

INFORMATIEMEMORANDUM

R3FUND RESIDENTIAL AMSTERDAM 2 C.V.

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbidding en uitgifte van maximaal 600 Participaties, ieder met een nominale waarde van EUR 10.000 en met een minimale afname van 10 Participaties per belegger. De totale omvang van de uit te geven Participaties bedraagt maximaal EUR 6.000.000.

De Participaties worden aangeboden en uitgegeven door de Beheerder, maar uitsluitend voor en ten behoeve van R3Fund Residential Amsterdam 2 C.V.

De datum van dit Informatiememorandum is 16 april 2021

R3FUND

Residential Amsterdam

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.**



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE	3
HOOFDSTUK 2 DEFINITIES	6
HOOFDSTUK 3 BELEGGINGSDOELSTELLING EN – BELEID	9
HOOFDSTUK 4 MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING INVESTERING	11
HOOFDSTUK 5 FINANCIERING EN TAXATIE	12
HOOFDSTUK 6 HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE	15
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN	23
HOOFDSTUK 8 RISICOFACTOREN	28
HOOFDSTUK 9 FINANCIËLE ASPECTEN	34
HOOFDSTUK 10 FISCALE ASPECTEN	41
HOOFDSTUK 11 INSCHRIJVING OP EN UITGIFTE VAN DE PARTICIPATIES	44
HOOFDSTUK 12 BETROKKEN PARTIJEN	46
HOOFDSTUK 13 BESCHIKBARE INFORMATIE	47
BIJLAGE I: CV VOORWAARDEN	49
BIJLAGE II: STATUTEN BEHEERDER	60
BIJLAGE III: CONCEPT BEHEEROVEREENKOMST	73
BIJLAGE IV: INSCHRIJFFORMULIER	82
BIJLAGE V: OVERZICHT AANGEKOCHTE VASTGOEDOBJECTEN	86

HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE

1.1. Algemeen

Mogelijke houders van Participaties worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum. Bij enige onduidelijkheid of twijfel dient een belegger zich te wenden tot zijn eigen adviseur, zodat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Informatiememorandum en hoe dit zich verhoudt tot zijn persoonlijke situatie.

De informatie in dit Informatiememorandum geeft de situatie weer op de datum van dit Informatiememorandum, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt het Fonds op dat zij er niet voor kan instaan dat de in dit Informatiememorandum vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatiememorandum (nog) juist is.

Uitsluitend de Beheerder is bevoegd enige informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen in verband met de aanbieding en de uitgifte van de Participaties of anderszins over de gegevens in dit Informatiememorandum. Informatie of verklaringen verstrekt of afgelegd in strijd met het voorgaande, dienen niet te worden beschouwd als ware deze verstrekt door of namens het Fonds.

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

1.2. Verantwoordelijkheidsverklaringen

1.2.1. Verklaring van de Beheerder (over de verantwoordelijkheid voor het Informatiememorandum)

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum. De Beheerder garandeert dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te kunnen garanderen, de gegevens in dit Informatiememorandum naar beste weten in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

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

Bij de samenstelling van de fondsdocumentatie heeft de Beheerder zich laten adviseren door juridische en fiscale adviseurs, zoals vermeld in hoofdstuk 12 van dit Informatiememorandum. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs (uitsluitend tegenover het Fonds) is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies.

1.2.2. Verantwoordelijkheid voor het opstellen en de controle van de Jaarrekening van het Fonds

De Jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld door de Beheerder en gecontroleerd door een

(register-) accountant.

1.3. Prognoses

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

1.4. Aanbieding van de Participaties

1.4.1. Minimum investering

De Participaties hebben ieder een nominale waarde van EUR 10.000. De minimale afname per belegger bedraagt 10 Participaties.

Dit komt erop neer dat een belegger uitsluitend kan inschrijven op de Participaties respectievelijk kan deelnemen in het Fonds voor een minimumbedrag van EUR 100.000,-. Dit bedrag van ten minste EUR 100.000,- dient ineens te worden betaald door de belegger en het aangaan van een uitgestelde betalingsverplichting in dit verband is niet mogelijk. Bij een eventuele verkoop van Participaties dient de verkrijger ten minste 10 Participaties te verkrijgen.

1.4.2. Verkoop en overdrachtsbeperkingen

Algemeen

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

Europese Economische Ruimte (EER)

De Participaties in het Fonds worden door de Beheerder uitsluitend aan het publiek in Nederland aangeboden en niet in enige andere lidstaat van de EER.

De Participaties zijn niet bedoeld om te worden aangeboden, verkocht of op enigerlei andere wijze beschikbaar te worden gesteld aan, en mogen niet worden aangeboden, verkocht of op enigerlei andere wijze ter beschikking komen van een niet-professionele belegger (retail belegger) in de EER. In deze context betekent een “niet-professionele belegger” een persoon die:

- (i) als “niet-professionele cliënt” kwalificeert zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 onder (11) van de MiFID II-richtlijn (2014/65/EU);
- (ii) als klant in de zin van de IDD-richtlijn (2016/97/EU) kan worden aangemerkt, maar uitsluitend voor zover deze klant niet kwalificeert als “professionele cliënt” zoals gedefinieerd in artikel 4 lid 1 onder (10) van de MiFID II-richtlijn; of

- (iii) niet als een “gekwalificeerde belegger” kwalificeert zoals gedefinieerd in artikel 2 sub e Prospectusverordening.

Beperkingen aan doorverkoop

Nadat een belegger de Participaties in eigendom heeft verworven, kunnen Participaties uitsluitend worden verkocht en overgedragen voor een minimumbedrag van EUR 100.000,- per opvolgende belegger, wat neerkomt op 10 Participaties. Doorverkoop tegen een bedrag lager dan EUR 100.000,- per opvolgende belegger is uitsluitend mogelijk in de volgende gevallen:

- (i) de Participant verkoopt Participaties aan een andere Participant die op dat moment al ten minste tien (10) Participaties in eigendom houdt, waarbij de verkopende Participant na deze verkoop ervoor zorgt dat door hem nooit minder dan tien (10) Participaties in eigendom worden gehouden;
- (ii) nadat hiervoor een prospectus is opgesteld in overeenstemming met de Prospectusverordening en voorafgaand aan de aanbieding ervan is goedgekeurd door de AFM; of
- (iii) ingeval een dergelijke verkoop of overdracht is uitgezonderd respectievelijk is vrijgesteld van de prospectusplicht.

Verenigde Staten van Amerika

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

1.5. Toezicht door de AFM

In verband met de aanbieding respectievelijk uitgifte van de Participaties wordt geen prospectus algemeen verkrijgbaar gesteld dat onderworpen is aan goedkeuring van de AFM zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 Prospectusverordening. De aanbieding van de Participaties valt namelijk onder een uitzondering op de prospectusplicht, zoals nader beschreven in paragraaf 7.6 van dit Informatiememorandum.

Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de AIFM-Richtlijn. Voor het beheren van een abi geldt voor de Beheerder in beginsel een vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 2:65 Wft. Ter zake deze vergunningplicht maakt de Beheerder echter gebruik van uitzondering voor kleine beheerders van beleggingsinstellingen (het AIFM Richtlijn-registratieregime). De Beheerder is derhalve ingeschreven in het register van de AFM voor uitgezonderde beheerders, te raadplegen via de website van de AFM.

1.6. Overige

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing. Het Informatiememorandum wordt uitsluitend gepubliceerd in de Nederlandse taal.

HOOFDSTUK 2 DEFINITIES

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

AFM	de Stichting Autoriteit Financiële Markten;
AIFM-Richtlijn	richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Beheerder	de juridische entiteit die belast is met het beheer van het Fonds in de zin van de AIFM-Richtlijn, te weten R3FUND Asset Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 76677869;
Beheerovereenkomst	de overeenkomst zoals die bij aanvang van het Fonds tussen de Beheerder en het Fonds wordt aangegaan, waarin nadere afspraken zijn gemaakt over het vermogensbeheer van het Fonds, zoals opgenomen in <u>Bijlage III</u> ;
Beherend Venoot	de juridische entiteit die optreedt voor en ten behoeve van het Fonds, te weten de Stichting R3FUND Residential Amsterdam 2, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 81215460, die afhankelijk van de context in dit Informatiememorandum tevens als Houdster wordt aangeduid;
Bestuur	het statutaire bestuur van de Beheerder;
Bijlage	een bijlage behorende bij dit Informatiememorandum;
Boekjaar	het boekjaar van het Fonds, dat gelijk is aan het kalenderjaar en waarbij het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2021;
Commanditair Kapitaal	het door de Participanten op de Participaties gestorte kapitaal;
CV Voorwaarden	de voorwaarden die zijn vastgelegd in een notariële CV-akte waarmee het Fonds is aangegaan, zoals aangehecht als <u>Bijlage I</u> ;
EUR	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;
Externe Financiering	de financiering of financieringen die door één of meer geldverstrekkers aan het Fonds zullen worden verstrekt ter medefinanciering (dat wil zeggen naast de uitgifte van de Participaties) van de aankoop en/of renovatie van de Vastgoedobjecten;

Fonds	R3Fund Residential Amsterdam 2 C.V., een commanditaire vennootschap die naar Nederlands recht per notariële CV-akte is aangegaan, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 81506686 en die rechtsgeldig zal worden beheerd respectievelijk vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot;
Fondsactiva	de goederen waarvan de Houdster ten behoeve van het Fonds de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is;
Fondspassiva	de verplichtingen die de Houdster in naam van het Fonds, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat;
Fondsvermogen	de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
Hoofdstuk	een hoofdstuk behorende bij dit Informatiememorandum;
Houdster	de juridische entiteit die belast is met het houden van het Fondsvermogen, te weten Stichting R3FUND Residential Amsterdam 2, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 81215460, die afhankelijk van de context in dit Informatiememorandum tevens als Beherend Vennoot wordt aangeduid;
Informatiememorandum	dit informatiememorandum met betrekking tot het Fonds en de aanbieding van de Participaties, inclusief de Bijlagen;
Inschrijfformulier	het inschrijfformulier waarmee aspirant-beleggers zich inschrijven op de Participaties ter verkrijging ervan, zoals opgenomen als <u>Bijlage IV</u> ;
Intrinsieke Waarde	de intrinsieke waarde van het Fonds, die wordt berekend door de Fondsactiva te verminderen met de Fondspassiva;
IRR	het rendement van het Fonds dat wordt berekend als de rentevoet waarbij de contante waarde van alle uitkeringen van het Fonds aan Participanten gelijk is aan het op de Participaties gestorte kapitaal;
Jaarrekening	de jaarrekening van het Fonds en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;
Looptijd	de (verwachte) looptijd van het Fonds, zijnde 7 jaar, met dien verstande dat deze periode langer (of korter) kan bedragen;
LTV	<i>loan-to-value</i> zijnde de uitstaande hoofdsom onder de Externe Financiering voor één of meer Vastgoedobjecten gedeeld door de totale marktwaarde van deze Vastgoedobjecten;
Participant	een houder van Participaties, die daarmee commanditair vennoot van het Fonds is;

Participatie	een Participatie in het kapitaal van het Fonds, zoals gecreëerd door de CV-voorwaarden;
Participantenregister	het register waarin de namen, adressen en bankrekeningnummers van de Participanten, het aantal van de door de Participanten gehouden Participaties alsmede de aanduiding van die Participaties zijn ingeschreven;
Participantenvergadering	de vergadering van Participanten, zoals bedoeld in artikel 14 van de CV Voorwaarden;
Prospectusverordening	de verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG;
Regio Amsterdam	de gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Zaandam, Diemen, Over-Amstel, Haarlemmermeer en Haarlem;
Vastgoedobjecten	De onroerende goederen gelegen in de Regio Amsterdam die door het Fonds zullen worden aangekocht en verhuurd, alles in overeenstemming met het in Hoofdstuk 3 opgenomen beleggingsbeleid;
Vennoten	de Beherend Venoot en de Participanten samen;
Vergoedingen	de vergoedingen die de Beheerder ontvangt op basis van de Beheerovereenkomst en die beschreven staan in Hoofdstuk 9;
Website	www.r3fund.nl ;
Wft	De Wet op het financieel toezicht zoals deze luidt op de datum van het Informatiememorandum, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen.

HOOFDSTUK 3 BELEGGINGSDOELSTELLING EN – BELEID

3.1. Beleggingsdoelstelling

Het Fonds heeft tot doel participanten over een Looptijd van zeven (7) jaar een rendement te bieden van 7% IRR door te beleggen in Vastgoedobjecten in de Regio Amsterdam. Het rendement bestaat uit een combinatie van huurinkomsten en de verkoopopbrengsten van Vastgoedobjecten. De juridische doelomschrijving van het Fonds is opgenomen in artikel 3 van de CV Voorwaarden (opgenomen in [Bijlage I](#) van dit Informatiememorandum).

3.2. Beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van het Fonds bestaat uit: (i) het aankopen, renoveren, in eigendom houden en in de vrije sector verhuren van Vastgoedobjecten die voldoen aan de hierna in Hoofdstuk 3.3 genoemde criteria en (ii) het realiseren van verkoopopbrengsten door het als portefeuille of individueel verkopen van deze Vastgoedobjecten.

Hierbij kunnen zowel reeds verhuurde als niet-verhuurde Vastgoedobjecten worden aangekocht. In het laatste geval zal het Fonds de woning renoveren waarbij, onder meer, minimaal een energielabel B wordt gerealiseerd.

Het Fonds zal gebruik maken van Externe Financiering, zoals nader omschreven in Hoofdstuk 5.

De Beheerder streeft er naar in 2021 het volledige Fondsvermogen belegd te hebben.

3.3. Beleggingscriteria en -restricties

Vastgoedobjecten dienen aan de volgende criteria te voldoen om door het Fonds te worden aangekocht:

- Het Vastgoedobject bevindt zich in één van de volgende gemeenten (Regio Amsterdam): Amsterdam, Amstelveen, Zaanland, Diemen, Over-Amstel, Haarlemmermeer of Haarlem (de Regio Amsterdam). Als uitgangspunt geldt dat ten minste 60% van het Fondsvermogen zal worden geïnvesteerd in Vastgoedobjecten in de gemeente Amsterdam.
- Vastgoedobjecten hebben, of krijgen na renovatie, ten minste energielabel B. Vastgoedobjecten aangekocht in verhuurde staat kunnen een lager energielabel hebben. Deze woningen zullen bij een huurdersmutatie worden gerenoveerd, waarbij minimaal energielabel B wordt gerealiseerd. Indien het, naar het oordeel van de Beheerder, niet economisch rendabel is om energielabel B te realiseren, kan hiervan worden afgezien, echter tot een maximum van 20% van de portefeuille.
- Vastgoedobjecten worden niet verhuurd aan woningdelers (drie of meer bewoners die niet behoren tot hetzelfde gezin).
- Vastgoedobjecten behoren tot de vrije huursector. Indien een aangekochte woning niet langer tot de vrije huursector behoort (bijvoorbeeld door wijzigingen in regelgeving), zal deze bij het einde van de lopende huurovereenkomst worden verkocht dan wel worden aangepast waardoor het Vastgoedobject weer tot de vrije sector behoort.
- De aankoop van een Vastgoedobject draagt bij aan het behalen van de beleggingsdoelstelling en het beoogde rendement.

Het kan voorkomen dat het Fonds een aantrekkelijke belegging kan doen waarbij ook Vastgoedobjecten worden aangekocht die niet aan (alle) bovenstaande criteria voldoen. Voorbeelden hiervan zijn portefeuilles bestaande uit meerdere Vastgoedobjecten of niet in appartementsrechten gesplitste panden met meerdere woningen, waar sociale huurwoningen, woningen voor woningdelers of bedrijfsruimtes deel van uitmaken.

Het Fonds kan deze beleggingen doen mits vervolgens de niet passende Vastgoedobjecten worden (door)verkocht. Indien (door)verkoop niet mogelijk is of blijkt, bijvoorbeeld in het geval van ongesplitste panden, kan het Fonds de niet passende Vastgoedobjecten houden. Hierbij geldt dat bedrijfsruimtes niet meer dan 5% van de portefeuille deel uit mogen maken en sociale huurwoningen of woningen voor woningdelers niet meer dan 20%.

3.4. Wijziging van het beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid kan, op voorstel van de Beheerder, slechts worden gewijzigd indien dit in een Participantenvergadering via een stemming door de Participanten wordt goedgekeurd.

HOOFDSTUK 4 MARKTKENMERKEN EN OMSCHRIJVING INVESTERING

4.1. Analyse woningmarkt

4.1.1. Algemeen

De Nederlandse huizenmarkt kenmerkt zich de laatste jaren door een groot tekort aan aanbod van woningen resulterend in gestegen woning- en huurprijzen. Recent is het tekort aan woningen berekend op 315.000 woningen en de verwachting is dat dit woningtekort door de groei van het aantal huishoudens en een teruglopend aantal bouwvergunningen verder oploopt¹. Daarnaast vindt met name in de grote steden een verschuiving plaats van de segmenten koopwoningen en corporatiewoningen naar particuliere verhuurwoningen.

Door het tekort aan woningen en de gestegen prijzen van koopwoningen zijn veel woningzoekenden aangewezen op particuliere verhuur in de vrije sector. Daarnaast is er een groeiende groep (ook hoger opgeleide) arbeidsmigranten die voor enkele jaren in Nederland werken en daarom een huis willen huren in plaats van kopen.

Investerings in vrije sector huurhuizen zijn ook toegenomen, zowel door institutionele als kleinere particuliere beleggers. Mede vanwege de lage rente zijn de rendementen aantrekkelijk.

4.1.2. Woningmarkt in Regio Amsterdam

De ontwikkelingen zoals hierboven beschreven, zijn ook zichtbaar in Amsterdam. Vanwege de sterke economische groei in de regio en de toename van het aantal huishoudens blijven woningprijzen stijgen. Er is een toename van het particuliere verhuursegment ten laste van de segmenten koopwoningen en corporatiewoningen. Van alle nieuwe bewoners van woningen in Amsterdam huurt 47,3% in de particuliere sector (gestegen van 21,9% in 2009), waarbij het in 68% van de gevallen om vrije sector huur gaat. De grote vraag naar huurwoningen vertaalt zich ook in een stijging van huren in de particuliere vrije sector, waarbij de gemiddelde nieuw aangeboden kale huurprijs inmiddels rond de EUR 1400 ligt².

De ontwikkeling van de woningmarkt houdt sterk verband met de economische dynamiek van de regio Amsterdam die leidt tot een toename van het aantal hoger opgeleide professionals in de regio waaronder veel arbeidsmigranten. Voor deze groep geldt dat zij geen toegang hebben tot het sociale huursegment en vaak niet kunnen of willen kopen. Zij zijn daarom aangewezen op vrije sector particuliere verhuur.

4.1.3. Woningbeleggingsmarkt

Particuliere verhuurders bestaan uit zowel grote institutionele partijen (vaak pensioenfondsen en verzekeraars) als kleinere beleggingsmaatschappijen of particulieren die één of twee appartementen in bezit hebben en verhuren. De grote institutionele partijen beleggen vaak in hele gebouwen van relatief recente datum en meer aan de randen van de stad. De kleinere partijen en particuliere beleggers beleggen vaker in enkele appartementen in gebouwen met zowel eigenaar-bewoners als verhuurders. Qua type woningen geldt dat meergezinswoningen (appartementen in een gebouw) met tussen de 1 en 3 kamers het populairste segment vormen³.

¹ De woning(beleggings)markt in beeld 2020, Capital Value en ABF Research

² Zie Wonen in Amsterdam 2019 een onderzoek van de Gemeente Amsterdam en Amsterdamse Federatie van woningcorporaties

³ Zie Staat van de Woningmarkt Jaarrapportage 2019 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

4.2. Vastgoedobjecten

De Vastgoedobjecten die het Fonds zal verwerven, zijn vrije sector huurwoningen in de Regio Amsterdam. De acquisities zijn een mix van reeds verhuurde en leegstaande woningen. Leegstaande Vastgoedobjecten worden gerenoveerd (waar nodig geschilderd, nieuwe keuken en badkamer en vloerafwerking) en door energiebesparende maatregelen wordt het energielabel minimaal B. Vastgoedobjecten die in verhuurde staat worden aangekocht, zullen bij een huurdersmutatie, indien nodig, worden gerenoveerd. Ook bij deze woningen zullen dan in beginsel energiebesparende maatregelen worden genomen waardoor het energielabel minimaal B wordt. Indien het niet mogelijk of naar het oordeel van de Beheerder niet economisch rendabel is om het energielabel te verhogen naar B, kan de Beheerder hiervan afzien. De woning wordt dan verkocht of, tot een maximum van 20% van de portefeuille, opnieuw verhuurd met een energielabel lager dan B.

Het Fonds koopt geen ontwikkelingsprojecten (projecten waarbij door het Fonds een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor een verbouwing of sprake is van een bestemmingswijziging). Het Fonds kan wel verbouwingen doen waarbij een vergunning moet worden aangevraagd indien dit noodzakelijk of wenselijk is voor het onderhoud of optimalisatie van het Vastgoedobject (bijvoorbeeld een dakkapel of nieuwe kozijnen). Ook kan het Fonds Vastgoedobjecten kopen uit een ontwikkeling indien deze binnen de beleggingscriteria passen en, op basis van de geprognosticeerde huur en eigenaarslasten, positief bijdragen aan het behalen van de rendementsdoelstellingen van het Fonds.

4.3. Reeds aangekochte Vastgoedobjecten

De Beheerder heeft per datum van dit Informatiememorandum een drietal Vastgoedobjecten met in totaal 10 woningen voor het Fonds aangekocht. De totale investering inclusief alle met de aankoop en renovatie samenhangende kosten bedraagt circa EUR 3.7m. Meer informatie over de Vastgoedobjecten is opgenomen in Bijlage V van dit Informatiememorandum.

HOOFDSTUK 5 FINANCIERING EN TAXATIE

5.1. Financiering van Vastgoedobjecten

Het Fonds financiert de aankoop en renovatie van Vastgoedobjecten met Commanditair Kapitaal en de Externe Financiering. De Externe Financiering kan zowel bij levering van één of meer Vastgoedobjecten als op een latere datum worden aangetrokken en kan door één of meerdere partijen worden verstrekt.

De Beheerder streeft ernaar tegen de meest gunstige (rente)voorwaarden Externe Financiering aan te trekken. Voor reeds verhuurde of meteen te verhuren Vastgoedobjecten kan dit direct bij aankoop en levering. Voor Vastgoedobjecten die na aankoop worden gerenoveerd, kan het gunstiger zijn pas na renovatie en verhuur financiering aan te trekken. Daarnaast kan het aantrekkelijk zijn om op enig moment de volledige vastgoedportefeuille te herfinancieren, met name in het geval van gestegen prijzen van de Vastgoedobjecten.

