voor Beuningen is de stijging voor vrijstaande woningen 0,6% op kwartaalbasis en 5,4% op jaarbasis. In Eindhoven stijgt de transactieprijs van appartementen met 3,2% op kwartaalbasis en 28,9% op jaarbasis.

HUURWONINGMARKT¹²

Prijsontwikkeling 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 € 8,58, terwijl deze in Noord-Holland is gestegen tot meer dan € 16.¹³ In Gelderland en Noord-Brabant, de provincies van de Objecten, lag de gemiddelde vierkante meter transactieprijs respectievelijk op € 10,03 en € 10,17 in de eerste helft van 2019. Goede woningportefeuilles met verkooppotentie en een stabiele huurstroom 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.



Beuningen

¹⁰Bron: NVM, analyse woningmarkt 4e kwartaal 2019, <https://www.nvm.nl/-/media/files/nvmleden/marktinformatie/kwartaalcijfers2019q4/bijlagen-2019q4/bijlage-i-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2019.pdf>

¹¹Bron: NVM marktinformatie, www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie.

¹²Bron: VGM, rapportage huurtransactie H1 2019, https://vgm.nl/nieuwsdoc/78411_190703-Rapportage-huurtransacties-H1-2019.pdf

¹³Bron: NVM, huurmarkt vrije sector, www.nvm.nl/marktinformatie/huurmarkt.

3. Onroerendgoedportefeuille

DE INVESTERING HEEFT DE VOLGENDE KENMERKEN:

- Woningportefeuille bestaande uit 99 woningen, 3 retailunits en 39 parkeerplaatsen verspreid over drie plaatsen in Nederland
- Portefeuille verdeeld over drie complexen gebouwd tussen 1985 en 2002
- Middeldure huurwoningen (tussen de € 650 en € 950 aan huur per maand)
- Onaangebroken (niet uitgepond) bezit
- Alle objecten zijn gevestigd op eigen grond
- De Objecten zijn kadastraal gesplitst geleverd waardoor de woningen, retailunits en parkeerplaatsen ook individueel verkoopbaar zijn



BESCHRIJVING PORTEFEUILLE

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

STRATEGIE

Het uitgangspunt van NL Woningfonds 3 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.

Het vastgoed is verworven voor € 19.500.000 kosten koper. Taxateur Jones Lang LaSalle heeft de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 19.765.000 kosten koper (zie Hoofdstuk 15 van het Prospectus).



Apeldoorn



Valkenswaard



Valkenswaard

**VALKENSWAARD – EINDHOVENSEWEG 57 EN 61,
ORANJE NASSASTRAAT 3 EN GAANDERIJ 11-57 (ONEVEN)**

Valkenswaard is een plaats gelegen in Noord-Brabant en heeft 30.910 inwoners. Valkenswaard ligt net ten zuiden van Eindhoven, tussen de A2 en de A67. De plaats kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, onderwijs, cultuur, gezondheidszorg, sport en recreatie. Het aantal huishoudens blijft gelijk tot 2030.

KENMERKEN

Bouwjaar: 1994-2002

Aantal eenheden: 24 appartementen, 3 retailunits en 39 parkeerplaatsen

Ligging: centrum

Gemiddelde oppervlakte woningen: circa 86 m²

Gemiddelde gehanteerde leegwaarde per woning: € 251.575

Gemiddelde maandhuur per woning incl. parkeerplaats: € 914

Energie label: B/C



Apeldoorn



APELDOORN – WAGENSTRAAT 21 T/M 79 (ONEVEN)

Apeldoorn (137.003 inwoners) ligt in Gelderland aan het knooppunt van de A1 en de A50 en is daardoor goed bereikbaar.

Ook is er een station met o.m. de spoorverbindingen Berlijn-Almelo-Amsterdam en Enschede-Schiphol-Den Haag. Er zijn goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, onderwijs, cultuur, gezondheidszorg, sport en recreatie. De verwachte groei in aantal huishoudens tot 2030 is 5,3%.

KENMERKEN

Bouwjaar: 1988

Aantal eenheden: 30 appartementen

Ligging: nabij centrum

Gemiddelde oppervlakte woningen: circa 62 m²

Gemiddelde gehanteerde leegwaarde per woning: € 153.300

Gemiddelde maandhuur per woning: € 717

Energielabel: B

BEUNINGEN – AUGUSTUSLAAN 1 T/M 43 (ONEVEN)

EN CLAUDIUSLAAN 2 T/M 46 (EVEN)

Beuningen is een plaats gelegen in Gelderland met circa 25.800 inwoners. De gemeente kent goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, horeca, onderwijs, cultuur, sport en recreatie. Beuningen ligt aan de A73, vlakbij de aansluiting met de A50 en is daardoor goed bereikbaar. De verwachte groei van het aantal huishoudens tot 2030 bedraagt 4,9%.