5.2. Kenmerken Externe Financiering

Externe Financiering zal plaatsvinden op basis van één of meer leningen met een eerste hypotheekrecht op de Vastgoedobjecten die tot zekerheid strekt van de financier(s). Deze leningen hebben een looptijd tot minimaal de verwachte einddatum van het Fonds en een vaste rente. De verwachting van de Beheerder is dat Externe Financiering zal worden aangetrokken voor ongeveer 60% van het totale Fondsvermogen waarvan jaarlijks ongeveer 2% wordt afgelost. Het is mogelijk dat meer of minder Externe Financiering wordt aangetrokken waarbij onderstaande restricties gelden.

De LTV van individuele leningen zal bij de start maximaal 75% bedragen waarbij een aflossingsschema wordt gehanteerd om na 7 jaar op maximaal 65% LTV te komen (op basis van de initiële waarde van een Vastgoedobject).

Het Fonds kan overeenkomen om meer af te lossen indien dit noodzakelijk is voor het verkrijgen van de financiering of een aantrekkelijke rente. Gedurende de looptijd van de Externe Financiering kan het Fonds verplicht zijn meer af te lossen op de Externe Financiering bij een daling van de waarde van de Vastgoedobjecten waardoor het aan Participanten jaarlijks uitkeerbare bedrag wordt verlaagd.

Het totale vreemd vermogen van het Fonds zal maximaal tweemaal de nominale waarde van de uitgegeven Participaties bedragen. Dit houdt in dat bij een kapitaal van EUR 6.000.000 ten hoogste EUR 12.000.000 aan Externe Financiering door het Fonds mag worden aangetrokken.

Het Fonds kan voor de tijdelijke financiering van aangekochte Vastgoedobjecten een overbruggingsfinanciering aantrekken van maximaal 70% LTV en in totaal maximaal EUR 3.000.000.

Het Fonds kan zelf ook, bij voldoende liquide middelen, een tijdelijke financiering geven aan de verkoper van een Vastgoedobject aan het Fonds mits gedekt door een eerste hypotheekrecht op het betreffende Vastgoedobject en tot maximaal 80% LTV. Hiermee kan de verkoper de periode tot levering financieren en ontvangt het Fonds een aantrekkelijke rente. De tijd tot aan levering kan voor de verkoper van het Vastgoedobject bijvoorbeeld dienen om afspraken met bestaande huurders uit te voeren, een omgevingsvergunning aan te vragen of bepaald onderhoud of renovatie aan het Vastgoedobject te verrichten.

De kosten voor Externe Financiering bestaan uit rente, de kosten van in opdracht van de financier verrichte taxaties en mogelijke provisies voor de financier of bemiddelaar bij de start of bij wijzigingen van de Externe Financiering. In de rapportages en Jaarrekeningen zal de Beheerder informatie over de uitstaande Externe Financiering verstrekken.

5.3. Taxatie van Vastgoedobjecten

Vastgoedobjecten zullen bij aankoop of kort daarna ten behoeve van het verkrijgen van Externe Financiering worden getaxeerd door een erkend taxateur. Bij aankoopbeslissingen zal de Beheerder op basis van haar expertise een inschatting maken van de waarde van Vastgoedobjecten: taxatiewaardes kunnen hier in positieve of negatieve zin van afwijken. Daarnaast kan de Beheerder gedurende de Looptijd van het Fonds besluiten Vastgoedobjecten te laten taxeren. Indien op basis van de CV Voorwaarden een waardebeoordeling van Participaties noodzakelijk is, zullen de Vastgoedobjecten door een erkend taxateur worden getaxeerd. Taxatierapporten zullen online aan Participanten ter beschikking worden gesteld.

HOOFDSTUK 6 FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE

6.1 Fonds

6.1.1. Algemeen

Het Fonds is een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht. Het Fonds is reeds aangegaan via een notariële akte waarin de CV Voorwaarden zijn vastgelegd ([Bijlage I](#)). Zodra de inschrijfperiode is afgelopen, zullen de toegewezen Participaties worden uitgegeven via een notariële overeenkomst waarbij de Participant toetreedt tot het Fonds.

De juridische eigendom van de Fondsactiva wordt gehouden door de Houdster, maar uitsluitend voor en ten behoeve van het Fonds. De Beherend Vennoot heeft in de Beheerovereenkomst het beheer van de vermogensbestanddelen van het Fonds overgedragen aan de Beheerder. Deze Beheerovereenkomst is opgenomen in Bijlage III.

6.1.2. Doel

Het Fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van de Participanten in Vastgoedobjecten, direct dan wel indirect, met als doel de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de Vastgoedobjecten (en de belangen daarin) evenals het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningsovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

6.1.3. Looptijd en vereffening

De Looptijd is in beginsel zeven (7) jaar, hetgeen betekent dat de opdracht aan de Beheerder inhoudt om in jaar zeven (7) van de Looptijd de Vastgoedobjecten te verkopen waarna de opbrengsten zullen worden uitgekeerd aan de Participanten. Afhankelijk van marktomstandigheden en in het belang van Participanten kan de Beheerder voorstellen de gehele of een gedeelte van de Portefeuille eerder of later te verkopen. Dit voorstel dient door de Participantenvergadering van het Fonds met meerderheid van stemmen te worden goedgekeurd. Daarnaast kan de Beheerder besluiten zonder toestemming van de Participantenvergadering (i) één of meer (tot maximaal tien (10) Vastgoedobjecten) eerder te verkopen in het kader van het normale beheer van de portefeuille (hetgeen betekent dat zodra de Beheerder reeds tien (10) Vastgoedobjecten heeft verkocht zonder goedkeuring van de Participantenvergadering, de verkoop van elk opvolgend Vastgoedobject deze goedkeuring zal behoeven) en (ii) in aanvulling op het bepaalde onder (i) ook winkelvastgoed, woningen met meer dan twee woningdelers en woningen in de sociale huursector verkopen, voor zover deze Vastgoedobjecten verkregen zijn als onderdeel van een meeromvattende door de Vennootschap verkregen vastgoedportefeuille. Verkoopopbrengsten kunnen gedurende de eerste vier (4) jaar van de Looptijd worden geherinvesteerd conform het beleggingsbeleid van het Fonds.

6.1.4. Inbreng en toetreding tot het Fonds

De Beherend Vennoot brengt in het Fonds zijn arbeid, werkzaamheid en deskundigheid in.

Participanten brengen ter verkrijging van Participaties ieder afzonderlijk ten minste EUR 100.000,- in. Voor iedere inbreng van EUR 10.000,- ontvangt een Participant één (1) Participatie. Door het verkrijgen van ten minste tien (10) Participaties treedt een Participant toe tot het Fonds. De initiële storting kan nooit minder kan bedragen dan EUR 100.000,- per Participant en dient bij de uitgifte van Participaties conform instructies van de Beheerder op de bankrekening van het Fonds of de notaris te worden gestort. Een eventuele tweede

storting vindt plaats wanneer deze door de Beheerder namens het Fonds wordt opgevraagd waarbij een termijn van ten minste twee weken in acht wordt genomen.

Participaties kunnen worden verkregen zoals omschreven in Hoofdstuk 11 en gespecificeerd op het Inschrijfformulier, zoals opgenomen in Bijlage IV.

De toetreding als Participant is uitsluitend mogelijk bij het aangaan van het Fonds:

- a) na acceptatie van het Inschrijfformulier via een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beherend Vennoot dan wel namens deze door de Beheerder;
- b) na betaling van de tegenprestatie voor de te verwerven Participaties; en
- c) indien vereist op grond van artikel 11 CV Voorwaarden, na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van alle overige Participanten.

Na het aangaan van het Fonds is toetreding en overdracht van de Participaties uitsluitend mogelijk na de schriftelijke toestemming van alle bestaande Participanten en de Beherend Vennoot (behalve in geval van vererving of legaat) zoals beschreven in de CV Voorwaarden.

Een Participant die het beheerverbod als bedoeld in artikel 20 Wetboek van Koophandel niet overtreedt, draagt in de verliezen van het Fonds tot ten hoogste het voor de door hem gehouden Participaties betaalde bedrag.

Een Participant kan zijn Participatie geheel, of ten dele, en de daarmee corresponderende rechten uit hoofde van de CV Voorwaarden slechts verpanden of anderszins bezwaren, met voorafgaande schriftelijke toestemming van de overige Vennoten, op de wijze zoals beschreven in de CV Voorwaarden.

6.1.5. Bestuur en vertegenwoordiging

Het Fonds wordt, op grond van de CV Voorwaarden, bestuurd en vertegenwoordigd door Stichting R3FUND Residential Amsterdam 2 (de Beherend Vennoot). De Beherend Vennoot wordt vertegenwoordigd door haar bestuur, momenteel bestaande uit de heren F. Langerhorst en R. Varossieau (zie Hoofdstuk 6.4. voor meer informatie over de bestuurders).

In overeenstemming met het bepaalde in de Beheerovereenkomst (over de verantwoordelijkheid voor en uitvoering van werkzaamheden door de Beheerder) wordt het Fonds vertegenwoordigd en worden beheers- en beschikkingshandelingen ter zake het Fondsvermogen verricht door de Beheerder.

6.1.6. Participantenvergadering en Beherend Vennoot

Binnen vijf (5) maanden na afloop van het Boekjaar wordt jaarlijks de Participantenvergadering gehouden. In deze vergadering:

- a) brengt de Beheerder mede namens de Beherend Vennoot, schriftelijk of mondeling het verslag uit omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beleid;
- b) wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
- c) worden alle overige onderwerpen die verder op de agenda zijn geplaatst, behandeld.

Buitengewone Participantenvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder het wenselijk acht, en ook indien één of meer Participanten, die samen ten minste twintig procent (20%) van de totaal op de Participaties gestorte bedragen vertegenwoordigen, dit schriftelijk onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder verzoeken. Indien de Beheerder de vergadering niet bijeenroept, of de vergadering niet binnen vijftien (15) dagen na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers zelf bevoegd een Participantenvergadering bijeen te roepen in lijn met de CV Voorwaarden.

6.1.7. Besluitvorming

Elke Participant heeft een zodanig aantal stemmen als het totaal door hem gehouden Participaties. Dit betekent dat elke Participatie het recht geeft op één (1) stem in de Participantenvergadering. Alle besluiten van de Participantenvergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

Besluiten van de Participanten en de Beherend Vennoot kunnen ook buiten vergadering worden genomen, mits met algemene stemmen van alle Participanten en de Beherend Vennoot die hun stem schriftelijk vóór het voorstel hebben uitgebracht. De Beheerder en de Beherend Vennoot (voor zover relevant) worden van de voorgenomen besluiten op de hoogste gebracht en in de gelegenheid gesteld daarover advies uit te brengen.

De Participantenvergadering is bevoegd te besluiten tot wijziging van de CV Voorwaarden en ontbinding van het Fonds. Dergelijke besluiten kunnen echter alleen op voorstel van de Beherend Vennoot en de Beheerder worden genomen en met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in de Participantenvergadering. De op deze Participantenvergadering aanwezige of vertegenwoordigde Participanten dienen ten minste de helft van het totale aantal Participaties te houden.

Indien het vereiste quorum niet wordt gehaald, dan wordt een nieuwe Participantenvergadering bijeengeroepen binnen vier (4) weken in welke vergadering, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Participanten, geldige besluiten worden genomen met een volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

6.1.8. Ontbinding, verheffing en verdeling

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het Fonds kan echter worden ontbonden:

- a) door een besluit van de Participantenvergadering, genomen met een volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen;
- b) zodra (de belangen in) alle Vastgoedobjecten zijn vervreemd en het vermogen van het Fonds conform de CV Voorwaarden (Bijlage I) is vereffend;
- c) door ontbinding van het Fonds krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing;
- d) op het moment dat er niet ten minste één Participant is.

Na ontbinding van het Fonds vindt vereffening en verdeling plaats. Het Fonds zal alsdan voortbestaan voor het doel van de vereffening. De relevante bepalingen van de CV Voorwaarden blijven gelden totdat de vereffening zal zijn beëindigd. De vereffening zal plaatsvinden door de Beheerder.

Na beëindiging van het Fonds en voldoening van alle verplichtingen aan de schuldeisers, ontvangen de Participanten hun inbreng, zijnde het nominaal gestorte bedrag op de door hen gehouden Participaties. Een eventueel resterend saldo wordt aan de Participanten uitgekeerd naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.

6.1.9. Boekjaar en balans

Het Boekjaar valt samen met het kalenderjaar. Het eerste Boekjaar eindigt 31 december 2021.

Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt goedgekeurd door een (register-)accountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.

De jaarrekening wordt door de Beherend Vennoot en de Participanten tezamen vastgesteld binnen vijf (5) maanden na het einde van het betreffende boekjaar. De Beheerder zal zorgdragen voor de Jaarrekening.

6.2. Beherend Vennoot

De Beherend Vennoot is Stichting R3FUND Residential Amsterdam 2, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland, kantoorhoudende aan de Waalstraat 31 te Amsterdam en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 81215460.

De Beherend Vennoot is op 17 december 2020 opgericht bij notariële akte. Het statutaire bestuur van de Beherend Vennoot wordt gevormd door de heren F. Langerhorst en R. Varossieau (zie 6.4.4. voor meer informatie).

6.3. Houdster

6.3.1. Algemeen

De Houdster is Stichting R3FUND Residential Amsterdam 2, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland, kantoorhoudende aan de Waalstraat 31 te Amsterdam en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 81215460.

De Houdster die tevens Beherend Vennoot is, is op 17 december 2020 opgericht bij notariële akte. Het statutaire bestuur van de Houdster wordt gevormd door de heren F. Langerhorst en R. Varossieau (zie 6.4.4. voor meer informatie).

Er is voor gekozen de Beherend Vennoot ook Houdster te laten zijn omdat de Beherend Vennoot naast haar taken als Beherend Vennoot en Houdster van het Fonds, nu of in de toekomst, geen andere activiteiten zal ontplooiën. Afhankelijk van de context wordt in het Informatiememorandum de Beherend Vennoot dus ook als Houdster aangeduid en *vice versa*.

6.3.2. Taken en bevoegdheden van Houdster

De Houdster is juridisch eigenaar van alle Vastgoedobjecten waarvan het Fonds op enig moment de economische eigendom zal houden. In het kader van de bewaring worden de goederen van het Fonds door de Houdster goederenrechtelijk verkregen en ten behoeve van het Fonds gehouden door de Houdster.

Bij het bewaren treedt de Houdster uitsluitend op in het belang van het Fonds en de Participanten. De Houdster zal alleen samen met de Beheerder beschikken over de goederen van het Fonds welke in economische zin aan het Fonds toebehoren.

6.3.3. Ontslag en vervanging Houdster

Indien de Houdster te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen dan wel is opgehouden juridisch eigenaar voor het Fonds te zijn, zal binnen vier (4) weken een Participantenvergadering bijeen worden geroepen om een nieuwe Houdster te benoemen.

6.3.4. Aansprakelijkheid van de Houdster

De Houdster is aansprakelijk jegens door de Participanten geleden schade, in het geval de schade het gevolg is van toerekenbare niet-nakoming of een gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen.

6.4. Beheerder

6.4.1. R3FUND Asset Management B.V.

De Beheerder is R3FUND Asset Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan Waalstraat 31 (1078 BR) te Amsterdam, en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76677869. Het beheer van het Fonds wordt door de Beherend Vennoot uitbesteed aan de Beheerder. De Beheerovereenkomst is opgenomen in Bijlage III. Uit hoofde van de Beheerovereenkomst is de Beheerder belast met het beheer van de vermogensbestanddelen in het Fonds, in het bijzonder de Vastgoedobjecten en de Participaties.

De Beheerder heeft zich geregistreerd als uitgezonderde beheerder van beleggingsinstellingen en staat in die hoedanigheid ingeschreven in het daartoe bestemde register van de AFM, te raadplegen via de website van de AFM.

De Beheerder houdt tot het einde van de Looptijd direct of indirect Participaties ter grootte van ten minste 10% van het totale kapitaal van het Fonds. Het exact aantal door de Beheerder gehouden Participaties zal worden bepaald bij de allocatie van alle Participaties aan het einde van de inschrijfperiode.

6.4.2. Bestuur en aandeelhouders

De aandelen in de Beheerder worden voor elk 25% indirect, dat wil zeggen via hun persoonlijke holdingvennootschap, gehouden door de heren R. Jansen (via R.H.H. Jansen Holding B.V. en MBL4 B.V.), F. Langerhorst (via MNF Holding B.V.), R. Padt (via R. Padt Holding B.V.) en R. Varossieau (via R. Varossieau Beheer B.V.). Zij vormen gezamenlijk ook het bestuur van de Beheerder. Hieronder volgt een beschrijving van hun ervaring en loopbaan:

Raymond Varossieau heeft een achtergrond als projectmanager en vastgoedontwikkelaar. Hij studeerde bouwkunde in Utrecht en 's-Hertogenbosch. Van 1988 - 2000 werkte hij bij Dura Vermeer en Heijmans, waar hij verantwoordelijk was voor omvangrijke projecten. In 2000 werd hij zelfstandig ondernemer. Zijn opdrachtgevers/ partners zijn institutionele beleggers, vastgoedontwikkelaars, corporaties en eigenaar-gebruikers. Van 2013 - 2018 heeft hij met zijn bedrijf voor een tweetal vastgoedfondsen en een maatschap woningvastgoed verworven in Amsterdam en Rotterdam. Dit vastgoed heeft hij aangekocht, ontwikkeld, verhuurd en beheerd. Raymond woont en werkt al meer dan 30 jaar in Amsterdam.

Rolf Jansen heeft economie en psychologie gestudeerd aan de UvA. Na zijn studie is hij in 2000 in de makelaardij terechtgekomen en gecertificeerd NVM-makelaar/taxateur geworden. Hij is mede-eigenaar geweest van MakelaarsPunt Amsterdam. Naast het begeleiden van aankoop-, verkoop- en verhuurtransacties heeft hij vele objecten in Amsterdam en omstreken getaxeerd. Rolf was van 2013 - 2018 mede-eigenaar van Buro Amsterdam, een bedrijf dat historische panden renoveert en ontwikkelt voor de verkoop en verhuur. Daarnaast heeft hij met Buro Amsterdam een beleggingsportefeuille opgebouwd met woningen en winkels. De laatste jaren investeert Rolf in diverse zakelijke initiatieven op het gebied van vastgoed en horeca.

Frans Langerhorst heeft na een studie Rechten en een opleiding tot financieel analist (CFA) meer dan 20 jaar ervaring opgedaan bij onder meer ABN AMRO Bank in investment banking en vermogensbeheer, waarbij hij internationale teams van professionals aanstuurde. Hij heeft aan vele transacties gewerkt, waaronder gestructureerde financieringstransacties voor onroerend goed en duurzame-energieprojecten. De laatste jaren is hij actief in de ontwikkeling en renovatie van woningen in de regio Amsterdam. Frans woont en werkt in Amsterdam.

Robert Padt ontwikkelt en belegt sinds 2003 in Amsterdams vastgoed. In de periode 2003-2010 heeft hij meerdere objecten, ook voor eigen rekening en risico verworven en gerenoveerd. Van 2011-2018 was Robert mede-eigenaar van Mero Bouw B.V., een bouwonderneming met fulltime bouwbegeleiders. In deze periode zijn, naast eigen ontwikkelingen, veel woningen gerenoveerd voor zowel particulieren als projectontwikkelaars. Tot op heden werkt Robert samen met dezelfde vaste bouwteams. Sinds 2018 werkt Robert vanuit Groep 27 B.V. als bouwbegeleider en aankoopadviseur voor particulieren.

6.4.3. Taken en bevoegdheden van de Beheerder

De Beheerder is belast met het beheer van de vermogensbestanddelen, in het bijzonder de Vastgoedobjecten in het Fonds. De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Participanten en het Fonds optreden.

De Beheerder draagt met inachtneming van de bepalingen van de CV Voorwaarden en Beheerovereenkomst zorg voor onder andere de volgende handelingen:

- a) de selectie en de aan- en verkoop van Vastgoedobjecten en het zorgdragen voor één of meer hypothecaire financieringen in dit verband (de Externe Financieringen);
- b) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
- c) het bijeenroepen van de Participantenvergadering;
- d) het uitbrengen van een schriftelijk dan wel mondeling verslag op de Participantenvergadering omtrent het gevoerde beleid en overige zaken van het Fonds;
- e) het aan de Participanten en Beherend Vennoot verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
- f) het jaarlijks opmaken van de Jaarrekening, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De Jaarrekening wordt gecontroleerd door een (register-)accountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
- g) binnen vijf (5) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Beherend Vennoot en de Participanten;
- h) het aanhouden van het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging, welk register de Beheerder aanlegt na toewijzing en uitgifte van de beschikbare Participaties;
- i) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan (toezichthoudende) instanties die al dan niet met het toezicht op beleggingsinstellingen zijn belast;
- j) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen;
- k) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen;
- l) de boeken en bescheiden voor zeven (7) jaar na het eindigen van het Fonds bewaren; en
- m) het namens de Beherend Vennoot sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van de) individuele Vastgoedobjecten en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen.

De Beheerder is tevens belast met het vastgoedbeheer van de Vastgoedobjecten. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in de Beheerovereenkomst, het beheer over de Vastgoedobjecten zelfstandig voeren, echter uitsluitend ten behoeve en voor rekening en risico van het Fonds. Onder het vastgoedbeheer wordt verstaan het verzorgen van administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de Vastgoedobjecten en waaronder tevens begrepen het voorbereiden van

huurovereenkomsten, het sluiten, wijzigen en opzeggen van huurovereenkomsten, het administreren en invorderen van huurpenningen, het verrichten van betalingen en het sluiten van verzekeringen.

Voor haar taken brengt de Beheerder een beheervergoeding in rekening aan het Fonds. Deze vergoeding wordt nader uiteengezet in Hoofdstuk 9.

6.4.4. Uitbesteding van taken van de Beheerder

De Beheerder heeft de bevoegdheid de haar in het kader van de Beheerovereenkomst opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit te besteden aan derden, maar de Beheerder blijft hierbij verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van deze taken. Op dit moment is niet voorzien dat de Beheerder taken zal uitbesteden. Mocht de Beheerder toch op enig moment besluiten tot uitbesteding van één of meer taken over te gaan, dan zal de Beheerder een uitbestedingsovereenkomst aangaan met de partij waaraan wordt uitbesteed.