KENMERKEN

Bouwjaar: 1985-1987

Aantal eenheden: 45 eengezinswoningen

Ligging: nabij centrum

Gemiddelde oppervlakte woningen: circa 85 m²

Gemiddelde gehanteerde leegwaarde per woning: € 223.889

Gemiddelde maandhuur per woning: € 762

Energielabel: 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 juni 2020. De Fondsinvestering die het Fonds doet (exclusief liquiditeitsreserve), bedraagt € 21.638.697 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 2.

TABEL 2 FONDSINVESTERING		
alle bedragen in €		
Verkrijgingsprijs		
	aankoopprijs	19.500.000
Aankoopkosten		
	overdrachtsbelasting	422.000
	splitsingskosten	10.000
	kosten vervanging dak Valkenswaard	82.645
	adviseurskosten voor juridische en technische due diligence	11.235
	taxatiekosten	8.000
	notariskosten	20.000
	kosten financiering Voorperiode	250.414
	niet-verrekenbare BTW	27.695
totaal Aankoopkosten		831.988
totaal		20.331.988
Initiatiekosten		
	adviseurskosten	56.000
	Selectie- en structureringsvergoeding	585.000
	marketing- en informatiememorandumkosten	82.200
	Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	308.250
	oprichtingskosten	2.950
	niet-verrekenbare BTW	214.809
totaal		1.249.209
Financieringskosten	Financieringskosten	57.500
Fondsinvestering		21.638.697

Bij het overeenkomen van de uitgangspunten voor de aankoop van de Objecten heeft de verkoper verlangd dat de overdracht van de Objecten vóór 1 juni 2020 zou plaatsvinden. De Objecten zijn op 31 maart 2020 voor rekening en risico van het Fonds verworven. Naast een hypothecaire financiering 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 zullen 411 Participaties aan Participanten worden uitgegeven. Met ingang van de Aanvangsdatum, met terugwerkende kracht vanaf 31 maart 2020 (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 31 maart 2020 tot de Aanvangsdatum) voor rekening en risico van de Participanten (geprognosticeerd op een verlies van € 250.414 als de Aanvangsdatum 30 juni 2020 is, dan wel een verlies van € 290.493 als de Aanvangsdatum 30 september 2020 is).

VERMOGENSSTRUCTUUR (ZIE TABEL 3)

Beleggerskapitaal

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

TABEL 3 VERMOGENSSTRUCTUUR*alle bedragen in €*

Verkrijgingsprijs	20.331.988	
Initiatiekosten	1.249.209	
kostprijs	21.581.197	
Financieringskosten	57.500	
liquiditeitsreserve	136.303	
Financieringsbehoefte	21.775.000	
hypothecaire lening	11.500.000	52,8%
Beleggerskapitaal	10.275.000	47,2%

Vreemd vermogen

Naast het Beleggerskapitaal is voor zeven jaar een 'non-recourse' hypothecaire financiering verschaft door een bank ter hoogte van in totaal € 11.500.000.¹⁴ Hiervan is € 3.500.000 tegen een variabele rente gefinancierd en € 8.000.000 tegen gefixeerde rentepercentages tussen de 1,85% en 2,00%. Gemiddeld gewogen bedraagt het rentepercentage van deze financiering 1,94%.

Rendementsprognoses

Het Fonds kent een geprognosticeerd Gemiddeld exploitatierendement over een beleggingsperiode van zeven jaar van 4,2% enkelvoudig per jaar. In combinatie met verkoop van vrijgekomen woningen is het geprognosticeerd Gemiddeld rendement uit Exploitatie en Verkoop Individuele Woningen 5,8% 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. Zie tabel 5.

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 6,7% (enkelvoudig) per jaar. Naast enkelvoudig rendement wordt er over een beleggingsperiode van zeven jaar een Internal Rate of Return (IRR) geprognosticeerd van 5,9%. Zie tabel 4

TABEL 4 SAMENVATTING GEPROGNOSTICEERDE RENDEMENTEN

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

* Enkelvoudige rendementen op basis van een beschouwingsperiode van zeven jaar, gebaseerd op de veronderstellingen als weergegeven in het Prospectus van NL Woningfonds 3. 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 5,3% (inclusief terugbetaling van Beleggerskapitaal uit Verkopen Individuele Woningen). Zie tabel 5. 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 3 is er altijd een kans op tegenvallend of negatief rendement. In hoofdstuk 6.4 (Scenarioanalyse) van het Prospectus worden diverse afwijkende scenario's gepresenteerd.

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

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. Door de huidige verspreiding van het coronavirus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt.

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. Door de huidige verspreiding van het coronavirus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt.

RENTERISICO

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

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.



Apeldoorn



Beuningen



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 hypothecaire 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.