6.4.5. Andere relevante derde partijen

Voor het beheer van het Fonds zal de Beheerder samenwerken met verschillende andere partijen waaronder onder meer makelaars, taxateurs, banken, aannemers en juridische dienstverleners. De Beheerder beschikt over een uitgebreid netwerk met verschillende van deze partijen waar zij per transactie gebruik van zal maken.

6.4.6. Ontslag en vervanging van de Beheerder

Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen dan wel is opgehouden beheerder voor het Fonds te zijn, zal binnen vier (4) weken een Participantenvergadering bijeen worden geroepen om een nieuwe beheerder te benoemen.

In het geval de Beheerder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, kan de Participantenvergadering met 2/3 meerderheid besluiten dat de Beheerovereenkomst dient te worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden. De Beheerder als Participant zal zich hierbij onthouden van stemmen. De Participantenvergadering zal vervolgens een nieuwe beheerder benoemen.

6.4.7. Aansprakelijkheid van de Beheerder

De aansprakelijkheid van de Beheerder voor door het Fonds, Participanten of Beherend Vennoot geleden schade is beperkt tot gevallen van opzet of grove schuld. De beperking van de aansprakelijkheid geldt niet voor de conform Hoofdstuk 6.4.4 uitbestede werkzaamheden, voor zover van uitbesteding sprake zal zijn.

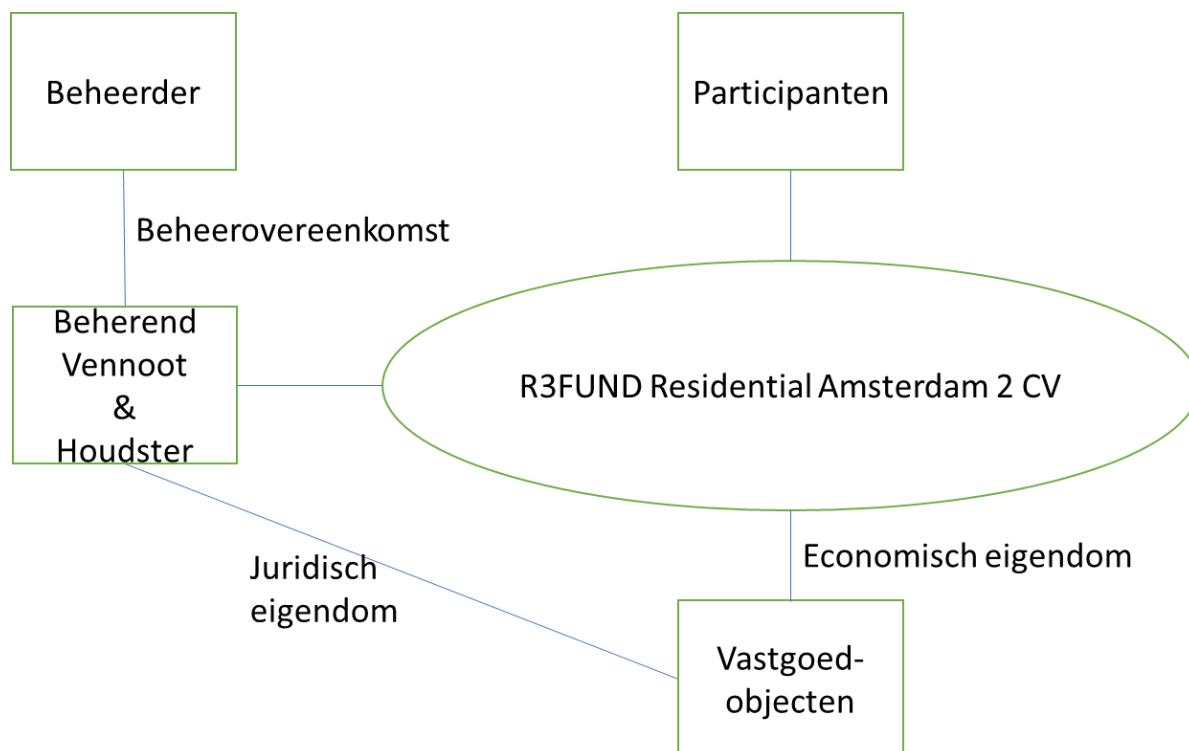
6.4.8. Duur en beëindiging Beheerovereenkomst

De Beheerovereenkomst wordt in beginsel aangegaan voor de duur van het Fonds en de duur van de vereffening van het vermogen van het Fonds na zijn ontbinding.

De Beheerovereenkomst eindigt indien en zodra alle in eigendom gehouden Vastgoedobjecten op een eerder dan wel later tijdstip worden vervreemd en de uitbetaling van de kapitaalbreng en het uit de Fondsvoorwaarden voortvloeiende winstrecht *casu quo* de uitkering aan de Participanten en alle overige handelingen vereist voor de vereffening van het Fonds hebben plaatsgevonden.

Ook eindigt de Beheerovereenkomst indien de Beheerder conform Hoofdstuk 6.4.6 ontslag neemt of vervangen wordt.

6.5. Schematische weergave juridische structuur



6.6. Belangenconflicten

In bepaalde gevallen kan een belangenconflict bestaan tussen het Fonds enerzijds en de Beheerder of één of meer van haar aandeelhouders anderzijds. Dit doet zich voor als het Fonds Vastgoedobjecten zou kopen of verkopen van respectievelijk aan de Beheerder of een aan de Beheerder of één of meer van haar aandeelhouders gerelateerde juridische entiteit of persoon. Indien dit zich gedurende de Looptijd voordoet, zal de Beheerder het aan- of verkoopvoorstel voorleggen aan de Participantenvergadering en slechts tot de transactie overgaan indien de vergadering met meerderheid van stemmen de transactie goedkeurt (waarbij de Beheerder zich zal onthouden van stemmen). Daarnaast zullen de Beheerder en haar aandeelhouders zich onthouden van de aankoop van Vastgoedobjecten voor andere doeleinden dan het Fonds indien (i) de betreffende Vastgoedobjecten ook zouden passen binnen het beleggingsbeleid en -criteria van het Fonds en (ii) het Fondsvermogen voor niet ten minste 80% belegd is. Ten slotte geldt bij elke transactie waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft, dat een dergelijke transactie niet tot resultaat mag hebben dat (i) de transactie op minder voordelige voorwaarden voor het Fonds zal worden verricht en/of (ii) extra kosten ten laste van het Fonds komen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Participaties

7.1.1. Algemeen

Participaties hebben een nominale waarde van EUR 10.000 per Participatie en kunnen bij aanvang van het Fonds slechts worden verkregen met een minimum van 10 Participaties (zijnde EUR 100.000) per belegger. In dit verband wordt ook verwezen naar het bepaalde in Hoofdstuk 1.4. Het maximaal aantal aan beleggers uit te geven Participaties van het Fonds bedraagt 600, wat neerkomt op een totaal Participatiekapitaal van EUR 6.000.000.

7.1.2. Rechten verbonden aan de Participaties

De Participaties geven, naar rato, een economische gerechtigheid tot het Fondsvermogen en eventuele uitkeringen door het Fonds. Daarnaast geven Participaties besluitvormingsrechten in de Participantenvergadering.

7.1.3. Overdraagbaarheid en aanbiedingsplicht Participaties

Een Participant die één of meer van zijn Participaties wenst over te dragen, heeft hiervoor de schriftelijke toestemming nodig van alle overige Participanten en de Beherend Vennoot. Onder een overdracht wordt in dit verband mede begrepen elke (juridische zowel economische) overdracht van een Participatie, waaronder mede begrepen de overgang krachtens een juridische fusie of juridische splitsing (of wel anders dan door vererving of legaat).

De Participant die Participaties wenst over te dragen zal aan de Beherend Vennoot schriftelijk mededeling doen van zijn voornemen tot overdracht van één of meer van zijn Participaties, onder opgave van het exacte aantal Participaties dat hij wenst over te dragen en de prijs waartegen. Na de ontvangst van deze mededeling zal de Beherend Vennoot aan alle Participanten mededeling doen met opgave van de door de Beherend Vennoot in dat verband ontvangen gegevens.

Gedurende vier (4) weken na genoemde mededeling hebben andere Participanten het recht de betreffende Participaties te kopen tegen de genoemde prijs. Indien Participanten een groter aantal Participaties willen overnemen dan wordt aangeboden, vindt allocatie door de Beheerder plaats op basis van het aantal reeds gehouden Participaties. Voor zover toewijzing op die basis niet mogelijk is, wordt door loting beslist. Indien Participanten minder Participaties wensen over te nemen dan worden aangeboden, kan de Beheerder besluiten dat het Fonds de Participaties inkoopt. Indien de aangeboden Participaties niet door Participanten worden overgenomen en niet door het Fonds worden ingekocht, kunnen zij conform het in de CV Voorwaarden bepaalde en slechts na toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot worden overgedragen.

Een Participatie wordt overgedragen bij notariële akte of onderhandse akte en met inachtneming van het overige bepaalde in de CV Overeenkomst. De overdracht heeft tegenover het Fonds pas gevolg, nadat een afschrift van de onderhandse akte door de Beherend Vennoot is ontvangen of de Beherend Vennoot de overdracht schriftelijk heeft erkend.

Bij een verkoop en overdracht van Participaties dienen de doorverkoopbeperkingen in acht te worden genomen zoals opgenomen in Hoofdstuk 1.4.2. Deze komen erop neer dat Participaties uitsluitend kunnen worden verkocht en overgedragen voor een minimumbedrag van EUR 100.000,- per opvolgende belegger, wat neerkomt op 10 Participaties. Doorverkoop tegen een bedrag lager dan EUR 100.000,- per opvolgende belegger is uitsluitend mogelijk in de volgende gevallen:

- (i) de Participant verkoopt Participaties aan een andere Participant die op dat moment al ten minste tien (10) Participaties in eigendom houdt, waarbij de verkopende Participant na deze

- verkoop ervoor zorgt dat door hem nooit minder dan tien (10) Participaties in eigendom worden gehouden;
- (ii) nadat hiervoor een prospectus is opgesteld in overeenstemming met de Prospectusverordening en voorafgaand aan de aanbidding ervan is goedgekeurd door de AFM; of
 - (iii) ingeval een dergelijke verkoop of overdracht is uitgezonderd respectievelijk is vrijgesteld van de prospectusplicht.

7.1.4. Geen recht op inkoop

Het Fonds zal een closed-end karakter hebben. Dat betekent dat het Fonds geen verplichting zal hebben Participaties op verzoek van een Participant in te kopen. Participanten beleggen daarom in beginsel tot het einde van de Looptijd en kunnen, afgezien van het in de vorige paragraaf bepaalde, hun Participaties niet tussentijds verkopen. Het Fonds heeft op grond van de CV Voorwaarden wel de mogelijkheid om Participaties in te kopen mits alle Vennoten hiervoor toestemming geven.

7.1.5. Uittreding Participant

Een Participant treedt uit het Fonds:

- (a) in geval van een rechtspersoon, door zijn ontbinding;
- (b) indien hij failliet is verklaard;
- (c) indien hij surseance van betaling aanvraagt;
- (d) indien de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van hem toepasselijk is verklaard;
- (e) door zijn overlijden;
- (f) ten gevolge van opzegging, door hem gedaan met inachtneming van het in artikel 3 CV Voorwaarden bepaalde; en
- (g) in het geval van overdracht van al zijn Participaties zoals beschreven in Hoofdstuk 7.1.3.

Ingeval een Participant uittreedt voor de redenen genoemd in (a) tot en met (f), met uitzondering van uittreding door overlijden waarbij de rechtsopvolger(s) alle verkregen Participaties in eigendom wenst (wensen) te houden, zetten de overgebleven Participanten het Fonds voort tenzij alle Participanten aan de uittredende Participant aangeven het Fonds niet voort te zetten. In het laatste geval zal het Fonds worden vereffend conform de CV Voorwaarden. Indien het Fonds wel wordt voortgezet, worden de Participaties van de uittredende Participant overgenomen door de overige Participanten dan wel het Fonds tegen de Intrinsieke Waarde waarbij een korting van 25% wordt toegepast. De bepaling van de Intrinsieke Waarde geschiedt door de Beheerder waarbij de vaststelling van de marktwaarde van de Vastgoedobjecten geschiedt door een erkend taxateur waarbij de kosten van de taxatie door de uittredende Participant worden gedragen. De CV Voorwaarden bevatten een regeling voor het geval de uittredende Participant de waardebepaling door de externe taxateur in twijfel trekt. Kort gezegd kan deze dan op eigen kosten de taxatie door een andere taxateur laten valideren en, indien de validatie daartoe aanleiding geeft, de taxatie door een derde taxateur opnieuw laten verrichten.

7.1.6. Toepasselijk recht en forumkeuze

Op de CV Voorwaarden respectievelijk de Participaties is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de CV Voorwaarden of die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door de rechtbank Amsterdam.

7.2. Gelijke behandeling van Participanten

Participanten kunnen geen (recht op een) voorkeursbehandeling verwerven. Het Fonds zal Participanten die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk behandelen. De Beheerder zal toezien op de naleving van regels die een gelijke behandeling van beleggers waarborgen.

7.3. Participantenregister

De Beheerder is verantwoordelijk voor het bijhouden van het Participantenregister, waarin de namen en de adressen van alle Participanten worden opgenomen, met vermelding van het aantal en het soort van de door hen gehouden Participaties, alsmede de datum waarop zij deze hebben verkregen en de datum van erkenning of betekening.

Iedere Participant is verantwoordelijk voor een juiste, tijdige en volledige verstrekking van zijn gegevens (zoals adresgegevens en e-mailadres) en van de wijzigingen daarin aan de Beheerder.

Op verzoek van een Participant verstrekt de Beheerder de betreffende Participant kosteloos een uittreksel uit het Participantenregister met betrekking tot de positie van die Participant in het Fonds en de door hem gehouden Participaties. De Beheerder zorgt ervoor dat de gegevens van de betreffende Participant in het Participantenregister door de Participant kan worden ingezien.

7.4. Participantenvergadering

Binnen vijf (5) maanden na afloop van het Boekjaar wordt jaarlijks de Participantenvergadering gehouden. In deze vergadering:

- a) brengt de Beheerder mede namens de Beherend Vennoot, schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beleid;
- b) wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
- c) worden alle overige onderwerpen die verder op de agenda zijn geplaatst, behandeld.

Buitengewone Participantenvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder het wenselijk acht, en ook indien één of meer Participanten, die samen ten minste twintig procent (20%) van het totaal op de Participaties gestorte bedragen vertegenwoordigen, dit schriftelijk onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder verzoeken. Indien de Beheerder de vergadering niet bijeenroept, of de vergadering niet binnen vijftien (15) dagen na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers zelf bevoegd een Participantenvergadering bijeen te roepen in lijn met de CV Voorwaarden.

De Participantenvergadering wordt bijeengeroepen door de Beheerder door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen van de Beherend Vennoot en de Participanten zoals deze bij het Fonds bekend zijn, alsmede op de website van de Beheerder.

De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) dag vóór die van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de vereisten in de CV Voorwaarden. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling – in lijn met de CV Voorwaarden – niet (tijdig) is aangekondigd, kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waar alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

7.5. Toewijzingsprocedure

Toewijzing van Participaties geschiedt door de Beheerder op basis van binnenkomst van inschrijving. Indien door aspirant-beleggers op een groter aantal Participaties wordt ingeschreven dan beschikbaar, heeft de Beheerder het recht de Participaties naar vrije discretie aan aspirant-beleggers toe te wijzen.

7.6. Aanbieding van Participaties onder de Wft

7.6.1. Geen vergunningplicht op basis van de AIFM-Richtlijn

Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-Richtlijn. Voor het beheren van een alternatieve beleggingsinstelling geldt voor de Beheerder in beginsel een vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 2:65 Wft. Ter zake deze vergunningplicht maakt de Beheerder echter gebruik van de vrijstelling voor kleine Nederlandse beheerders van beleggingsinstellingen. De Beheerder is derhalve ingeschreven in het register van de AFM voor vrijgestelde beheerders, te raadplegen via de website van de AFM.

7.6.2. Geen prospectusplicht op grond van de Prospectusverordening

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

Het Fonds is voor de aanbidding van de Participaties echter vrijgesteld van voornoemde prospectusverplichting, aangezien de in artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening genoemde “EUR 100.000-uitzondering” op deze aanbidding van toepassing is. Deze uitzondering geldt voor aanbiedingen aan het publiek, voor zover de effecten een totale tegenwaarde van ten minste EUR 100.000,- per belegger hebben. De nominale waarde van de aangeboden Participaties bedraagt EUR 10.000,- en Participaties kunnen uitsluitend worden verworven in pakketten van ten minste tien (10) of meer. Als gevolg daarvan kan het Fonds voor deze aanbidding gebruik maken van de “EUR 100.000,-uitzondering”. Om hiervan gebruik te kunnen maken, dient te worden voldaan aan de inlegverplichting zoals opgenomen in Hoofdstuk 1.4.1. Verhandeling van Participaties kan uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met het bepaalde in Hoofdstuk 1.4.2.

Ter zake de aanbidding van de Participaties bestaat voor het Fonds dan ook geen verplichting tot het algemeen verkrijgbaar stellen van een prospectus dat is goedgekeurd door de AFM. Daarbij geldt wel als voorwaarde dat in de vermeldingsuitingen betreffende dit aanbod (documenten zoals dit Informatiememorandum, reclame-uitingen en andere onverplichte contractuele informatie) de relevante vrijstellingsvermelding op juiste wijze wordt opgenomen. Die vrijstellingsvermelding is onder meer op het voorblad van dit Informatiememorandum opgenomen. Op de aanbidding van de Participaties wordt geen toezicht uitgeoefend door de AFM.

7.6.3. Essentiële informatiedocument (Eid)

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

Het Fonds biedt de Participaties aan. Deze kwalificeren onder de PRIIPs-Verordening als ‘PRIIP’. Als gevolg daarvan dient voor deze aanbidding door het Fonds een Eid te worden opgesteld. Dit Eid wordt samen met het Informatiememorandum aan iedere aspirant-Participant beschikbaar gesteld via de website

(www.r3fund.nl/fonds-residential-amsterdam-2) van de Beheerder en het wordt tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum.

HOOFDSTUK 8 RISICOFACTOREN

8.1. Algemeen

Zij die overwegen om in te schrijven op de Participaties, worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum. Voornamelijk de in dit Hoofdstuk 8 weergegeven risicofactoren dienen zij zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van de Participaties. Iedere belegger wordt geadviseerd persoonlijk deskundig financieel, juridisch en fiscaal advies in te winnen alvorens hij/zij een beleggingsbeslissing neemt.

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

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

De continuïteit van het Fonds is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan. De in dit Hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend. Andere factoren, die op dit moment niet bekend zijn bij de Beheerder of die de Beheerder op dit moment van minder (materieel) belang acht, kunnen mogelijk de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Participaties in de toekomst alsnog negatief beïnvloeden.

De in dit Hoofdstuk genoemde risico's kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- risico's verbonden aan de Beheerder (paragraaf 8.2);
- risico's verbonden aan het Fonds en de markt waarop zij actief is (paragraaf 8.3);
- risico's verbonden aan de onderliggende Vastgoedobjecten (paragraaf 8.4);
- risico's verbonden aan de Participaties (paragraaf 8.5); en
- overige risico's (paragraaf 8.6).

8.2. Risico's verbonden aan de Beheerder

8.2.1. Wanprestatie en continuïteit Beheerder

Het risico bestaat dat de Beheerder haar taken niet goed vervult, bijvoorbeeld door een slechte selectie bij de aankoop van Vastgoedobjecten, het betalen van een te hoge prijs voor Vastgoedobjecten en/of onvoldoende aandacht voor het vastgoedbeheer. Indien de Beheerder één of meer taken niet naar behoren vervult, kan dit (al dan niet op termijn) negatieve gevolgen hebben voor het Fonds en het rendement. Ook bestaat het risico dat de Beheerder ontslag neemt. De Participantenvergadering zal dan een nieuwe beheerder van het Fonds moeten aanwijzen. De vraag is dan of een nieuwe Beheerder (binnen afzienbare tijd) kan worden gevonden. Ook het intreden van een dergelijke situatie kan gevolgen hebben voor de continuïteit van het Fonds en het uiteindelijke rendement.

8.2.2. Tegenstrijdig belang

Het risico bestaat dat de Beheerder zich laat leiden door belangen die tegenstrijdig zijn met de belangen van het Fonds en de Participanten. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de Beheerder vastgoed aankoopt voor anderen dan het Fonds of bij transacties tussen de Beheerder en het Fonds. In paragraaf 6.5 is beschreven hoe met deze belangenconflicten wordt omgegaan. Het intreden van één van deze situaties kan

(al dan niet op termijn) negatieve gevolgen hebben voor het behalen van de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

8.2.3 Risico van afhankelijkheid van de Beheerder

Te behalen beleggingsrendementen zijn mede afhankelijk van een succesvol portefeuille- en risicobeheer van de Beheerder en haar vermogen om het Fonds te beheren in overeenstemming met de verplichtingen zoals die zijn neergelegd in de Beheerovereenkomst. Het verlies van één of meer van haar directeuren (en/of andere sleutelfiguren) kan negatieve gevolgen hebben voor dit vermogen om het Fonds naar behoren te beheren. Indien de Beheerder wegvalt, bijvoorbeeld in het geval van faillissement, kan dit ook van negatieve invloed zijn op het adequate beheer van het Fonds. Het intreden van één van deze situaties kan (al dan niet op termijn) negatieve gevolgen hebben voor het behalen van de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

8.3. Risico's verbonden aan het Fonds en de markt waarop zij actief is

8.3.1. Marktrisico

Onder marktrisico wordt verstaan het risico dat een belegging in één of meer Vastgoedobjecten in waarde daalt, niet vanwege specifieke omstandigheden betreffende die belegging, maar doordat de vastgoedmarkt als geheel beweegt. Bij een negatief sentiment op de vastgoedmarkt kunnen prijzen van vastgoed dalen. Dit sentiment kan door diverse factoren worden beïnvloed, zoals bijvoorbeeld het vertrouwen van consumenten in de economie of (dreigende) veranderingen van de rente. Een negatief sentiment op de Vastgoedmarkt waarbinnen het Fonds zich begeeft, kan onder meer tot gevolg hebben dat (i) het Fonds lastig nieuwe huurders aantrekt; (ii) de markthuurgelden dalen; (iii) meer huurders in verzuim raken met huurbetalingen; en/of (iv) de waarde van de beleggingen van het Fonds daalt. Deze gevolgen kunnen een (aanzienlijke) negatieve weerslag hebben op het Fonds en op de haalbaarheid van de beleggingsdoelstelling. In het minst gunstige scenario kunnen Participanten zelf (een deel van) hun inleg verliezen.

8.3.2. Rendementsrisico

Dit betreft het risico van een verminderd rendement op het door de Participant in het Fonds geïnvesteerde vermogen, hoofdzakelijk door waarde-schommelingen van de Vastgoedobjecten en/of fluctuaties van het bedrijfsresultaat uit de exploitatie van deze Vastgoedobjecten. Het rendement op investeringen gedaan door het Fonds, over de periode van aankoopmoment tot verkoopmoment, staat pas definitief vast op het verkoopmoment van betreffende investering. Door een veelheid aan omstandigheden, bijvoorbeeld door het zich manifesteren van bepaalde marktrisico's (zie de vorige risicofactor), kunnen de rendementen van het Fonds zich minder goed ontwikkelen dan vooraf geprognosticeerd. Er bestaat dan ook geen enkele garantie, noch worden er garanties door derden verstrekt dat de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen worden gehaald.

8.3.3. Risico van stijgende inflatie en rentelasten

Het algemene risico van inflatie houdt in dat de beleggingsopbrengsten worden aangetast door waardevermindering van de munteenheid (EUR) via inflatie. Een hogere inflatie kan ervoor zorgen dat de Vastgoedobjecten in reële termen (gecorrigeerd voor inflatie) minder waard worden. Aan de andere kant bepaalt de huurovereenkomst voor een Vastgoedobject vaak dat de huur jaarlijks (ten minste) stijgt met de inflatie, hetgeen risico-mitigerend werkt. Het renterisico betreft het risico dat als gevolg van veranderingen in de rente, de rentelasten voor het Fonds stijgen voor het door het Fonds aangetrokken vreemd vermogen. Dit risico wordt gemitigeerd doordat de Externe Financiering van het Fonds altijd een vaste rente zal hebben. Wel kan een boeterente van toepassing zijn bij vervroegde aflossing in geval van de verkoop van een Vastgoedobject voor het einde van de Looptijd. Verder kan door een stijging van de rente het aantrekken van Externe Financiering duurder worden. Het intreden van één of meer van deze scenario's kan een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds.

8.3.4. Concurrentierisico

De markt voor residentieel vastgoed (woningen) is omvangrijk en kent verschillende andere grote spelers op de Nederlandse – maar ook lokale - markt, die als directe concurrenten van het Fonds kunnen worden gezien. Het risico bestaat dat deze concurrenten op enig moment succesvoller zijn, bijvoorbeeld in de verwerving van kwalitatief goede Vastgoedobjecten die het Fonds vervolgens niet meer kan verwerven waarop zij ‘genoegen moet nemen’ met de verwerving van minder goede Vastgoedobjecten, of dat niet het gewenste aantal Vastgoedobjecten kan worden verworven. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee het behalen van de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

8.3.5. Debiteurenrisico

Het kan voorkomen dat debiteuren (waaronder uitdrukkelijk begrepen huurders) van de Fonds hun financiële verplichtingen tegenover het Fonds niet, dan wel niet juist, dan wel niet volledig nakomen, waardoor de opbrengsten van het Fonds minder dan verwacht zullen zijn. Zoals elke onderneming loopt het Fonds het risico dat een tegenpartij in een situatie komt te verkeren dat zij niet (geheel) aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Dit risico kan onder andere bestaan wanneer sprake is van één of meer insolvabele tegenpartijen. Wanneer hiervan sprake is, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten en daarmee het behalen van de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

8.3.6. (Her)financieringsrisico

Het risico bestaat dat geen (her)financiering kan worden gevonden of slechts op ongunstige voorwaarden. Dit kan resulteren in een hogere rente of een lagere LTV dan verwacht. Ook kunnen financieringen convenanten bevatten die het Fonds verplichten gedurende de looptijd van financieringen hogere aflossingen te doen en/of uitkeringen aan Participanten te beperken ingeval van een daling van de waarde van Vastgoedobjecten

Aan het einde van de Looptijd kan het voorkomen dat een Vastgoedobject dient te worden geherfinancierd omdat verkoop vanwege slechte marktomstandigheden ongunstig is. Daarnaast kan het leiden tot tegenvallende verkoopopbrengsten van de Vastgoedobjecten omdat in slechte marktomstandigheden moet worden verkocht. Slechte financieringsvoorwaarden en/of gedwongen verkoop bij gebrek aan herfinancieringsmogelijkheden kunnen een (aanzienlijk) negatief effect op het rendement van het Fonds hebben. In het slechtste geval kan dit, in combinatie met sterk gedaalde vastgoedprijzen, leiden tot verlies van de inleg van Participanten.

8.3.7. Overheidsrisico

De markt voor verhuurde woningen is onderwerpen aan verschillende regels zowel op landelijk als gemeentelijk niveau. Hoewel het Fonds belegt in vrije sector huurwoningen (en dus niet in de zogenoemde gereguleerde verhuursector), kunnen veranderingen in regelgeving door de gemeente of het Rijk effect hebben op de verhuurbaarheid en waarde van de Vastgoedobjecten. Daarnaast kan door overheidsmaatregelen het aanbod van Vastgoedobjecten ter belegging afnemen. Beide kunnen een negatief effect hebben op het rendement van het Fonds dan wel de mogelijkheid binnen een bepaalde tijd het volledig Fondsvermogen te beleggen.

8.3.8. Kostenrisico

Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds met betrekking tot met name de Vastgoedobjecten (inclusief kosten met betrekking tot een hypothecaire lening of herfinanciering daarvan) in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan van tevoren geprognoseerd. Derhalve bestaat het risico dat het Fonds genooddaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn in de financiële prognoses die het Fonds heeft opgesteld. Het daadwerkelijk hoger uitvallen van de geprognoseerde kostenstructuur heeft negatieve gevolgen voor de financiële positie van het Fonds. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op langere termijn,

negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

8.4. Risico's verbonden aan de onderliggende Vastgoedobjecten

8.4.1. Risico van waardedaling Vastgoedobjecten

De Vastgoedobjecten kunnen in waarde dalen. Dit kan door een daling van de prijs van verhuurde woningen in het algemeen of voor een bepaald Vastgoedobject in het bijzonder. Het laatste kan verschillende oorzaken hebben zoals technische gebreken die aan het licht komen, ontwikkelingen in de buurt of problemen met de huurder. Als het Fonds vervolgens overgaat tot verkoop van het Vastgoedobject, kan dit resulteren in een lagere verkoopopbrengst dan van tevoren geprognosticeerd. Dit heeft negatieve gevolgen voor de financiële resultaten van het Fonds. Dit kan ertoe leiden dat Participaties minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd en in voorkomend geval in waarde kunnen dalen dan wel, in het meest ongunstige geval, waardeloos worden.

8.4.2. Huurdersrisico

De huurders zijn een belangrijke factor voor de waarde en het exploitatieresultaat van de Vastgoedobjecten. Het huurdersrisico bestaat uit twee onderdelen. Allereerst is er een debiteurenrisico wat wil zeggen dat de huurders hun verplichtingen onder de huurovereenkomst niet, of slechts gedeeltelijk nakomen. Dit risico is beschreven onder Debiteurenrisico. Anderzijds is er een risico dat huurders hun huurovereenkomst niet verlengen of opzeggen en nieuwe huurders alleen tegen een lagere huur willen huren dan wel geen (passende) huurders kunnen worden gecontracteerd. Dit risico is verder beschreven onder Leegstandsrisico.

8.4.3. Leegstandsrisico

Indien een huurovereenkomst eindigt met een huurder en er (nog) geen nieuwe huurder is gevonden, leidt dit tot (frictie) leegstand. In een dergelijke situatie draagt het Fonds de kosten van de Vastgoedobjecten, terwijl daar geen inkomsten in de vorm van huur tegenover staan. Leegstand leidt tot inkomstenderving en mogelijk zelfs tot additionele kosten voor het Fonds. Afhankelijk van de mate waarin dit risico zich manifesteert, kan dit, al dan niet op lange(re) termijn, negatieve gevolgen hebben voor de vrije kasstromen en/of de financiële resultaten en daarmee het behalen van de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het intreden van dit risico kan ertoe leiden dat de Participaties minder renderen dan vooraf is geprognosticeerd, in voorkomend geval ook in waarde kunnen dalen dan wel, in het meest ongunstige geval, dat Participaties waardeloos worden.

8.4.4. Onderhoudsrisico

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

8.4.5. Milieurisico

Inzake milieurisico's zoals ondergrondse tanks, bodemverontreiniging en asbest worden in de koopovereenkomst voor een Vastgoedobject bepalingen opgenomen waarbij de verkoper verklaart of er

wel/geen asbesthoudende materialen/ondergrondse tanks/bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Indien dit soort milieurisico's volgens verklaring van de verkoper wel aanwezig zijn, zal door het Fonds een inschatting worden gemaakt van de kosten die gemoeid zijn met de beheersing dan wel sanering van deze vervuilingen. Een te lage inschatting van deze kosten zal de financiële positie van het Fonds in negatieve zin beïnvloeden. Indien dit soort milieurisico's volgens verklaring van de verkoper niet aanwezig zijn, bestaat het risico dat deze verklaring achteraf niet correct blijkt te zijn omdat de verkoper niet op de hoogte was van de betreffende vervuiling. Het Fonds zal alsdan waarschijnlijk kosten moeten maken voor de beheersing dan wel sanering van deze vervuiling. Deze kosten zijn niet voorzien en zullen de financiële positie van het Fonds in negatieve zin beïnvloeden.

8.4.6. Niet-verzekerbare risico's

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

8.5. Risico's verbonden aan de Participaties

8.5.1. Beperkte verhandelbaarheid van de Participaties

De Participaties worden niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) of multilaterale handelsfaciliteit en er zal geen markt in de Participaties worden onderhouden door het Fonds. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, zijn de mogelijkheden van verhandelbaarheid beperkt.

Het is uitsluitend mogelijk de Participaties onderhands aan andere beleggers te verkopen. Overdracht aan anderen (anders dan door legaat of vererving) is slechts mogelijk na toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot. Het risico bestaat (bij verkoop van de Participaties) dat de Participaties niet, dan wel beperkt verhandelbaar zijn, doordat een belegger die zijn Participaties wenst te verkopen geen andere (rechts-)persoon vindt die de door hem gehouden Participaties wil of kan overnemen. Bovendien bestaat het risico dat niet alle Participanten de voor overdracht benodigde toestemming geven. Als gevolg daarvan kan het aldus zo zijn dat een Participant de door hem gehouden Participaties niet op het gewenste moment kan verkopen en daardoor niet liquide kan maken.

Verder kan de feitelijke looptijd van het Fonds langer zijn dan de beoogde Looptijd. Daarom dient elke potentiële Participant voor zichzelf het risico in te schatten dat verbonden is aan een (eventuele) langere Looptijd. Dit kan tot gevolg hebben dat de Participant langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde daarvan.

8.5.2. Looptijd en closed-end karakter Fonds

De Looptijd is onbepaald, waarbij de beoogde looptijd in beginsel zeven (7) jaar is. De feitelijke Looptijd kan langer zijn dan de beoogde looptijd. Daarnaast heeft het Fonds niet de verplichting om op verzoek Participaties in te kopen. Het Fonds kwalificeert dus als een closed-end beleggingsinstelling. De onbeperkte Looptijd van het Fonds in combinatie met het closed-end karakter kan ertoe leiden dat een Participant langer aan de belegging in het Fonds is gebonden dan verwacht of gewenst.

8.5.3. Waarderingsrisico van de Participaties

Het risico bestaat dat gedurende de Looptijd de waarde van de Participaties niet objectief, dan wel niet nauwkeurig, dan wel onvoldoende te bepalen is, omdat er geen openbare koers voor de Participaties wordt

gevormd en geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de Participaties plaatsvindt aan de hand waarvan een waardebepaling plaats kan vinden. Tevens bestaat het risico dat in de markt, voor zover sprake zal zijn van een markt voor de Participaties, een waarde aan de Participaties wordt toegekend die niet reëel is. De waarde van een Participatie kan bijvoorbeeld niet objectief worden bepaald als de waarde van de onderliggende Vastgoedobjecten moeilijk vast te stellen is door de erkende taxateur. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren in moeilijke marktomstandigheden waarin weinig transacties plaatsvinden, met als gevolg dat er een gebrek is aan referentie-objecten.

8.6. Overige risico's

8.6.1. Fiscaal risico

Door het meerjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op het rendement van het Fonds en Participanten onzeker. Het Fonds en Participanten kunnen geconfronteerd worden met een wetswijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die financieel ongunstig voor de Participanten kan uitvallen. De fiscale behandeling van een Participatie of een Participant kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

De fiscale positie van het Fonds en Participanten is niet vooraf afgestemd met de Belastingdienst. Indien de Belastingdienst de gepresenteerde uitgangspunten niet volgt, kan dat negatieve gevolgen hebben voor de financiële positie van het Fonds. Dit kan op haar beurt weer negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee het behalen van de beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

Hoofdstuk 10 geeft meer informatie over de fiscale aspecten van het Fonds.

8.6.2. Algemene juridische risico's

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

8.6.3. Politiek

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

8.6.4 Covid-19

Inmiddels is de pandemie veroorzaakt door Covid-19 een jaar oud. Door de ontwikkeling en uitrol van verschillende vaccins is het einde van de pandemie in zicht. Echter het verloop en de gevolgen van Covid-19 zijn nog steeds onzeker en onvoorspelbaar. Ook de toekomstige woningmarkt (woning- en huurprijzen) kan hierdoor worden beïnvloed. Een afname van de groei van de bevolking en een lagere influx van hoger opgeleide arbeidsmigranten in Regio Amsterdam kan een dempend effect hebben op huurniveaus en daarmee de beleggingswaarde van Vastgoedobjecten.

HOOFDSTUK 9 FINANCIËLE ASPECTEN

9.1. Algemeen

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

Het doel van het Fonds is het beleggen in Vastgoedobjecten teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen. Iedere Participant deelt pro rata in het resultaat van het Fonds. De beleggingshorizon (looptijd van het Fonds) is gesteld op zeven (7) jaar. De uiteindelijke Looptijd is afhankelijk van het moment van verkoop van de Vastgoedobjecten. Voor de berekening van de rendementsprognose in dit Hoofdstuk is ervan uitgegaan dat de Vastgoedobjecten na zeven (7) jaar, te rekenen vanaf het moment van verwerving, worden verkocht.

9.2. Fondsvermogen

Het Fondsvermogen bestaat uit het op de Participaties ingebrachte kapitaal en Externe Financiering. Het totale op de Participaties ingebrachte kapitaal zal maximaal EUR 6.000.000 Commanditair Kapitaal bedragen. Het totale vreemd vermogen, de Externe Financiering, zal maximaal tweemaal het bedrag aan ingebracht kapitaal bedragen.

9.3. Prognose

9.3.1. Overzicht verwachte rendementen en kasstromen

Hieronder staat een overzicht van de verwachte investeringen, financiering, exploitatie en verkoop van het Fonds. Daarnaast zijn de verwachte rendementen weergegeven. Dit overzicht is gebaseerd op aannames die in de volgende paragraaf worden beschreven. De realisatie van deze aannames is voor de Beheerder het uitgangspunt bij de aankopen van Vastgoedobjecten en het beheer van het Fonds. Voor de meeste aannames geldt dat het onzeker is of deze uiteindelijk worden gerealiseerd vanwege de verschillende risico's die er voor het Fonds bestaan (zie hoofdstuk 8 met betrekking tot deze risico's).

De verwachte rendementen, zowel de IRR over de Looptijd als de genoemde rendementen gelden op jaarbasis.

De IRR wordt berekend als de rentevoet waartegen alle kasstromen moeten worden verdisconteerd om op het investeringsbedrag uit te komen. De IRR houdt daarom zowel rekening met de omvang als het tijdstip van toekomstige kasstromen.

Het exploitatierendement wordt berekend door de netto huur te delen door het bedrag van de Participaties. Het uitkeerbaar rendement deelt de netto kasstroom in het betreffende jaar (die wordt uitgekeerd aan Participanten) door de investering in Participaties. Het rendement uit verkoop wordt berekend door de netto verkoopopbrengst na terugbetaling van de lening te delen door de Looptijd.

Overzicht geprognosticeerde Fondsinvesteringen, financiering, exploitatie en verkoop van het Fonds								
Alle bedragen in EURO								
Jaar	0	1	2	3	4	5	6	7
Fondsinvestering, financiering en verkoop								
Aankoop en renovatie	12.832.251							
Overdrachtsbelasting	1.026.580							
Notaris	32.081							
Fondsbeheervergoeding (acquisitie)	705.774							
Vastgoedinvesteringen	14.596.686							
Liquiditeiten	100.000							
Taxatie- en financieringskosten	120.104							
Fondsinvestering	14.816.790							
Participantenkapitaal	6.000.000	40%						
Externe Financiering	8.816.790	60%						
Aflossing	176.336	176.336	176.336	176.336	176.336	176.336	176.336	176.336
Restant hoofdsom	8.640.454	8.464.118	8.287.783	8.111.447	7.935.111	7.758.775	7.582.439	
Verkoopprijs								16.214.245
Fondsbeheervergoeding (performance fee)								516.967
Aflossing restant hypothecaire financiering								7.582.439
Verkoopopbrengst (uitkeerbaar aan Participanten)								8.114.839
Rendement per jaar								5,0%
Exploitatie Vastgoedobjecten								
Inkomsten								
Huurinkomsten	410.532	673.272	690.104	707.357	725.040	743.166	761.746	
Kosten								
Vastgoedbeheer	-20.527	-33.664	-34.505	-35.368	-36.252	-37.158	-38.087	
Onderhoud	-12.316	-20.198	-20.703	-21.221	-21.751	-22.295	-22.852	
VvE-bijdrage	-28.737	-47.129	-48.307	-49.515	-50.753	-52.022	-53.322	
Belastingen	-14.597	-14.398	-14.686	-14.979	-15.279	-15.585	-15.896	
Leegstand	-16.421	-26.931	-27.604	-28.294	-29.002	-29.727	-30.470	
Accountantscontrole	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	
Rente hypothecaire financiering	-126.741	-198.730	-194.675	-190.619	-186.563	-182.508	-178.452	
Exploitatieresultaat	176.193	317.222	334.624	352.360	370.440	388.873	407.666	
Exploitatierendement	2,9%	5,3%	5,6%	5,9%	6,2%	6,5%	6,8%	
Gemiddeld exploitatierendement	5,6%							
Aflossing	176.336	176.336	176.336	176.336	176.336	176.336	176.336	176.336
Voor uitkering beschikbaar	-143	140.886	158.288	176.025	194.105	212.537	231.330	
Uitkeringsrendement	0,0%	2,3%	2,6%	2,9%	3,2%	3,5%	3,9%	
Gemiddeld uitkeringsrendement	2,7%							
Rendement verkoopopbrengst	5,0%							
Totaal rendement	7,7%							
Exploitatie en verkoop gezamenlijk								
Kasstroom investering	-6.000.000	-143	140.886	158.288	176.025	194.105	212.537	8.446.169
IRR (rendement Participanten)	6,8%							

9.3.2. Aannames bij berekening verwachte rendementen

Bij de berekening van de verwachte rendementen en kasstromen hierboven worden de volgende assumpties gehanteerd:

Investerings en verkoop

- De totale investering in de Vastgoedobjecten bestaat naast de totale koopsom uit een aantal andere kosten, waaronder die van een eventuele renovatie, notaris, overdrachtsbelasting en de vergoeding van 5,5% aan de Beheerder (zie hiervoor paragraaf 9.6). Het uitgangspunt is dat deze kosten worden gekapitaliseerd en (gedeeltelijk) terugkomen in de waarde van de Vastgoedobjecten in gerenoveerde en verhuurde staat.
- De doelstelling van het Fonds is om de Vastgoedobjecten scherp in te kopen. Uitgangspunt is dat een Vastgoedobject, eventueel na renovatie, gemiddeld en in lege staat tegen een prijs zou kunnen worden (door)verkocht die gemiddeld 110% van de aankoop prijs bedraagt.
- Het kost het Fonds 9 maanden om het totale Fondsvermogen te investeren in verhuurde vrije sector woningen. De huurinkomsten en gerelateerde kosten stijgen gedurende deze periode lineair.
- De Vastgoedobjecten stijgen per jaar 2% in waarde en worden na zeven (7) jaar verkocht.
- Het Fonds houdt een liquiditeitsreserve aan van EUR 100.000.

Inkomsten

- De initiële bruto huur bedraagt 4,5% van de investering (zogenoemd bruto aanvangsrendement).
- De huren stijgen jaarlijks met 2,5%, bestaande uit verwachte inflatie van 1,5%, vermeerderd met 1%.

Kosten

- De kosten voor het vastgoedbeheer bedragen 5% (inclusief BTW) van de huurinkomsten (zie Hoofdstuk 9.6).
- De Beheerder ontvangt voor het beheer van het Fonds aan het einde van de Looptijd een vergoeding van 20% over het totale rendement van het Fonds boven 3% rendement per jaar (zie paragraaf 9.6).
- Voor de kosten van leegstand is een percentage van 4% van de huurinkomsten gehanteerd.
- De servicekosten (VvE-bijdragen) bedragen 7% van de huurinkomsten.
- De overige onderhoudskosten, dus de kosten die niet door de VvE gedragen worden maar het privé-gedeelte van de woningen betreffen, bedragen 3% van de huurinkomsten.
- De onroerendezaakbelastingen en heffingen bedragen 0,1% van de waarde van de Vastgoedobjecten.
- De kosten van de controle van de jaarrekening door een (register-)accountant bedragen EUR 15.000 per jaar.

Externe Financiering

- De Vastgoedobjecten worden voor 60% van het totale investeringsbedrag gefinancierd met een lening.
- De jaarlijkse vaste rente op de lening bedraagt 2,3% van de totale uitstaande hoofdsom onder de Externe Financiering.
- Op de Externe Financiering wordt jaarlijks 2% afgelost.
- De kosten van Externe Financiering die vooruit dienen te worden betaald (vergoedingen en taxatiekosten) bedragen 1,1% van de financiering.

9.4. Scenario's

In deze paragraaf wordt beschreven wat het verwachte rendement (IRR) over de Looptijd zal zijn in verschillende scenario's. Hierbij wordt aangenomen dat één variabele verandert, waarbij alle andere variabelen gelijk blijven. De vet gedrukte getallen zijn de waardes die in Hoofdstuk 9.3 worden gebruikt voor de geprognoseerde kasstromen van het Fonds.