TEGENPARTIJRISICO

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting aan het Fonds kan of wil voldoen. Indien een huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan dat ertoe leiden dat huurderving en/of (tijdelijke) leegstand ontstaat. Hierdoor kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen geen of slechts lagere uitkeringen plaatsvinden. Datzelfde risico kan zich ook voordoen als de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren. Door de huidige verspreiding van het coronavirus (COVID-19) bestaat de kans dat dit effect versterkt optreedt.

De risico's die hierboven zijn weergegeven zijn van overeenkomstige toepassing op de Voorperiode (de periode tussen 31 maart 2020 en de Aanvangsdatum). Dit betekent dat als een of meer van die risico's zich in de Voorperiode voordoet, dat ten koste zal gaan van het rendement voor de Participanten. Tot op de datum waarop het Prospectus is vastgesteld (27 mei 2020) 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 € 30.846 per belastingplichtige ofwel voor partners € 61.692 (2020).

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

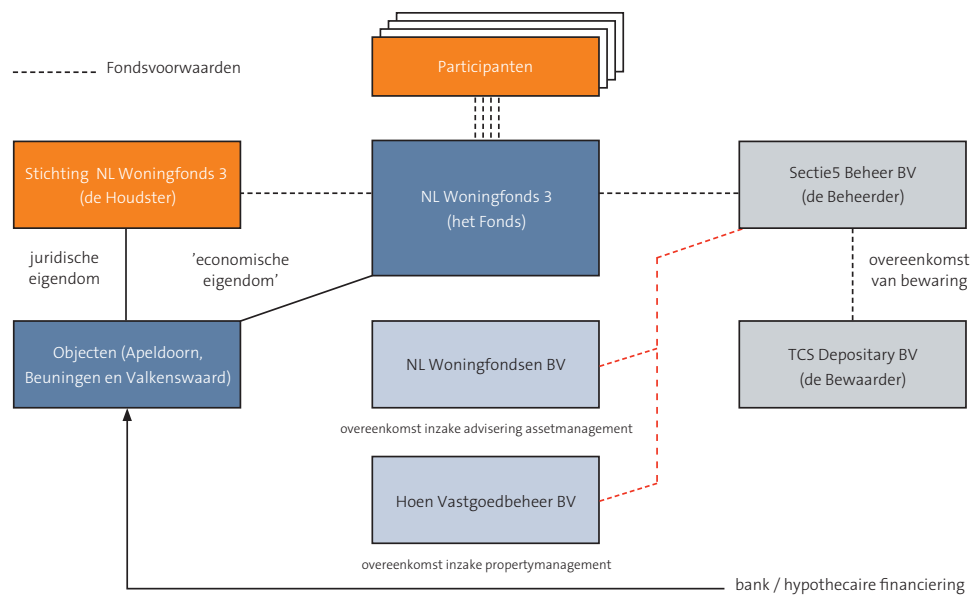
Bij de aankoop van de Objecten door het Fonds is overdrachtsbelasting verschuldigd. Ter zake van de uitgifte van Participaties voorafgaand aan de aankoop is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij de verkrijger daarmee een belang van ten minste een derde in het Fonds zou verkrijgen. Dit geldt 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 3 (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).

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 zijn activiteiten staakte, zijn Hans Hage en Gerdjan van Zanten NL Woningfondsen gestart. In combinatie met het in 25 jaar zorgvuldig opgebouwde netwerk is NL Woningfondsen specialist op het gebied van assetmanagement met betrekking tot woningbeleggingen.

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

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 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 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	411
➤ Geen emissievergoeding van toepassing	

Belangstellenden kunnen zich door middel van het bij het Prospectus gevoegde inschrijvingsformulier 'Verklaring van Deelname in NL Woningfonds 3' aanmelden voor deelname in NL Woningfonds 3. 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-3/155).

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 30 juni 2020 of, indien eerder, op het moment dat alle beschikbare Participaties zijn toegewezen. De Beheerder behoudt zich echter het recht voor om, indien op 30 juni 2020 niet alle beschikbare Participaties zijn geplaatst, de periode voor inschrijving te verlengen tot uiterlijk 30 september 2020.

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

Straatweg 90, 3621 BS Breukelen

Telefoon: 0850- 47 75 53

E-mail: info@connectinvest.nl

Website: www.connectinvest.nl

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



Beuningen

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 3
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen
Telefoon: 0343 - 430303
Website: www.teslincs.nl

Bewaarder

TCS Depositary BV
Woudenbergseweg 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)
FMLaw
Velperweg 28
6824 BJ Arnhem
Telefoon: 026 - 445 2085

Juridisch Adviseur (vastgoed)

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

CVS Legal

Valeriusstraat 142hs
1075 GE Amsterdam

Notaris

Houthoff
Gustav Mahlerplein 50
1081 MA Amsterdam
Telefoon: 020 - 605 6000
Website: www.houthoff.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



NL Woningfonds 3