Prijzen Vastgoedobjecten

De tabel hieronder geeft aan wat het effect van de prijsontwikkeling van Vastgoedobjecten is op de IRR waarbij alle andere variabelen hetzelfde blijven. Bij de berekening van het geprognoseerde rendement is uitgegaan van een jaarlijkse prijsstijging van 2%. Woningprijzen in Amsterdam zijn jaar op jaar sinds 1995 gemiddeld met rond de 7% gestegen (CBS Prijsindex bestaande koopwoningen voor Amsterdam). Hierbij geldt natuurlijk dat toekomstige prijsontwikkelingen onzeker zijn en hoger of lager kunnen zijn dan het langjarig gemiddelde.

Prijzen Vastgoedobjecten (ontwikkeling per jaar)	Rendement (IRR)
6,0%	12,5%
2,0%	6,8%
-2,0%	-0,3%

Huren

De tabel hieronder geeft aan wat het effect is van de ontwikkeling van huren op de IRR waarbij alle variabelen hetzelfde zijn gehouden. Bij de berekening van het geprognoseerde rendement is uitgegaan van een jaarlijkse huurstijging van 2,5%, bestaande uit een verwachte inflatie van 1,5% plus een additionele stijging van 1%. Dit is in lijn met de recent vastgestelde maximale huurstijging die voor, voorlopig, drie jaar wordt ingevoerd. Bij een huuropzegging wordt de huur opnieuw overeengekomen en kan de stijging lager of hoger uitpakken. Recente cijfers van Pararius (een verhuur website) laten zien dat huurprijzen van nieuwe huurovereenkomsten in Amsterdam als gevolg van Covid-19 dalen waarbij dit vooral geldt voor de duurdere appartementen in de duurdere wijken (Centrum en Zuid). Dit is niet het segment waar het Fonds actief is. CBS cijfers met betrekking tot huren in Amsterdam laten tussen 2015 en 2020 jaarlijkse huurverhogingen zien van tussen de 2,5% en 3,5%.

Huren (ontwikkeling per jaar)	Rendement (IRR)
5,0%	7,3%
2,5%	6,8%
0,0%	6,3%

Financieringskosten

De tabel hieronder geeft aan wat het effect is van de rentelasten op de IRR waarbij alle variabelen hetzelfde zijn gehouden. Bij de berekening van het geprognoseerde rendement is uitgegaan van een rente van 2,3%. De meest recente door de Beheerder voor een eerder vergelijkbaar Fonds afgesloten lening heeft een rente van 2,2%. De rente voor Externe Financiering van het Fonds kan hoger of lager zijn.

Financieringskosten (rentelasten per jaar)	Rendement (IRR)	
	3,0%	6,1%
	2,3%	6,8%
	1,6%	7,5%

9.5. Vergoedingenstructuur Beheerder

Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een beheervergoeding. Deze beheervergoeding is neergelegd in de Beheerovereenkomst ([Bijlage II](#)) en wordt hieronder eveneens beschreven.

De beheervergoeding bestaat uit de volgende componenten:

(1) Vergoeding voor vastgoedbeheer

Een vergoeding van vijf procent (5,0%), inclusief omzetbelasting (BTW), van de ontvangen huursommen van de Vastgoedobjecten voor het dagelijkse vastgoedbeheer.

Deze vergoeding zal telkens per kwartaal achteraf door het Fonds aan de Beheerder worden betaald in het daaropvolgend kwartaal.

(2) Vergoeding voor fondsbeheer

- a) een vergoeding per Vastgoedobject gelijk aan vijfeneenhalf procent (5,5%) van de totale investering ten aanzien van het betreffende Vastgoedobject (zijnde aankoopsom en kosten van eventuele renovatie(s)). Deze vergoeding zal door het Fonds aan de Beheerder worden betaald onverwijld na de levering en, indien toepasselijk, renovatie van een Vastgoedobject. Renovatie kan ook op een latere datum bij een huurdersmutatie plaatsvinden, in welk geval de Beheerder op dat moment de vergoeding over de kosten van de renovatie ontvangt (na gereedkomen renovatie).

Uit deze vergoeding wordt door de Beheerder eventuele makelaarscourtage voor de aankoop van Vastgoedobjecten betaald alsmede de oprichtingskosten van het Fonds. In het geval Vastgoedobjecten door Participanten aan het Fonds worden verkocht en de verkoopopbrengst geheel of gedeeltelijk wordt belegd in Participaties, zal de Beheerder in plaats van 5,5% slechts 1% over de aankoopsom van de betreffende Vastgoedobjecten aan het Fonds in rekening brengen.

- b) een vergoeding van twintig procent (20%) van al het rendement van Participanten boven een *hurdle* van drie procent (3%) rendement op jaarbasis (enkelvoudig), welke vergoeding per Vastgoedobject bij verkoop wordt berekend op basis van het rendement over de inleg door Participanten conform de volgende formule:

$$\text{Vergoeding} = 20\% * (\text{rendement} - (3\% * \text{looptijd van de belegging} * \text{inleg Participanten}))$$

Voorbeeld voor de berekening van de vergoeding onder (b) bij de verkoop van een Vastgoedobject:

Aankoop plus kosten: EUR 300.000

Financiering: EUR 180.000

Investing: EUR 120.000

Verkoopprijs na 7 jaar: EUR 325.000

Verkoopwinst: EUR 25.000

Totale huurinkomsten over 7 jaar: 105.000

Totale exploitatiekosten over 7 jaar: 20.000

Exploitatieresultaat: EUR 85.000

Totale resultaat (verkoop en huur) over de looptijd: EUR 110.000

Berekening vergoeding

Vergoeding: $20\% * (\text{rendement} - (3\% * \text{looptijd} * \text{inleg})) = 20\% * (110.000 - (3\% * 7 * 120.000)) = \text{EUR } 16.960$

De vergoeding onder (b) zal door het Fonds worden gereserveerd bij elke verkoop van een Vastgoedobject (voorziening) en wordt verschuldigd en betaald bij de vereffening van het Fonds. De vergoeding voor de verkoop van één specifiek Vastgoedobject kan negatief zijn, maar de totale vergoeding betaalbaar bij vereffening van het Fonds (zijnde de optelsom van alle gereserveerde vergoedingen) kan niet minder dan EUR 0 bedragen.

9.6. Overige kosten Fonds

Daarnaast betaalt het Fonds kosten die verband houden met de aankoop, eigendomsverkrijging en bezit van de Vastgoedobjecten plus de kosten van de jaarrekeningcontrole door een (register-)accountant. Dit betreft onder meer notariskosten, kosten voor renovaties en onderhoud en onroerendezaakbelastingen. Verder betaalt het Fonds rente en mogelijk provisies voor de Externe Financiering. Voor al deze kosten worden bepaalde assumpties gehanteerd bij de berekening van het verwachte rendement van het Fonds, zie paragraaf 9.2.

9.7. Uitkeringsbeleid

Het voor uitkering vatbare exploitatieresultaat van het Fonds zal jaarlijks binnen zes (6) maanden na eventuele aflossing van de Externe Financiering en voor zover de liquiditeitspositie van het Fonds dit toelaat, aan de Participanten worden uitgekeerd.

Het voor uitkering vatbare resultaat van het Fonds zal worden uitgekeerd aan de Participanten en de Beherend Venoot (samen de Vennoten). De uitkering aan de Participanten zal plaatsvinden naar rato van het aantal door Participanten gehouden Participaties. De Beherend Venoot krijgt jaarlijks een winstaandeel uitgekeerd van één/tiende procent (0,1%) van het jaarlijks resultaat, met een maximum van één duizend euro (EUR 1.000,00). Indien het in enig Boekjaar behaalde resultaat niet voldoende is om de jaarlijkse uitkering aan de Beherend Venoot te verrichten, vinden de uitkeringen aan de Participanten plaats nadat de totaal verschuldigd gebleven jaarlijkse uitkeringen aan de Beherend Venoot zijn uitgekeerd.

De opbrengst van de verkoop van één of meer Vastgoedobjecten zal na aftrek van de verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering van de Vastgoedobjecten ten goede komen aan:

- de reservering (voorziening) ten behoeve van de vergoeding voor het fondsbeheer aan de Beheerder zoals beschreven in de vorige paragraaf;
- de Participanten tot een bedrag gelijk aan het op elk van het op de Participatie nominaal gestorte bedrag;

- de Participanten voor het daarna resterende saldo, voor elk naar rato van het aantal Participaties als gehouden op de dag van de verkoop van de Vastgoedobjecten.

De Beherend Vennoot kan – in lijn met de CV Voorwaarden – besluiten dat een tussentijdse uitkering aan de Participanten wordt gedaan. Gedurende de eerste vier (4) jaar van de Looptijd kan de Beheerder besluiten de verkoopopbrengst van Vastgoedobjecten te herinvesteren.

9.8. Verslaggeving

De Beheerder draagt zorg voor een Jaarrekening.

De Jaarrekening wordt goedgekeurd door een (register-)accountant en voorzien van een toelichting. De Jaarrekening wordt vastgesteld door de Participanten op de jaarlijkse Participantenvergadering.

Daarnaast verzorgt de Beheerder een kwartaalrapportage van het Fonds met daarin ten minste een overzicht van de totale portefeuille Vastgoedobjecten en alle aan- en verkooptransacties, huurinkomsten en kosten in het betreffende kwartaal.

HOOFDSTUK 10 FISCALE ASPECTEN

10.1. Algemeen

In deze paragraaf wordt algemene informatie gegeven van de fiscale aspecten van het Fonds en de Participanten. Uitgangspunt is daarbij dat deelname in het Fonds geschiedt door uitsluitend in Nederland woonachtige of gevestigde natuurlijke personen of rechtspersonen (niet fiscaal transparant). Deze informatie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 19 januari 2021 en is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant.

Het navolgende is geen uitputtende beschrijving van alle relevante aspecten van het Fonds en de Participanten. Aspirant-beleggers wordt verzocht, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, overleg te plegen met een fiscaal adviseur.

Dit Hoofdstuk is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten en belastingadviseurs.

10.2. Fiscale aspecten van het Fonds

Het Fonds is vormgegeven als een commanditaire vennootschap. Uitgangspunt daarbij is dat het Fonds kwalificeert en blijft kwalificeren als een zogenoemde ‘besloten commanditaire vennootschap’. Als gevolg hiervan wordt het Fonds voor de heffing van vennootschaps-, inkomsten- en dividendbelasting gekwalificeerd als transparant lichaam. Dit houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is, maar in plaats daarvan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden (en resultaten) van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid.

10.3. Fiscale behandeling van de Participanten (natuurlijke personen)

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

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

Box 3 heffing

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement over de waarde in het economische verkeer van het pro rata toegerekende vastgoed en de overige activa aan het begin van het betreffende kalenderjaar. De waarde in het economische verkeer van woningen andere dan de eigen woning wordt gesteld op de WOZ-waarde voor het desbetreffende kalenderjaar. Afslagen op de WOZ-waarde vinden plaats bij:

- a) erfpacht(canon) (17x de jaarcanon of 20 x de jaarcanon bij verhuur met huurdersbescherming); en/of
- b) verhuur met huurdersbescherming waarbij de afslag afhankelijk is van de verhouding jaarhuur (12x de maandhuur aan het begin van het kalenderjaar) ten opzichte van de WOZ-waarde.

Op deze waarde mogen de met de Participatie samenhangende schulden (financieringsschuld Participant) en binnen het Fonds, met de activiteiten van de exploitatie van het vastgoed (o.a. hypotheekschuld), in mindering worden gebracht op basis van de omvang van dergelijke schulden aan het begin van het kalenderjaar.

Het forfaitaire rendement wordt bepaald aan de hand van drie schijven met een toenemend tarief (progressief). Voor 2021 zijn de schijven met bijbehorende percentages als volgt vastgesteld:

Schijf	Uw (deel van de) grondslag sparen en beleggen	Percentage 0,03%	Percentage 5,69%	Percentage gemiddeld rendement
1	tot € 50.000	67%	33%	1,898%
2	vanaf € 50.000 tot € 950.000	21%	79%	4,501%
3	vanaf € 950.000	0%	100%	5,69%

Bovenstaande tabel laat zien dat het gehouden vermogen wordt verdeeld in twee delen, spaarvermogen en beleggingsvermogen waarover respectievelijk 0,03% en 5,69% forfaitair rendement wordt berekend. Over het forfaitaire rendement wordt 31% inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo- tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt EUR 50.000 per belastingplichtige ofwel voor fiscale partners EUR 100.000 (2021). Per saldo bedraagt de belastingdruk voor vermogen boven het heffingsvrije vermogen tussen de 0,59% en 1,76% (2021).

In 2019 is er een voorstel gedaan om spaargeld lager te belasten, gefinancierd door een hogere heffing op overige bezittingen. Dit voorstel is echter in 2020 weer ingetrokken waarbij is aangegeven dat men aan het studeren is op een stelsel waarbij meer wordt aangesloten bij het daadwerkelijke rendement.

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

10.4. Fiscale behandeling van de Participanten (rechtspersonen)

In Nederland gevestigde, aan vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de N.V. en de B.V.) zijn naar huidig recht in 2021 onderworpen aan Vennootschapsbelasting naar een tarief van 15% over de eerste EUR 245.000 belastbare winst en 25% over het meerdere. Het lage tarief zal vanaf 2022 gelden voor belastbare winsten tot € 395.000.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van Vastgoedobjecten, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25% Vennootschapsbelasting (2021), tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt gevormd. Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van Vastgoedobjecten, is aftrekbaar van de belastbare winst van de Participant, maar tot maximaal het bedrag van de uitgifteprijs van de gehouden Participaties door de participerende rechtspersoon.

10.5. Omzetbelasting

Het Fonds kwalificeert als btw-ondernemer. De verhuur en levering van woningen is in beginsel vrijgesteld van btw. Het Fonds heeft daardoor geen recht op verrekening van aan het Fonds door leveranciers/dienstverrichters in rekening gebrachte btw (btw voorbelasting). Als gevolg van die niet verrekenbaarheid van btw behoort deze btw tot de kosten van het Fonds.

Over de aan- en verkoop van Participaties in het Fonds is geen btw verschuldigd.

10.6. Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van woningen (niet zijnde een eigen woning die dient als eigen hoofdverblijf) onderworpen aan 8% overdrachtsbelasting. Bij een opvolgende verkrijging binnen zes (6) maanden van hetzelfde vastgoed is, in beginsel, slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardeinstijging.

Een verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast met overdrachtsbelasting. Iedere verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen in een fonds en het fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. De huidige CV Voorwaarden zijn erop ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Er wordt geadviseerd bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

10.7. Dividendbelasting

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

10.8. Herinvesteringsreserve

Bij deelname in het Fonds is aanwending van een herinvesteringsreserve in beginsel mogelijk, indien ter zake aan de voorwaarden is voldaan zoals genoemd in de Wet inkomstenbelasting 2001. Een reeds bij de Participant gevormde herinvesteringsreserve ter zake van de fiscale boekwinst op een beleggingspand (niet een pand voor eigen gebruik) in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 kan door een Participant worden afgeboekt op de waarde van het aan de verkregen Participaties toerekenbare deel van het Vastgoed. Dit is gebaseerd op een arrest van de Hoge Raad van 30 september 2005.

Voor een vermogenswinst behaald bij vervreemding van (een deel van) het Vastgoed en/of Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve worden gevormd, waarmee uitstel van belastingheffing wordt bewerkstelligd. Op de afboeking en vorming zijn de normale voorwaarden van de herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van toepassing. Eén van de voorwaarden is dat de boekwaarde van het nieuwe bedrijfsmiddel na afboeking van de herinvesteringsreserve niet lager mag zijn dan de boekwaarde van het vervreemde bedrijfsmiddel op het tijdstip van vervreemding. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen overleg te plegen met hun eigen belastingadviseur.

HOOFDSTUK 11 INSCHRIJVING OP EN UITGIFTE VAN DE PARTICIPATIES

11.1. Inschrijfprocedure

Inschrijving voor Participaties geschiedt via het inschrijfformulier in Bijlage IV. Het volledig ingevulde Inschrijfformulier stuurt de belegger samen met de aanvullende stukken naar het kantoor van de Beheerder of per mail naar info@r3fund.nl. De adresgegevens zijn in Hoofdstuk 12 (Betrokken Partijen) weergegeven.

Participanten kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen zijn. Iedere aspirant-Participant die zich inschrijft op Participaties, dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te voegen. Bij deelname door een rechtspersoon dient, naast een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde personen, een recent (maximaal één (1) maand oud) uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd en een kopie van de meest recente statuten. De Beheerder kan aanvullende informatie opvragen ten behoeve van cliëntidentificatie.

De inschrijving op de Participaties staat in beginsel open tot 23 mei 2021 of zoveel eerder als op alle Participaties is ingeschreven. De Beheerder kan zelfstandig besluiten de inschrijvingsperiode te verlengen, te verkorten dan wel te annuleren.

11.2. Toewijzingsprocedure

11.2.1. Algemeen

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Zodra de Beheerder het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier met bijlagen heeft ontvangen en de Participaties voorwaardelijk heeft toegewezen, ontvangt de aspirant-Participant een bevestiging met hierin het aantal voorwaardelijk toegewezen Participaties. Tegelijkertijd ontvangt de aspirant-Participant (i) de door de notaris opgestelde toetredingsovereenkomst voor de uitgifte van de Participaties en toetreding tot de CV, (ii) een in te vullen volmacht voor het aangaan van de toetredingsovereenkomst en (iii) een betalingsverzoek, waarin staat vermeld hoeveel Participaties voorwaardelijk zijn toegewezen en wanneer en op welk bankrekeningnummer (IBAN) het door de aspirant-Participant verschuldigde bedrag uiterlijk moet zijn bijgeschreven. Deze bankrekening betreft de bankrekening van het Fonds of de notaris.

Indien door meer aspirant-beleggers op Participaties wordt ingeschreven dan beschikbaar, heeft de Beheerder het recht de Participaties naar vrije discretie aan aspirant-beleggers toe te wijzen.

11.2.2. Weigering

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

- a) indien storting van het verschuldigde bedrag voor (de eerste inleg op) de Participaties niet tijdig of volledig heeft plaatsgevonden of afkomstig is van een niet toegelaten bankinstelling of niet met de Participant identificeerbare bankrekening;
- b) indien de Beheerder van mening is dat uitgifte strijdig is met het Nederlands recht; of
- c) indien de vaststelling van de identiteit van de aspirant-Participant naar het oordeel van de Beheerder onvoldoende en/of onvolledig is (hierbij geldt de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de toepasselijke Sanctiewet- en regelgeving als uitgangspunt).

De Beheerder houdt zich het recht voor om zonder nadere opgave van reden inschrijvingen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te laten komen of goed te keuren.

11.3. Minimale afname en uitgifte

De minimale afname per belegger bij inschrijving bedraagt tien (10) Participaties, wat neerkomt op een minimale investering van EUR 100.000,-.

Na de inschrijfperiode zal de Beheerder iedereen die op Participaties heeft ingeschreven berichten over de allocatie. De Participaties worden uitgegeven via een notariële overeenkomst waarbij de Participant toetreedt tot het Fonds.

HOOFDSTUK 12 BETROKKEN PARTIJEN

Bij de structurering van het Fonds, de aanbidding en uitgifte van de Participaties zijn de volgende partijen betrokken.

Fonds	R3Fund Residential Amsterdam 2 C.V. Waalstraat 31 1078 BR Amsterdam KvK. 77885775
Beheerder	R3FUND Asset Management B.V. Waalstraat 31 1078 BR Amsterdam KvK. 76677869
Beherend Venoot en Houdster	Stichting R3FUND Residential Amsterdam 2 Waalstraat 31 1078 BR Amsterdam KvK. 77736710
Juridisch adviseur (financieel toezichtrechtelijke aspecten)	Finnius Huys Azië Jollemanshof 20 A 1019 GW Amsterdam
Notaris	Holdinga Matthijssen Kraak Apollolaan 153 1077 AS Amsterdam
Fiscaal adviseur	RechtStaete Vastgoedadvocaten & belastingadviseurs Emmaplein 5 1075 AW Amsterdam

HOOFDSTUK 13 BESCHIKBARE INFORMATIE

13.1. Opgenomen Bijlagen

De onderstaande Bijlagen vormen een onderdeel van dit Informatiememorandum:

Bijlage I	CV Voorwaarden
Bijlage II	Statuten van de Beheerder
Bijlage III	Beheerovereenkomst
Bijlage IV	Inschrijfformulier
Bijlage V	Overzicht aangekochte Vastgoedobjecten

Door middel van verwijzing opgenomen documenten

De volgende documenten zijn voor (potentiële) Participanten beschikbaar en worden tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum:

- Essentiële informatiedocument (Eid) dat betrekking heeft op de aanbidding van de Participaties;
- Statuten Beherend Vennoot / Houdster.

13.2. Aanvullende informatie

Kopieën van dit Informatiememorandum en (eventuele) addenda bij dit Informatiememorandum zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de inschrijfperiode bij de Beheerder.

Aan een ieder worden op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van het Fonds en de Beheerder beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

13.3. Online

Online zullen in ieder geval de volgende documenten beschikbaar worden gesteld voor Participanten:

- a) Informatiememorandum;
- b) CV Voorwaarden;
- c) statuten van de Beheerder;
- d) Beheerovereenkomst;
- e) Jaarrekeningen die van tijd tot tijd na ommekomst van een Boekjaar zullen worden opgemaakt en gepubliceerd;
- f) Essentiële informatiedocument (Eid);
- g) taxatierapporten van de Vastgoedobjecten;
- h) statuten Beherend Vennoot / Houdster;
- i) kwartaalrapportages van het Fonds.

Tevens zullen eventuele relevante wijzigingen van dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen online worden gepubliceerd in overeenstemming met de hierna volgende paragraaf.

13.4. Andere materiële wijzingen in verstrekte informatie

Indien zich gedurende de Looptijd materiële wijzigingen voordoen ten aanzien van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen, zal de Beheerder de Participanten daarvan op de hoogte stellen via het toesturen van deze informatie aan de e-mailadressen van deze Participanten. Daarnaast zullen materiële wijzigingen met betrekking tot dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen online worden gepubliceerd (toegankelijk voor Participanten), onder vermelding van de datum van inwerkingtreding van de betreffende wijziging.

BIJLAGE I: CV VOORWAARDEN

VOORWAARDEN VAN DE COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP R3FUND RESIDENTIAL AMSTERDAM 2 C.V

1. DEFINITIES

1.1. Tenzij nadrukkelijk anders is bepaald, hebben de navolgende begrippen in deze overeenkomst de betekenis als hierna is bepaald:

- Beheerder: R3FUND Asset Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76677869, zomede rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;
- BTW: belasting toegevoegde waarde (omzetbelasting);
- Commanditair kapitaal: Het totaal van het door de Participanten bijeengebrachte vermogen;
- Commanditaire Vennoot: De natuurlijke personen en/of rechtspersonen, die als commandiet deelnemen en/of zullen deelnemen in het Commanditair kapitaal van de Vennootschap;
- Exploitatiekosten: Het totaal aan kosten samenhangend met de exploitatie van de Vastgoedobjecten zoals (maar niet beperkt tot) de beheervergoeding, onderhoudskosten, eigenaarslasten, advieskosten en hypotheekrente;
- Exploitatieresultaat: Het resultaat dat wordt behaald met de exploitatie van de Vastgoedobjecten, bepaald door de huuropbrengsten en de rentebaten te verminderen met de Exploitatiekosten;
- Informatie Memorandum: het in verband met de uitgifte van de Participaties gepubliceerde Informatie Memorandum over de Vennootschap;
- Vastgoedobjecten: De door de Vennootschap gehouden registergoederen;
- Participatie: De eenheid waarin de economische gerechtigdheid tot het vermogen van de Vennootschap wordt uitgedrukt met een nominale waarde van tienduizend euro (€ 10.000,00), welke eenheden genummerd zijn van 1 af;
- Participanten: De Beherend Vennoot en ieder van de Commanditaire Participanten tezamen;
- Vennootschap: De bij onderhavige akte aangegane commanditaire vennootschap (met de naam R3FUND Residential Amsterdam 2 C.V.) die optreedt als vrijgesteld beleggingsfonds als bedoeld in de Wft;
- Intrinsieke Waarde Participatie: de waarde van een Participatie zoals vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 18;
- Wft: Wet op het financieel toezicht zoals deze van kracht is en van tijd tot tijd zal worden gewijzigd.

1.2. In onderhavige akte worden verwijzingen naar het betreffende begrip in meervoud, tevens geacht verwijzingen naar het betreffende begrip in enkelvoud te omvatten en vice versa.

1.3. De opschriften boven de verschillende bepalingen in onderhavige akte dienen uitsluitend voor het gemak en hebben geen zelfstandige betekenis bij de uitleg van de bepalingen van deze akte.

2. NAAM EN ZETEL

2.1. De Vennootschap draagt de naam: R3FUND Residential Amsterdam 2 C.V.
Zij is gevestigd te Amsterdam, doch kan ook elders filialen en/of kantoren vestigen.

2.2. Het is uitdrukkelijk de intentie van ieder van de Participanten dat de Vennootschap wordt aangemerkt en zal blijven worden aangemerkt als een besloten commanditaire vennootschap in fiscale zin als bedoeld in artikel 2, lid 3 onder c van de Algemene Wet inzake rijksbelastingen en derhalve niet onderworpen is aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

3. DOEL

De Vennootschap heeft ten doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van de Vennootschap in Vastgoedobjecten, direct dan wel indirect, teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de registergoederen (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningsovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

4. DUUR EN OPZEGGING

4.1. De Vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

4.2. De Vennootschap zal eindigen indien en zodra (de belangen in) alle Vastgoedobjecten zijn vervreemd, en het vermogen van de Vennootschap is vereffend op de wijze als bepaald in artikel 19.

4.3. De Participanten hebben ieder het recht de Vennootschap tegen het einde van het lopende boekjaar op te zeggen met inachtneming van een periode van ten minste vier (4) maanden. Voor deze opzegging is de toestemming vereist zoals bepaald in artikel 11. De opzegging dient per aangetekend schrijven aan de Beherend Vennoot te geschieden.

4.4. In geval van uittreden uit de Vennootschap door een Vennoot als bedoeld in artikel 12 (a) tot en met (f) geldt dat er bij de overdracht van de Participaties een korting van vijftientwintig procent (25%) wordt toegepast op de Intrinsieke Waarde Participatie en zal de uittredende Vennoot derhalve vijfenzeventig procent (75%) van de prijs ontvangen die de uittredende Vennoot zou hebben ontvangen als deze lock up niet van toepassing was geweest, en kunnen derhalve de andere Participanten of de Vennootschap de Participaties van de uittredende Vennoot met vijftientwintig procent (25%) korting verkrijgen.

5. INBRENG

5.1. In de Vennootschap wordt door de Beherend Vennoot ingebracht zijn arbeid, alsmede zijn kennis en deskundigheid.

5.2. Iedere Commanditaire Vennoot zal deelnemen met minimaal tien (10) Participaties ad tienduizend euro (€ 10.000,00) nominaal per Participatie, zulks derhalve met een minimale tegenwaarde van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00).

5.3. Een verdere inbreng op een Participatie of een toekenning/uitgifte van nieuwe Participaties geschiedt slechts op voorstel van de Beherend Vennoot en na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Participanten.

Bij een toekenning/uitgifte van nieuwe Participaties bepaalt de Beherend Vennoot, na uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Participanten, de inbreng op die Participaties.

Participaties worden toegekend direct bij vaststelling van de waarde en de vorm van de tegenprestatie voor de toekenning van Participaties, alsmede verdere voorwaarden voor de toekenning, met dien verstande dat voor de eerste toekenning ten minste éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) dient te zijn betaald en dat indien de tegenprestaties voor de Participaties niet tijdig is voldaan:

- (a) de betreffende Participaties (waarvoor de tegenprestatie niet tijdig is voldaan) automatisch vervallen en de economische gerechtigdheden daaraan verbonden nooit geacht te hebben bestaan; én
- (b) ter discretie van de Beherend Vennoot een boete opgelegd kan worden bedragende ten hoogste tien procent (10%) van de toegezegde tegenprestatie (die niet tijdig is voldaan), welke boete zo mogelijk wordt verrekend met de uitstaande Participaties van de betreffende Participant, in de zin dat een aantal Participaties automatisch vervalt (en de economische gerechtigdheden daaraan verbonden nooit geacht te hebben bestaan) welk aantal gevonden wordt door het bedrag van de boete te delen de nominale waarde

van een Participatie, waarbij het aantal vervallen Participaties naar beneden wordt afgerond; in het geval (i) als gevolg hiervan het ingelegde bedrag van een Vennoot onder de éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) uitkomt en/of (ii) geen (volledige) verrekening kan plaatsvinden, dient de boete (ten aanzien van (i) voor zover het ingelegde bedrag anders onder de éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) zou uitkomen) contant te worden voldaan binnen één maand van de toekenning van de boete

5.4. De Vennootschap houdt voor iedere Participant een kapitaalrekening in zijn administratie aan. Iedere Participant wordt voor het bedrag van zijn inbreng in de Vennootschap gecrediteerd op zijn kapitaalrekening ten belope van dit bedrag.

5.5. Het vermogen van de Vennootschap geldt voor de onderlinge verhouding van de Participanten als gemeenschappelijk vermogen in economische zin. Een Participant is economisch gerechtigd tot het vermogen van de Vennootschap naar rato van het aantal door hem gehouden Participaties. Een Participant draagt in de verliezen van de Vennootschap tot ten hoogste het gestorte bedrag op de door hem gehouden Participaties.

5.6. Het eigen vermogen van de Vennootschap wordt gevormd door de inbreng van de Commanditaire Participanten.

5.7. Het vermogen van de Vennootschap bestaat uit de vorderingen jegens de Houdster.

5.8. De Beherend Vennoot houdt het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging.

5.9. Indien een Participatie in een gemeenschap valt, zullen de deelgenoten van die gemeenschap gezamenlijk als een Participant worden beschouwd en zijn deze verplicht een vertegenwoordiger aan te wijzen die bevoegd is namens hen op te treden in alle aangelegenheden die verband houden met hun gemeenschappelijke Participatie.

6. BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

6.1. De Beherend Vennoot heeft het bestuur en het beheer over de Vennootschap.

6.2. De Beherend Vennoot is bevoegd alle rechtshandelingen voor rekening van de Vennootschap te verrichten, die redelijkerwijze tot de verwezenlijking van het doel dienstig kunnen zijn.

6.3. De Beherend Vennoot vertegenwoordigt de Vennootschap. De Beherend Vennoot kan een ander volmacht verlenen met recht van substitutie, om de Vennootschap te vertegenwoordigen.

7. BEHEERDER

7.1. De Vennootschap gaat een overeenkomst tot beheer aan met de Beheerder voor (i) de duur van de Vennootschap en (ii) voor de duur van de vereffening van het vermogen van de Vennootschap na haar ontbinding, welke overeenkomst - alsmede elke wijziging daarvan - de goedkeuring van de Vergadering van Participanten behoeft.

7.2. De Beheerder is op grond van het bepaalde in het vorige lid en artikel 6 lid 1 belast met het beheer over de Vennootschap. De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Vennootschap en haar gezamenlijke Participanten optreden. Het is de Beheerder toegestaan om zijn beheerfunctie gedeeltelijk op te dragen aan (een) derde(n). De Beheerder houdt zich aan het in het Informatie Memorandum beschreven beleggingsbeleid.

7.3. De Beheerder heeft als opdracht om in jaar zeven (7) van de Vennootschap alle Vastgoedobjecten te verkopen. Afhankelijk van de marktomstandigheden kan de Beheerder voorstellen alle of een gedeelte van de Vastgoedobjecten eerder of later te verkopen. Dit besluit dient door de Participantenvergadering te

worden goedgekeurd. Daarnaast kan de Beheerder zonder toestemming van de Participantenvergadering (i) tot maximaal tien (10) Vastgoedobjecten eerder verkopen en (ii) in aanvulling op het bepaalde onder (i) ook winkelvastgoed, woningen met meer dan 2 woningdelers en woningen in de sociale huursector verkopen, voor zover deze Vastgoedobjecten verkregen zijn als onderdeel van een meeromvattende door de Vennootschap verkregen vastgoedportefeuille.

7.4. De Beherend Vennoot zal aan de Beheerder alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.

7.5. De Beheerder is jegens de Vennootschap of gezamenlijke Participanten slechts aansprakelijk voor door de Vennootschap of gezamenlijke Participanten geleden schade in geval van opzet of grove schuld.

7.6. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen, dan wel is opgehouden beheerder voor de Vennootschap te zijn, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden om een nieuwe beheerder te benoemen.

7.7. Gedurende het bestaan van de Vennootschap is het de Beheerder niet toegestaan om ten aanzien van de Vennootschap handelingen te verrichten die niet uit deze overeenkomst voortvloeien, daaronder begrepen echter niet beperkt tot het zich verbinden voor schulden van anderen, hetzij borgtocht of hoofdelijk mede schuldenaarschap, hetzij op andere wijze, bijvoorbeeld door het verlenen van hypotheek tot zekerheid van de schuld van een derde tenzij alle Participanten voorafgaande schriftelijke toestemming hebben verleend voor een rechtshandeling met die strekking.

8. BEWARING

8.1. De Houdster is juridisch eigenaar van alle Vastgoedobjecten waarvan de Vennootschap de economische eigendom houdt. In het kader van de bewaring worden de goederen van de Vennootschap door de Houdster goederenrechtelijk verkregen en ten behoeve van de Vennootschap gehouden door de Houdster.

8.2. Bij het bewaren treedt de Houdster uitsluitend op in het belang van de Vennootschap en haar gezamenlijke Participanten. De Houdster zal alleen tezamen met de Beheerder beschikken over de goederen van de Vennootschap welke in economische zin aan de Vennootschap toebehoren. De Houdster zal de roerende zaken slechts afgeven na ontvangst van een schriftelijke verklaring van de Beheerder waaruit blijkt dat afgifte wordt verlangd in verband met de uitoefening van zijn functie als beheerder.

8.3. De Houdster is aansprakelijk jegens door de Participanten geleden schade, in het geval de schade het gevolg is van toerekenbare niet-nakoming of een gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen.

8.4. Indien de Houdster te kennen geeft zijn functie neer te willen leggen dan wel is opgehouden bewaarder voor de Vennootschap te zijn, zal binnen vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe bewaarder te voorzien.

9. BOEKJAAR JAARVERSLAG EN JAARREKENING.

9.1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

9.2. Jaarlijks wordt een jaarrekening opgemaakt, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting, alsook een post bevat voor de reservering van de performance fee, als bedoeld in artikel 10.3 sub a. De jaarrekening wordt goedgekeurd door een (register-)accountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen.

9.3. De jaarrekening wordt door de Beherend Vennoot en de Commanditaire Participanten tezamen vastgesteld binnen vijf (5) maanden na het einde van het betreffende boekjaar. De Beherend Vennoot zal zorg dragen voor het jaarverslag.

9.4. Vaststelling van de jaarrekening door de vergadering van de Participanten leidt tot decharge voor het gevoerde bestuur over dat betreffende boekjaar tenzij de Participanten hiertoe een voorbehoud maken.

9.5. De activa en passiva van de Vennootschap worden in euro's gewaardeerd op grond van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaglegging. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

10. VERDELING WINST EN VERLIES, VERGOEDING

10.1. Het voor uitkering vatbare Exploitatieresultaat, behaald met de exploitatie van het vermogen van de Vennootschap, zal elk jaar na eventuele aflossing van (hypothecaire) financiering en voor zover de liquiditeitspositie van de Vennootschap dit toelaat, op voorstel van de Beheerder aan de Participanten worden uitgekeerd, tenzij de vergadering van Participanten met volstreekte meerderheid van stemmen bepalen dat het Exploitatieresultaat geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd.

10.2. Het Exploitatieresultaat en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves worden uitgekeerd aan de Commanditaire Participanten en aan de Beherend Vennoot. De uitkering aan de Commanditaire Participanten zal geschieden naar rato van het aantal door hem gehouden Participaties. De Beherend Vennoot krijgt jaarlijks een winstaandeel uitgekeerd van een/tiende procent (0,1%) van het jaarlijks resultaat, met een maximum van één duizend euro (EUR 1.000,00). Indien het in enig boekjaar behaalde Exploitatieresultaat niet voldoende is om bedoelde jaarlijkse uitkering aan de Beherend Vennoot te verrichten, vinden uitkeringen aan de Commanditaire Participanten als bedoeld in de eerste zin van dit lid toepassing nadat de totaal verschuldigd gebleven jaarlijkse uitkeringen aan de Beherend Vennoot zijn uitgekeerd.

10.3. De opbrengst van de verkoop van een of meer van de Vastgoedobjecten zal na aftrek van de verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering van het betreffende Vastgoedobject als volgt ten goede komen aan:

- (a) de Beheerder voor de performance fee overeenkomstig de beheerovereenkomst gesloten tussen de Beheerder en de Vennootschap (via de Beherend Vennoot), welke fee niet jaarlijks wordt uitgekeerd, maar wordt gereserveerd totdat alle Vastgoedobjecten zijn verkocht;
- (b) de Commanditaire Participanten tot een bedrag gelijk aan het op elk van het op de Participatie nominaal gestorte bedrag;
- (c) de Commanditaire Participanten voor het daarna resterende saldo, voor elk naar rato van het aantal Participaties als gehouden op de dag van de verkoop van de Vastgoedobjecten.

10.4. Gedurende de eerste vier (4) jaar van de Vennootschap is het de Beheerder toegestaan de opbrengst van de verkoop van Vastgoedobjecten te herbeleggen.

10.5. De Beherend Vennoot kan besluiten dat een tussentijdse uitkering aan de Commanditaire Participanten wordt gedaan, met inachtneming van het in lid 2 bepaalde.

10.6. In het geval een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve of niet krachtens besluit van alle Participanten anderszins wordt verwerkt, komen de verliezen ten laste van de Participanten in de verhouding, waarin zij ingevolge lid 2 tot het Exploitatieresultaat gerechtigd zijn, met dien verstande dat een Participant nimmer verplicht is enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.

10.7. Als het aandeel van een Participant in het verlies in een boekjaar niet met inachtneming van het vorige lid ten laste kan worden gebracht, zal dit, op het aan hem in enig boekjaar nadien toekomende winstaandeel in mindering worden gebracht.

10.8. De Participanten bepalen met volstreekte meerderheid van stemmen dat een gedeelte van de inbreng door de Participant of een gedeelte van het positief resultaat, zoals gemeld, niet zal worden uitgekeerd door de Houdster indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel

een hoger bedrag zal worden uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaat.

10.9. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de Participanten alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekendgemaakt per brief of per e-mail gericht aan de adressen van de Participanten zoals deze bij de Vennootschap bekend zijn, alsmede op de website van de Beheerder.

11. TOETREDING EN VERVANGING VAN COMMANDITAIRE PARTICIPANTEN, INKOOP EN TOEKENNING, BEZWARING PARTICIPATIE

11.1. Commanditaire Participanten kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn. Samenwerkingsverbanden die voor fiscale doeleinden als transparant worden beschouwd, kunnen niet als Commanditaire Participanten deelnemen, zulks ter beoordeling van de Beherend Vennoot.

11.2. Onder toetreding en vervanging van Commanditaire Participanten wordt (mede) begrepen elke (juridische zowel als economische) overdracht van een Participatie waaronder mede begrepen de overgang krachtens een juridische fusie of juridische splitsing (of wel anders dan door vererving of legaat). Toetreding en vervanging van Commanditaire Participanten kan slechts geschieden met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Participanten en de Beherend Vennoot. De toestemming of weigering daarvan kan ook via elektronische weg (e-mail) plaatsvinden. De voorafgaande schriftelijke toestemming van de Participanten wordt geacht te zijn verkregen indien, na daartoe gevraagd te zijn, geen van de Participanten binnen vier (4) weken zijn toestemming heeft geweigerd. Slechts gehele Participaties kunnen worden overgedragen. Een vervreemding dan wel overgang van een Participatie doet de Vennootschap niet eindigen.

11.3. De Participant die één of meer van zijn Participaties wenst over te dragen (de "Vervreemder") is verplicht van zijn voornemen daartoe kennis te geven aan de Beherend Vennoot onder opgave van het aantal over te dragen Participaties en de prijs waartegen de Participaties worden overdragen. Deze kennisgeving geldt als aanbieding van de Participatie of de Participaties aan de overige Participanten op de wijze als hierna is omschreven.

De Participant voor zover het een Participant/rechtspersoon betreft die voornemens is om aandelen in haar eigen kapitaal over te dragen is verplicht van zijn voornemen daartoe kennis te geven aan de Beherend Vennoot onder opgave van het belang dat wordt overgedragen en de naam en overige relevante gegevens van de verkrijger. De overdracht van de aandelen in het kapitaal van de Participant behoeft de goedkeuring van de Beherend Vennoot. Worden de aandelen overgedragen zonder deze goedkeuring, dan dienen de Participaties gehouden door de Participant/rechtspersoon aangeboden te worden mutatis mutandis de bepalingen uit lid 4 en volgende.

11.4. De Beherend Vennoot is verplicht het aanbod binnen één week na ontvangst van de Vervreemder ter kennis van de overige Participanten te brengen.

11.5. Gedurende vier weken na ontvangst van het voornemen van de Vervreemder is ieder van de Participanten bevoegd op het aanbod in te gaan met vermelding aan de Beherend Vennoot van het aantal Participaties waarop hij reflecteert.

11.6. De toewijzing door de Beherend Vennoot geschiedt met inachtneming van de volgende regels:

- (a) Reflecteren Participanten op meer Participaties dan zijn aangeboden, dan worden die Participaties tussen hen verdeeld zoveel mogelijk in verhouding tot hun bezit aan Participaties. Voor zover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is beslist loting op de wijze als hierna omschreven.
- (b) Indien Participanten op minder Participaties reflecteren dan welke zijn aangeboden, dan mag de Vennootschap de Participaties inkopen, en als deze daarvan afziet, zullen de overblijvende Participaties vrijelijk kunnen worden overgedragen met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.9.

11.7. De Vervreemder heeft te allen tijde het recht zijn aanbod in te trekken doch uiterlijk tot vier weken nadat hem definitief ter kennis is gekomen aan welke reflectanten hij al de aangeboden Participaties kan verkopen; deze intrekking geschiedt bij mededeling aan de Beherend Vennoot.

11.8. Nadat de hiervoor bepaalde termijn voor intrekking van het aanbod is verstreken deelt de Beherend Vennoot aan de Vervreemder en de overige Participanten mee of de Vervreemder zijn aanbod heeft ingetrokken. Ingeval van gestanddoening van het aanbod moeten de toegewezen Participaties tegen gelijktijdige betaling van de verschuldigde prijs worden geleverd binnen vier weken na ontvangst van de mededeling van de Beherend Vennoot omtrent de gestanddoening van het aanbod. Voornoemde levering vindt eerst plaats nadat is voldaan aan het toestemmingsvereiste zoals bedoeld in artikel 11 lid 2. De overdracht van de aangeboden Participaties genoemd in de kennisgeving voorgeschreven in lid 3 is vrij, voor zover op bepaalde Participaties niet is gereflecteerd tegen contante betaling, mits (i) de Vervreemder zijn aanbod niet heeft ingetrokken, (ii) mits de levering plaats heeft binnen drie maanden nadat is komen vast te staan dat niet op (een deel van de) Participaties is gereflecteerd en zulks door de Beherend Vennoot aan de Vervreemder is meegedeeld, (iii) de verkrijger zich schriftelijk akkoord heeft verklaard toe te treden tot de Vennootschap en (iv) het aantal te verkrijgen Participaties ten minste een tegenwaarde vertegenwoordigen van minimaal éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00). Voornoemde levering vindt eerst plaats nadat is voldaan aan het toestemmingsvereiste zoals bedoeld in artikel 11 lid 2.

11.9. Vervreemding en overdracht van Participaties kan - in aanvulling op het overigens in dit artikel 11 bepaalde - tevens plaatsvinden door de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het vermogen van het Fonds tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties. Een verzoek tot bedoelde inkoop wordt medegedeeld aan de Beheerder onder opgave van het aantal van de in te kopen Participaties en de inkoopprijs ervan. Uitsluitend de Beherend Vennoot is bevoegd te beslissen omtrent zulk een verzoek en kan slechts ingaan op het verzoek de aangeboden Participaties in te kopen, indien er een partij gevonden is die de in te kopen Participaties voor een prijs wenst af te nemen (door uitgifte van een gelijk aantal Participaties volgend op de inkoop van Participaties) die ten minste gelijk is aan de prijs waarvoor de Participaties zijn ingekocht. De Beherend Vennoot zal het verzoek afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Participanten, het Fonds, de Houdster, de Beherend Vennoot of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien het naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten, (b) de ordelijke vereffening van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden of (d) (anderszins) in strijd met deze overeenkomst zou (kunnen) komen.

11.10. De inkoop overeenkomstig lid 11 is slechts mogelijk (i) nadat is voldaan aan het toestemmingsvereiste zoals bedoeld in artikel 11 lid 2, welk lid mutatis mutandis van toepassing is en (ii) de betreffende Participant na de inkoop ofwel geen Participaties meer houdt ofwel het aantal te behouden Participaties ten minste een tegenwaarde vertegenwoordigen van minimaal éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00).

De gelijktijdige uitgifte van de Participaties overeenkomstig lid 11 is slechts mogelijk (i) nadat is voldaan aan het toestemmingsvereiste zoals bedoeld in artikel 11 lid 2, welk lid mutatis mutandis van toepassing is, (ii) de verkrijger zich schriftelijk akkoord heeft verklaard toe te treden tot de Vennootschap en (iii) het aantal te verkrijgen Participaties ten minste een tegenwaarde vertegenwoordigen van minimaal éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00).

11.11 Na ontvangst door de Beherend Vennoot van de mededeling betreffende het verzoek tot inkoop en uitgifte als bedoeld in lid 11 van dit artikel, beslist de Beherend Vennoot binnen vier (4) weken omtrent het verzoek en deelt het besluit mede aan de Participant van wie de Participaties zijn beoogd in te kopen met opgave, indien van toepassing, van de datum waarop de inkoop en uitgifte plaatsvinden, een en ander onder voorbehoud van toestemming van de andere Vennoten als bedoeld in lid 12.

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

11.13. Een Participatie wordt overgedragen (al dan niet door inkoop) of uitgegeven bij notariële of onderhandse akte. De overdracht heeft, tenzij de Vennootschap partij is bij de akte, tegenover de Vennootschap pas gevolg, nadat een afschrift van de notariële of onderhandse akte door de Beherend Vennoot is ontvangen.

11.14. Een Participant kan zijn Participatie, geheel of ten dele, en de daarmee corresponderende rechten uit hoofde van deze overeenkomst, slechts verpanden of anderszins bezwaren, met voorafgaande schriftelijke toestemming van elk der overige Participanten, op overeenkomstige wijze als in dit artikel 11 is bepaald.

11.15. De Beherend Vennoot brengt namens de Beheerder een administratievergoeding groot tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00) exclusief BTW in rekening voor zijn werkzaamheden bij overdracht en bezwaring van Participaties als bedoeld in dit artikel 11.

12. UITTREDING PARTICIPANT

12.1. Een Participant treedt uit:

- (a) in geval van een rechtspersoon, door zijn ontbinding;
- (b) indien hij failliet is verklaard;
- (c) indien hij surseance van betaling aanvraagt;
- (d) indien de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen ten aanzien van hem toepasselijk is verklaard;
- (e) door zijn overlijden;
- (f) tengevolge van opzegging, door hem gedaan met inachtneming van het in artikel 3 bepaalde; en
- (g) in het geval van overdracht of inkoop van al zijn Participaties als gemeld in artikel 11.

12.2. In het geval een Participant uittreedt tengevolge van overlijden heeft zijn rechtsopvolger het recht alle door hem gehouden Participaties in eigendom te houden, mits deze rechtsopvolger hiervan schriftelijk kennis geeft bij brief aan de Beherend Vennoot binnen twaalf (12) maanden na het overlijden van de Participant onverminderd het bepaalde in artikel 13. Indien deze rechtsopvolger van gemeld recht gebruik maakt, zal hij geacht worden te zijn toegetreden als Participant per de datum van uittreden van zijn rechtsvoorganger. In het geval een Participant uittreedt tengevolge van overlijden en deze Participant meer dan één (1) rechtsopvolger heeft, dan hebben deze rechtsopvolgers de rechten als hiervoor in dit lid bedoeld ten aanzien van alle Participaties van de uittredende Participant. Overeenkomstig artikel 5 lid 9 dienen deze rechtsopvolgers te beslissen welke rechtsopvolger de gezamenlijke rechtsopvolgers tegenover de Vennootschap zal vertegenwoordigen en namens hen alle betalingen door respectievelijk aan de Vennootschap zal ontvangen respectievelijk voldoen, een en ander op straffe van opschorting van hun rechten. Deze laatste aanwijzing dient uiterlijk drie (3) maanden na het uittreden tengevolge van het overlijden te geschieden. Deze aanwijzing kan slechts schriftelijk worden gewijzigd. De rechtsopvolging moet worden aangetoond met een notariële verklaring van erfrecht.

13. VOORTZETTING, OVERNAME OF TOESCHEIDING PARTICIPANT

13.1. In het geval een Participant uittreedt door een van de oorzaken genoemd in artikel 12 lid 1 sub a tot en met f ten aanzien van de oorzaak genoemd in artikel 12 lid 1, sub e, slechts indien de rechtsopvolger(s) van de Participant die is uitgetreden (nog) geen gebruik heeft (hebben) gemaakt van het in artikel 12 lid 2 vermelde recht-, zetten de Participanten (deze Participanten hierna te noemen: de 'Overgebleven Participanten'), de Vennootschap voort, tenzij allen binnen acht (8) weken na de datum van uittreden van hun gewezen mede Participant (deze Participant hierna te noemen: de 'Uittredende Participant') aan de Uittredende Participant verklaren de Vennootschap niet wensen voort te zetten, waarna artikel 19 van toepassing zal zijn.

13.2. Als een Participant uittreedt en de verklaring zoals bedoeld in lid 1 niet op tijd is geschied, zijn de Overgebleven Participanten verplicht ofwel (i) de Participaties over te nemen conform de Intrinsieke Waarde Participaties (en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 lid 4) overeenkomstig hun bezit aan Participaties, of in een andere verhouding als ze in onderling overleg tot een andere verdeling komen, ofwel (ii) de Participaties door de Vennootschap te laten inkopen (een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 lid 2).

14. VERGADERING VAN PARTICIPANTEN

14.1. Jaarlijks binnen vijf (5) maanden na afloop van het boekjaar wordt de algemene vergadering van Participanten gehouden tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verlenen van kwijting aan de Beherend Vennoot en de Beheerder ter zake van het door hen gevoerde beleid.

14.2. De vergaderingen worden in Nederland gehouden. In een elders gehouden vergadering kunnen slechts wettige besluiten worden genomen, indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

14.3. Iedere Participant is bevoegd de algemene vergadering bij te wonen, evenals de Beheerder en de Houdster alsmede degene die door de voorzitter van de vergadering worden toegelaten.

14.4. De vergadering wordt voorgezeten door de Beherend Vennoot. De voorzitter wijst een secretaris aan.

14.5. In deze vergadering:

- (a) brengt de Beheerder mede namens de Beherend Vennoot schriftelijk of mondeling verslag uit omtrent het gevoerde beleid alsmede omtrent overige zaken van de Vennootschap;
- (b) wordt de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling voorgelegd;
- (c) worden overige agendapunten behandeld.

14.6. Van het verhandelde in elke vergadering worden notulen bijgehouden door de secretaris tenzij een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt van het ter vergadering verhandelde op verzoek van de Beheerder of op verzoek van een of meer van de Participanten. De notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de secretaris en ten blijke daarvan door hen getekend, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering.

14.7. Buitengewone vergaderingen van de Participanten worden gehouden zo dikwijls de Beheerder of de Beherend Vennoot het wenselijk acht, en in het geval een of meer Participanten, ten minste vertegenwoordigende twintig procent (20%) van het totaal op de Participaties gestorte bedragen, een en ander schriftelijk onder vermelding van de te behandelen onderwerpen aan de Beheerder verzoeken. Indien de Beheerder alsdan de verlangde vergadering niet bijeenroept, zodanig, dat zij binnen vijftien (15) dagen na het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van een en ander zoals bepaald in deze akte.

15. OPROEPING AGENDA

15.1. De algemene vergaderingen van Participanten worden bijeengeroepen door de Beheerder door middel van oproepingsbrieven gericht aan de adressen of de e-mailadressen van de Participanten en de Houdster zoals deze bij Vennootschap bekend zijn, alsmede op de website van de Beheerder.

15.2. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15e) dag vóór die van de vergadering. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld. Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in dit artikel gestelde vereisten.

15.3. Omtrent onderwerpen waarvan de behandeling niet conform het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is aangekondigd, kunnen slechts geldige besluiten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

16. BESLUITVORMING

16.1. Elke Participant heeft een zodanig aantal stemmen als het totaal aantal door hem gehouden Participaties.

16.2. Participanten kunnen zich ter vergadering schriftelijk door een andere Participant doen vertegenwoordigen.

16.3. Alle besluiten van de vergadering van Participanten worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

16.4. Staken de stemmen dan is het voorstel verworpen.

16.5. Blanco stemmen en nietige stemmen gelden als niet uitgebracht.

16.6. Besluiten van de Participanten kunnen ook buiten vergadering worden genomen, mits met algemene stemmen van alle Participanten die hun stem schriftelijk - hieronder begrepen per telefax, e-mailbericht of elk ander gangbare communicatiemiddelen overgebracht en opschrift ontvangen bericht - vóór het voorstel hebben uitgebracht. Voor besluiten buiten vergadering wordt de Beheerder - en voor zover het een Vastgoedobject betreft, wordt tevens de Houdster - van de voorgenomen besluiten op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daaromtrent advies uit te brengen.

17. WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

17.1. De vergadering van Participanten is bevoegd te besluiten tot wijziging van de bepalingen van de Vennootschap alsmede kan zij besluiten tot ontbinding van de Vennootschap. Dergelijke besluiten kunnen echter slechts op voorstel van de Beherend Vennoot worden genomen en met een volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in de Vergadering van Participanten waarin ten minste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd is als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen.

17.2. Zijn in een vergadering, waarin een voorstel tot het nemen van een besluit als bedoeld in de voorgaande zin aan de orde is gesteld, niet tenminste een zodanig aantal Participanten aanwezig of vertegenwoordigd als recht heeft op het uitbrengen van ten minste de helft van het aantal door alle Participanten uit te brengen stemmen, dan zal een tweede (2e) vergadering worden bijeengeroepen, te houden uiterlijk vier (4) weken na de eerste (1ste) vergadering, waarin alsdan, ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten, met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen besluiten kunnen worden genomen. Bij oproeping tot de tweede (2e) vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen onafhankelijk van de ter vergadering aanwezige en/of vertegenwoordigde Participanten.

17.3. Wijzigingen waarbij de rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of beperkt, dan wel lasten aan de Participanten worden opgelegd, worden niet ingeroepen alvorens drie (3) maanden zijn verstreken na bekendmaking van de wijziging.

18. VASTSTELLING WAARDE PARTICIPATIES

18.1. Wanneer de waarde van een Participatie moet worden bepaald (bijvoorbeeld met het oog op een voorgenomen overdracht van Participaties of anderszins) gaat de Beherend Vennoot over tot een tussentijdse vaststelling van de waarde van de Vennootschap en per Participaties.

18.2. De Beheerder stelt op verzoek van de Beherend Vennoot de waarde van de Vennootschap vast. De waarde per Participatie betreft de waarde van de Vennootschap als geheel (op basis van de waarde van de bezittingen minus de waarde van de schulden), gedeeld door het aantal uitstaande Participaties. De

Beheerder zal, voor wat betreft de waardering van de marktwaaarde van de onroerende zaken, een taxatie vragen aan een erkend taxateur.

De kosten van de erkend taxateur zijn voor rekening van de Vennootschap of, indien de waardebepaling plaatsvindt in verband met de overdracht van Participaties, door de betreffende Participant wiens Participaties mogelijk worden overgedragen..

18.3. Wanneer de waardebepaling voor de Participaties door een bij de betreffende rechtshandeling betrokken Participant in twijfel wordt getrokken, kan deze Vennooot - op eigen kosten - een tweede erkend taxateur verzoeken het rapport van de eerste taxateur als bedoeld in artikel 18.2, te valideren. Indien validatie niet mogelijk is (omdat de gebruikte taxatiemethodiek bijvoorbeeld onjuist is; het enkele feit dat de tweede taxateur op een andere waarde uitkomt is niet voldoende om de validatie te onthouden), benoemen de eerste taxateur en de tweede taxateur een derde erkend taxateur die bindend de waarde van de van de onroerende zaken vaststelt (op basis waarvan vervolgens de Beheerder de waarde per Participatie vaststelt). De kosten voor de derde erkend taxateur zijn voor rekening van de betreffende Participant en de Vennootschap, ieder voor de helft.

19. EINDE VAN DE VENNOOTSCHAP

19.1. Indien een Participant uittreedt en geen van de overige Participanten de zaken van de Vennootschap voortzet zoals overeengekomen in artikel 13, indien artikel 4 lid 2 (eerste zinsnede) toepassing vindt, indien het Fonds ontbonden wordt krachtens onherroepelijke rechterlijke beslissing, alsmede indien de vergadering van Participanten heeft besloten tot ontbinding, wordt de Vennootschap ontbonden en zullen de zaken van de Vennootschap zo spoedig mogelijk door de Beheerder, als vereffenaar, worden vereffend.

19.2. Uit hetgeen na het voldoen van de schuldeisers van de Vennootschap is overgebleven van het vermogen van de ontbonden Vennootschap, en nadat de Beheerder aan de Participanten rekening en verantwoording heeft afgelegd, ontvangen de Participanten hun inbreng zijnde het nominaal gestorte bedrag op de door hen gehouden Participaties.

19.3. Een eventueel resterend liquidatieoverschot wordt uitgekeerd aan de Participanten, naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.

19.4. Gedurende de vereffening blijft de vennootschappelijke gemeenschap bestaan en is het bepaalde in deze overeenkomst zoveel mogelijk van toepasselijk.

19.5. Artikel 7A:1683 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op de Vennootschap.

19.6. De boeken en bescheiden van de Vennootschap worden gedurende zeven (7) jaren na het eindigen van de Vennootschap bewaard door de Beheerder.

20. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

20.1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

20.2. Geschillen welke mochten rijzen ter zake van deze overeenkomst, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door de Rechtbank Amsterdam.

BIJLAGE II: STATUTEN BEHEERDER

STATUTEN R3FUND ASSET MANAGEMENT B.V.

1. BEGRIPSBEPALINGEN.

In deze statuten wordt verstaan onder:

- Aandeelhouders: de houders van Aandelen;
- Aandelen: aandelen in het kapitaal van de Vennootschap;
- Algemene Vergadering: het vennootschapsorgaan dat wordt gevormd door stemgerechtigde Aandeelhouders en pandhouders en vruchtgebruikers met stemrecht op Aandelen dan wel de bijeenkomst van Vergadergerechtigden;
- Bestuur: het bestuur van de Vennootschap;
- Jaarrekening: de balans, de winst en verliesrekening en de toelichting op deze stukken;
- Schriftelijk: bij brief, fax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en elektronisch of op schrift kan worden ontvangen mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
- Uitkeerbare Reserves: het deel van het eigen vermogen van de Vennootschap dat de reserves die krachtens de wet en/of de statuten moeten worden aangehouden, te boven gaat;
- Vennootschap: de rechtspersoon waarop deze statuten betrekking hebben;
- Vennootschapsorgaan: het Bestuur of de Algemene Vergadering;
- Vergadergerechtigden: Aandeelhouders alsmede vruchtgebruikers en pandhouders met Vergaderrecht;
- Vergaderrecht: het recht om in persoon of bij Schriftelijke volmacht de Algemene Vergadering bij te wonen en daar het woord te voeren, als bedoeld in artikel 2:227 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Gedefinieerde begrippen kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

2. NAAM EN ZETEL.

- 2.1. De Vennootschap is genaamd: R3FUND Asset Management B.V.
- 2.2. De Vennootschap is gevestigd te Amsterdam.

3. DOEL.

De Vennootschap heeft ten doel:

- a) het aan- en verkopen, (ver)bouwen, (ver)huren en overigens exploiteren van onroerende goederen;
- b) het optreden als beherend vennoot van één of meer commanditaire vennootschappen in overeenstemming met de overeenkomst die de respectieve commanditaire vennootschap beheersen, waaronder R3FUND Amsterdam Residential 1 C.V.;
- c) het oprichten van, het deelnemen in, het samenwerken met, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij, het voeren van beheer en van het bestuur over en het geven van adviezen en het verlenen van diensten aan andere vennootschappen en ondernemingen;
- d) het lenen en uitlenen van gelden, het aantrekken van gelden en in het algemeen het aangaan van financiële transacties en het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;

- e) het zich (mede)verbinden voor en het stellen van zekerheid voor verplichtingen van groepsmaatschappijen en derden;
- f) het beleggen van vermogen in (hypothecaire) schuldvorderingen, registergoederen, valuta, effecten en vermogenswaarden in het algemeen;
- g) het exploiteren en verhandelen van patenten, merkrechten, vergunningen, know how en andere industriële en intellectuele eigendomsrechten;

en voorts het verrichten van al hetgeen met het bovenstaande in de ruimste zin verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn.

Voor zover de Vennootschap als beherend vennoot van een commanditaire vennootschap optreedt, mag de Vennootschap goederen die behoren tot het respectieve commanditaire vennootschap uitsluitend vervreemden, verpanden of anderszins bezwaren in overeenstemming met de overeenkomst die de respectieve commanditaire vennootschap beheersen.

4. KAPITAAL.

4.1. Het kapitaal van de Vennootschap is verdeeld in gewone aandelen, elk nominaal groot een euro (€ 1,00).

4.2. Aan Aandelen en aan het aandeelhouderschap zijn geen verplichtingen van verbintenisrechtelijke aard als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 onder a Burgerlijk Wetboek verbonden, onverminderd het bepaalde in artikel 8 lid 5.

Een besluit tot wijziging van dit lid 2 kan slechts worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Ingeval in bedoelde vergadering het vereiste quorum niet is vertegenwoordigd, kan geen tweede vergadering worden gehouden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:230 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

5. EMISSIE EN VOORKEURSRECHT.

5.1. De uitgifte van nog niet geplaatste Aandelen geschiedt krachtens besluit van en op de voorwaarden vast te stellen door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering kan haar bevoegdheden hiertoe overdragen aan een ander Vennootschapsorgaan en kan deze overdracht herroepen.

5.2. Bij uitgifte van Aandelen heeft iedere Aandeelhouder een voorkeursrecht tot verkrijging van nieuwe Aandelen van een bepaalde soort, naar evenredigheid van het gezamenlijke nominale bedrag van zijn Aandelen van dezelfde soort.

5.3. Er is geen voorkeursrecht op Aandelen die worden uitgegeven aan werknemers van de Vennootschap (of van een groepsmaatschappij).

5.4. Het voorkeursrecht kan telkens voor een enkele uitgifte worden beperkt of uitgesloten bij besluit van het Vennootschapsorgaan dat tot het nemen van het besluit tot uitgifte bevoegd is.

5.5. De Vennootschap kondigt de uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak waarin dat kan worden uitgeoefend binnen twee weken, nadat een besluit daartoe is genomen, Schriftelijk aan alle Aandeelhouders aan.

De aankondiging geschiedt aan het in het register van Aandeelhouders vermelde adres.

Het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend gedurende vier weken na de dag van verzending van de aankondiging.

5.6. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is van toepassing bij het verlenen van een recht tot het nemen van Aandelen.

Aandeelhouders hebben echter geen voorkeursrecht op Aandelen die worden uitgegeven aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van Aandelen uitoefent.

5.7. Voor de uitgifte van een Aandeel is vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden, akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

5.8. Bij het nemen van een Aandeel moet daarop het nominale bedrag worden gestort. Bedongen kan worden dat het nominale bedrag of een deel daarvan eerst behoeft te worden gestort nadat de Vennootschap het zal hebben opgevraagd.

6. VERKRIJGING EN VERVREEMDING VAN AANDELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP.

6.1. Het Bestuur beslist over de verkrijging van Aandelen door de Vennootschap.

6.2. De Vennootschap mag, behalve om niet, geen volgestorte Aandelen verkrijgen indien de verkrijgingsprijs niet volledig ten laste kan worden gebracht van de Uitkeerbare Reserves of indien het Bestuur weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de Vennootschap na de verkrijging niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. Het bepaalde in artikel 2:207 lid 3 Burgerlijk Wetboek is van toepassing als de Vennootschap na de verkrijging anders dan om niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

6.3. De voorgaande leden van dit artikel gelden niet voor Aandelen die de Vennootschap onder algemene titel verkrijgt.

6.4. Voor vervreemding van Aandelen door de Vennootschap is de goedkeuring van de Algemene Vergadering vereist.

6.5. Op vervreemding van Aandelen door de Vennootschap is het bepaalde in de blokkeringsregeling opgenomen in deze statuten van toepassing.

6.6. De Vennootschap kan geen wilsrechten en/of andere (benoemings)rechten uitoefenen, verbonden aan Aandelen gehouden door de Vennootschap zelf.

6.7. Onder het begrip Aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

7. VERMINDERING VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL.

7.1. De Algemene Vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van Aandelen of door het nominale bedrag van Aandelen bij statutenwijziging te verminderen. In dit besluit moeten de Aandelen waarop het besluit betrekking heeft, worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.

7.2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen Aandelen die de Vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt. In andere gevallen kan slechts tot intrekking worden besloten met instemming van de betrokken Aandeelhouders.

7.3. Een ontheffing van de verplichting tot storting is slechts mogelijk ter uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de Aandelen. Zulk een ontheffing, alsmede een terugbetaling die geschiedt ter uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de Aandelen, moet naar evenredigheid op alle Aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle betrokken Aandeelhouders.

7.4. De oproeping tot een vergadering waarin een in dit artikel genoemd besluit wordt genomen, vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering. Artikel 2:233 leden 2, 3 en 4 Burgerlijk Wetboek zijn van overeenkomstige toepassing.

7.5. Op een besluit tot vermindering van het geplaatste kapitaal met terugbetaling op Aandelen, zowel bij wijze van intrekking als vermindering van de nominale waarde, is artikel 2:216 lid 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.

Het bepaalde in artikel 2:216 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing als de Vennootschap na de terugbetaling niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. Terugbetaling of ontheffing van de stortingsplicht in de zin van dit artikel is slechts toegestaan, indien en voor zover de Vennootschap over Uitkeerbare Reserves beschikt.

8. REGISTER VAN AANDEELHOUDERS.

8.1. De Aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd van 1 af.

8.2. Het Bestuur houdt een register van Aandeelhouders waarin de namen en adressen van alle Aandeelhouders zijn opgenomen met vermelding van de datum waarop zij de Aandelen hebben verkregen, de soort en nummers van de Aandelen, de datum van erkenning of betekening alsmede van het op elk Aandeel gestorte bedrag.

Indien een Aandeelhouder niet gebonden is aan een statutaire verplichting of eis als bedoeld in artikel 2:192 lid 1 Burgerlijk Wetboek, wordt dat vermeld.

In het register worden opgenomen de namen en adressen van hen die een recht van vruchtgebruik of pandrecht op Aandelen hebben met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening alsmede met vermelding of hen het stemrecht en/of het Vergaderrecht toekomen.

8.3. Iedere Aandeelhouder, vruchtgebruiker en pandhouder is verplicht aan het Bestuur zijn adres en iedere wijziging daarin Schriftelijk mede te delen; dit adres blijft tegenover de Vennootschap gelden zolang de betrokkene niet Schriftelijk aan het Bestuur een ander adres heeft opgegeven.

Alle gevolgen van het niet mededelen van zijn adres en van wijzigingen daarin zijn voor rekening en risico van de betrokkene.

Alle kennisgevingen aan en oproepingen van Aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders kunnen rechtsgeldig aan het in het register vermelde adres worden gedaan.

Als de Aandeelhouder, vruchtgebruiker en/of pandhouder een adres aan het Bestuur heeft opgegeven, waarop hij een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht kan ontvangen, wordt hij geacht te hebben ingestemd met het feit dat alle kennisgevingen en oproepingen aan dat adres worden gedaan.

8.4. Het register ligt ten kantore van de Vennootschap ter inzage voor Aandeelhouders alsmede voor vruchtgebruikers met Vergaderrecht en pandhouders met Vergaderrecht.

Iedere Aandeelhouder, vruchtgebruiker en pandhouder kan op zijn verzoek te allen tijde, echter slechts voor zover het zijn Aandelen respectievelijk zijn recht betreft, een uittreksel uit het register van Aandeelhouders om niet verkrijgen.

9. LEVERING VAN AANDELEN EN BEPERKTE RECHTEN OP AANDELEN.

9.1. Voor de levering van een Aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde, ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden, akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

9.2. De levering van een Aandeel of de levering van een beperkt recht daarop overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid, werkt mede van rechtswege tegenover de Vennootschap.

Behoudens in het geval dat de Vennootschap zelf bij de rechtshandeling partij is, kunnen de aan het Aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de Vennootschap de rechtshandeling heeft erkend of de akte aan haar betekend is, dan wel deze heeft erkend door inschrijving in het Aandeelhoudersregister.

10. BLOKKERINGSREGELING.

10.1. Overdracht van Aandelen - geen enkele uitgezonderd - is slechts mogelijk nadat daartoe goedkeuring is verkregen van de Algemene Vergadering.

10.2. De overdracht moet plaats vinden binnen drie maanden nadat de goedkeuring is verleend dan wel geacht wordt te zijn verleend, anders vervalt de goedkeuring.

10.3. De goedkeuring als hiervoor in lid 1 bedoeld wordt verzocht bij aangetekende brief gericht aan het Bestuur.

Binnen twee weken na ontvangst van het verzoek om goedkeuring wordt door het Bestuur een binnen zeven weken na die ontvangst te houden Algemene Vergadering bijeengeroepen, waaraan het verzoek om goedkeuring wordt voorgelegd.

10.4. De goedkeuring wordt geacht te zijn verleend:

- a) indien niet binnen twee maanden nadat het Bestuur het verzoek om goedkeuring heeft ontvangen op het daartoe strekkend verzoek is beslist; of
- b) indien in het besluit waarbij de goedkeuring wordt geweigerd, niet de naam/namen van één of meer gegadigde(n) wordt/worden opgegeven, die bereid is/zijn al de Aandelen, waarop het verzoek om goedkeuring betrekking heeft, tegen contante betaling te kopen.

10.5. Indien de verzoeker de in het voorgaande lid sub b. bedoelde gegadigde(n) aanvaardt en partijen het niet binnen drie weken na de Algemene Vergadering eens kunnen worden over de voor het Aandeel of de Aandelen te betalen prijs, wordt de prijs, welke gelijk dient te zijn aan de waarde van het Aandeel of de Aandelen, vastgesteld door een deskundige, aan te wijzen door partijen in gemeenschappelijk overleg of, zo zij omtrent deze aanwijzing niet tot overeenstemming zijn gekomen binnen twee weken nadat één van de partijen aan de wederpartij heeft medegedeeld dat zij prijsvaststelling door een deskundige wenst, door het Nederlands Arbitrage Instituut te benoemen.

De deskundige brengt zijn rapport uit aan het Bestuur.

Het Bestuur deelt onverwijld aan de verzoeker en iedere gegadigde bij aangetekende brief mede welke prijs de deskundige heeft vastgesteld.

De kosten en het honorarium verschuldigd aan de hiervoor in dit lid bedoelde deskundige zijn voor rekening van

- a) de verzoeker voor de helft en de kopers voor de andere helft, met dien verstande, dat iedere koper in de kosten en het honorarium bijdraagt in verhouding van het aantal door hem gekochte Aandelen;
- b) de Vennootschap, indien alle gegadigden hebben verklaard dat zij niet langer gegadigde zijn.

10.6. De gegadigden hebben te allen tijde het recht zich terug te trekken mits dat geschiedt binnen twee weken, nadat hun het resultaat van de prijsvaststelling als bedoeld in het voorgaande lid is medegedeeld.

Indien ten gevolge hiervan niet alle Aandelen worden gekocht:

- a) omdat alle gegadigden zich hebben teruggetrokken; of
- b) omdat de overige gegadigden zich niet binnen zes weken na de hiervoor bedoelde mededeling bereid hebben verklaard de vrijgekomen Aandelen over te nemen met inachtneming van de door de Algemene Vergadering aangegeven maatstaf voor toewijzing,

is de verzoeker vrij in de overdracht van alle Aandelen waarop het verzoek om goedkeuring betrekking had, mits de levering plaats heeft binnen drie maanden nadat dit is komen vast te staan.

10.7. De verzoeker heeft te allen tijde het recht zich terug te trekken doch uiterlijk tot een maand nadat hem definitief bekend is aan welke gegadigden hij al de Aandelen, waarop het verzoek om goedkeuring betrekking had, kan verkopen en tegen welke prijs.

10.8. De Vennootschap kan ingevolge het in dit artikel bepaalde slechts gegadigde zijn met instemming van de verzoeker.

10.9. De voorgaande leden van dit artikel zijn niet van toepassing indien een Aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn Aandeel/Aandelen aan een eerdere houder daarvan verplicht is.

11. VRUCHTGEBRUIK EN PANDRECHT OP AANDELEN EN CERTIFICATEN VAN AANDELEN.

11.1. De Aandeelhouder heeft het stemrecht op Aandelen waarop een vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd, tenzij het stemrecht toekomt aan de vruchtgebruiker in de gevallen als genoemd in de een na laatste volzin van lid 3 van artikel 2:197 Burgerlijk Wetboek.

11.2. In afwijking van het voorgaande lid komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker of de pandhouder indien dat bij de vestiging van het vruchtgebruik of het pandrecht is bepaald of nadien schriftelijk tussen de Aandeelhouder en de vruchtgebruiker casu quo de pandhouder is overeengekomen en deze bepaling is goedgekeurd door de Algemene Vergadering bij besluit, genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

Ingeval in bedoelde vergadering het vereiste quorum niet is vertegenwoordigd, kan geen tweede vergadering worden gehouden overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van artikel 2:230 Burgerlijk Wetboek. Het bepaalde in dit artikel is ook van toepassing als het stemrecht onder een opschortende voorwaarde aan de pandhouder toekomt.

Op de erkenning van of betekening aan de Vennootschap van de schriftelijke overeenkomst als bedoeld in dit lid, is het bepaalde in de artikelen 2:196a en 2:196b Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.

11.3. Indien een ander in de rechten van de stemgerechtigde vruchtgebruiker of pandhouder treedt, komt hem het stemrecht slechts toe, indien de overgang van het stemrecht door de Algemene Vergadering is goedgekeurd met quorum en meerderheid als in lid 2 bedoeld.

Het bepaalde in de tweede volzin van lid 2 is alsdan van overeenkomstige toepassing.

11.4. De goedkeuring als hiervoor in de leden 2 en 3 bedoeld wordt verzocht bij aangetekende brieven gericht aan het Bestuur.

Binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek om goedkeuring wordt door het Bestuur een binnen dertig dagen na die ontvangst te houden Algemene Vergadering bijeengeroepen, waaraan het verzoek om goedkeuring wordt voorgelegd.

Indien het Bestuur in gebreke blijft bedoelde Algemene Vergadering aldus bijeen te roepen, is de verzoeker zelf tot bijeenroeping bevoegd met inachtneming van het daaromtrent in deze statuten bepaalde.

11.5. De Aandeelhouder die geen stemrecht heeft en de vruchtgebruiker en pandhouder die stemrecht hebben, hebben Vergaderrecht.

12. BESTUUR.

12.1. De Vennootschap heeft een Bestuur bestaande uit één of meer personen.

Zowel een natuurlijke persoon als een rechtspersoon kan bestuurder zijn.

12.2. De Algemene Vergadering stelt het aantal bestuurders vast.

12.3. De Algemene Vergadering benoemt de bestuurders en is te allen tijde bevoegd iedere bestuurder te schorsen of te ontslaan.

12.4. Indien, ingeval van schorsing van een bestuurder, de Algemene Vergadering niet binnen drie maanden tot zijn ontslag heeft besloten, eindigt de schorsing.

12.5. Een bestuurder wordt in de Algemene Vergadering waarin zijn schorsing of ontslag aan de orde komt in de gelegenheid gesteld zich te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.

12.6. De Algemene Vergadering stelt de beloning en de verdere arbeidsvoorwaarden van ieder van de bestuurders vast.

Deze beloning kan bestaan uit een vast bedrag en/of een variabel bedrag afhankelijk van de winst of anderszins, al naar gelang de Algemene Vergadering zal besluiten.

13. TAAK EN BEVOEGDHEDEN BESTUUR.

13.1. Behoudens de beperkingen volgens deze statuten is het Bestuur belast met het besturen van de Vennootschap.

Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten:

- a) tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen;
- b) tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.

Voor zover de Vennootschap als beherend vennoot van een commanditaire vennootschap optreedt, is het Bestuur bevoegd, voor rekening en risico van de respectieve commanditaire vennootschap, in overeenstemming met de overeenkomst die de respectievelijke commanditaire vennootschap beheersen, te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten:

- a) tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen;
- b) tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.

13.2. Zo het Bestuur uit meer dan één lid bestaat, kan de Algemene Vergadering één van hen tot voorzitter benoemen en kan zij één of meer van hen benoemen tot financieel bestuurder of tot algemeen bestuurder of een bestuurder zodanige andere titel toekennen als zij zal verkiezen.

13.3. Het Bestuur vergadert zo dikwijls een of meer van zijn leden dit nodig acht.

In de vergaderingen heeft elke bestuurder recht op het uitbrengen van één stem.

De bestuurders kunnen zich door een andere bestuurder bij Schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen. Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de Algemene Vergadering.

13.4. Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen mits dit Schriftelijk geschiedt, alle bestuurders in het te nemen besluit gekend zijn en geen van hen zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet.

13.5. Het Bestuur besluit, zowel in als buiten vergadering, met volstrekke meerderheid van stemmen van alle bestuurders, die aan de besluitvorming mogen deelnemen.

Bij staken van stemmen is de stem van de voorzitter van het Bestuur doorslaggevend; is er geen voorzitter van het Bestuur aangewezen, dan beslist de Algemene Vergadering.

13.6. Indien er meer dan één bestuurder is, kan het Bestuur een reglement opstellen waarin aangelegenheden haar intern betreffende, worden geregeld.

Een dergelijk reglement mag niet in strijd zijn met het bepaalde in deze statuten.

Voorts kunnen de bestuurders al dan niet bij reglement hun werkzaamheden onderling verdelen.

De Algemene Vergadering kan bepalen dat deze regels en taakverdeling op schrift moeten worden vastgelegd en kan deze regels en taakverdeling aan haar goedkeuring onderwerpen.

13.7. De Algemene Vergadering is bevoegd besluiten van het Bestuur aan haar goedkeuring te onderwerpen.
Deze besluiten dienen duidelijk te worden omschreven en Schriftelijk aan het Bestuur te worden meegedeeld.

13.8. Het Bestuur behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering voor besluiten strekkende tot het sluiten - overdragen (in genot) daaronder begrepen - van het bedrijf van de Vennootschap of van een belangrijke deelneming van de Vennootschap.

13.9. Het ontbreken van de ingevolge de leden 7 en 8 van dit artikel vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het Bestuur of de bestuurders niet aan.

13.10. Het Bestuur is verplicht de aanwijzingen van de Algemene Vergadering op te volgen, tenzij deze in strijd zijn met het belang van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

13.11. Ingeval van ontstentenis of belet van één of meer bestuurders is (zijn) de overblijvende bestuurder(s) met het gehele bestuur belast.
Ingeval van ontstentenis of belet van alle bestuurders of van de enige bestuurder wordt de Vennootschap tijdelijk bestuurd door een persoon die daartoe door de Algemene Vergadering steeds moet zijn aangewezen.

Onder belet wordt in deze statuten in ieder geval verstaan de omstandigheid dat

- a) de bestuurder gedurende een periode van meer dan zeven dagen onbereikbaar is door ziekte of andere oorzaken; of
- b) de bestuurder is geschorst.

13.12. De bestuurders zijn, tenzij de Algemene Vergadering anders beslist, verplicht de Algemene Vergadering bij te wonen.

14. VERTEGENWOORDIGING.

14.1. Het Bestuur alsmede iedere bestuurder vertegenwoordigt de Vennootschap.

14.2. Het Bestuur kan functionarissen met algemene of beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen.

14.3. Rechtshandelingen van de Vennootschap jegens de houder van alle Aandelen of jegens een deelgenoot in een goederengemeenschap krachtens huwelijk of geregistreerd partnerschap waartoe alle Aandelen behoren, waarbij de Vennootschap wordt vertegenwoordigd door deze Aandeelhouder of door een van de deelgenoten, worden op schrift vastgelegd.

Voor de toepassing van de vorige zin worden Aandelen gehouden door de Vennootschap (of haar dochtermaatschappijen als bedoeld in artikel 2:24a Burgerlijk Wetboek) niet meegeteld.

Indien de eerste zin niet in acht is genomen, kan de rechtshandeling ten behoeve van de Vennootschap worden vernietigd.

14.4. Het voorgaande lid is niet van toepassing op rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de Vennootschap behoren.

15. ALGEMENE VERGADERINGEN.

15.1. Tijdens ieder boekjaar wordt ten minste één Algemene Vergadering gehouden die onder meer bestemd is tot:

- (a) behoudens ingeval uitstel voor het opmaken van de Jaarrekening is verleend, de behandeling van de Jaarrekening en, voor zover door de wet voorgeschreven, van het bestuursverslag en de overige gegevens als bedoeld in artikel 2:392 Burgerlijk Wetboek;
- a) het vaststellen van de Jaarrekening, behoudens ingeval uitstel voor het opmaken van de Jaarrekening is verleend;
- b) het verlenen van decharge aan bestuurders;
- c) het vaststellen van de winstbestemming;
- d) het vaststellen van eventuele tantièmes voor bestuurders;
- e) het verrichten van al hetgeen de wet overigens voorschrijft;
- f) andere onderwerpen door het Bestuur dan wel Vergadergerechtigden, alleen of tezamen vertegenwoordigende ten minste één/honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal van de Vennootschap, aan de orde gesteld en aangekondigd met inachtneming van het bepaalde in deze statuten.

De Algemene Vergadering als bedoeld in dit lid kan achterwege blijven als de besluitvorming aangaande de punten a, b, c, d, e en f tot stand komt buiten vergadering overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.

15.2. Voorts worden Algemene Vergaderingen gehouden zo dikwijls een bestuurder dit nodig acht.

15.3. Algemene Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de Vennootschap haar woonplaats heeft.

Een Algemene Vergadering kan elders dan behoort worden gehouden, mits alle Vergadergerechtigden Schriftelijk hebben ingestemd met de plaats van de vergadering en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.

15.4. De bijeenroeping van Vergadergerechtigden geschiedt Schriftelijk door of namens het Bestuur aan de adressen van de Vergadergerechtigden, zoals deze zijn vermeld in het register van Aandeelhouders, niet later dan op de achtste dag vóór die van de vergadering.

De oproeping kan, indien de Vergadergerechtigde hiermee instemt, geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door de Vergadergerechtigde voor dit doel Schriftelijk aan de Vennootschap is bekend gemaakt.

15.5. De oproeping houdt de agenda van de vergadering in.

Onderwerpen die niet bij de oproeping zijn vermeld, kunnen nader worden aangekondigd met inachtneming van de in het voorgaande lid bedoelde termijn.

Voor de toepassing van dit lid 5 worden met de houders van Aandelen gelijkgesteld anderen aan wie het Vergaderrecht toekomt.

15.6. Indien de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en agenderen van vergaderingen en het ter inzage leggen van te behandelen onderwerpen niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen mits alle Vergadergerechtigden er Schriftelijk mee hebben ingestemd dat de besluitvorming over die onderwerpen plaatsvindt en de bestuurders voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid zijn gesteld om advies uit te brengen.

16. LEIDING. NOTULEN. BIJWONING. TOEGANG.

16.1. De Algemene Vergadering wordt geleid door de voorzitter van het Bestuur of, indien geen voorzitter van het Bestuur is aangewezen of deze niet ter vergadering aanwezig is, door de in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurder.

Is geen van de bestuurders ter vergadering aanwezig, dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

16.2. De voorzitter wijst één van de aanwezigen aan voor het houden van de notulen en stelt met deze secretaris de notulen vast, ten blijke waarvan hij deze met de secretaris tekent.

16.3. Vergaderinggerechtigden zijn bevoegd de Algemene Vergaderingen bij te wonen, daarin het woord te voeren en, voor zover hen het stemrecht toekomt, het stemrecht uit te oefenen.

Iedere Vergaderinggerechtigde kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde.

16.4. De bestuurders hebben als zodanig in de Algemene Vergaderingen een raadgevende stem.

16.5. Omtrent toelating van andere personen tot de vergadering beslist de voorzitter van de vergadering.

17. AANTAL STEMMEN. MEERDERHEDEN. STAKING.

17.1. In de Algemene Vergaderingen geeft elk Aandeel recht op het uitbrengen van één stem.

17.2. Voor een Aandeel dat toebehoort aan de Vennootschap (of aan haar dochtermaatschappijen) kan in de Algemene Vergadering geen stem worden uitgebracht; zulks kan evenmin voor een Aandeel waarvan de Vennootschap (of een dochtermaatschappij) certificaten houdt.

Vruchtgebruikers en pandhouders van Aandelen die aan de Vennootschap (en haar dochtermaatschappijen) toebehoren zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten indien het vruchtgebruik of pandrecht is gevestigd, voordat het Aandeel aan de Vennootschap (of een dochtermaatschappij) toebehoorde. De Vennootschap (of een dochtermaatschappij) daarvan kan geen stem uitbrengen voor Aandelen waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.

17.3. Bij de vaststelling of een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigd is dan wel of een meerderheid een bepaald gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigt, wordt geen rekening gehouden met Aandelen waarop geen stem kan worden uitgebracht.

17.4. Stemmingen over zaken geschieden mondeling, die over personen bij ongetekende gesloten briefjes, een en ander tenzij de voorzitter van de vergadering zonder tegenspraak van één van de stemgerechtigde aanwezigen een andere wijze van stemmen vaststelt of toelaat.

17.5. Voor zover in deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven worden alle besluiten genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte geldige stemmen.

17.6. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden niet als uitgebrachte stemmen geteld.

17.7. Staken de stemmen omtrent een voorstel, dan komt geen besluit tot stand.

18. BIJZONDERE BESLUITEN.

18.1. Besluiten tot:

(a) wijziging van de statuten; en

(b) ontbinding van de Vennootschap,

worden slechts genomen met goedkeuring van de Algemene Vergadering met een meerderheid van ten minste twee derden van de geldige stemmen, uitgebracht in een Algemene Vergadering, in welke ten minste drie vierden van het geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

18.2. Indien in een vergadering, in welke krachtens het voorgaande lid de aanwezigheid van een quorum vereist is, dit quorum niet vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeen geroepen, te houden niet eerder dan drie en niet later dan zes weken na de eerste; deze tweede vergadering is bevoegd het besluit te nemen met een meerderheid van ten minste twee derden van de uitgebrachte geldige stemmen, ongeacht het ter vergadering vertegenwoordigde kapitaal.

18.3. Indien een voorstel tot statutenwijziging aan de orde zal komen, wordt een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijzigingen woordelijk zijn opgenomen, van de dag van de oproeping tot na afloop van de vergadering ten kantore van de Vennootschap voor de Vergadergerechtigden ter inzage gelegd en kan ieder van hen daarvan op zijn verzoek kosteloos afschrift verkrijgen, tenzij zodanig afschrift bij de niet elektronisch uitgebrachte oproeping wordt gevoegd.

19. BESLUITVORMING BUITEN VERGADERING.

19.1. Besluiten van Aandeelhouders, waaronder ook begrepen besluiten tot wijziging van de statuten en tot ontbinding van de Vennootschap, kunnen in plaats van in Algemene Vergaderingen ook Schriftelijk worden genomen, mits alle Vergadergerechtigden Schriftelijk met deze wijze van besluitvorming hebben ingestemd.

De bestuurders worden voorafgaand aan de besluitvorming in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

Aan het vereiste van schriftelijkheid van de stemmen wordt tevens voldaan indien het besluit onder vermelding van de wijze waarop ieder van de Aandeelhouders stemt Schriftelijk is vastgelegd en door alle Vergadergerechtigden is ondertekend.

19.2. Iedere Aandeelhouder is verplicht er voor te zorgen dat de aldus genomen besluiten zo spoedig mogelijk Schriftelijk ter kennis van het Bestuur worden gebracht.

Het Bestuur neemt de besluiten, welke op de wijze als in het voorgaande lid van dit artikel omschreven wijze zijn tot stand gekomen, in het notulenregister van de Algemene Vergaderingen op en doet daarvan in de eerstvolgende Algemene Vergadering mededeling.

20. BOEKJAAR EN JAARREKENING.

20.1. Het boekjaar van de Vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.

20.2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste vijf maanden door de Algemene Vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het Bestuur de Jaarrekening op en legt het deze voor Aandeelhouders ter inzage ten kantore van de Vennootschap.

Binnen deze termijn legt het Bestuur ook het bestuursverslag ter inzage voor de Aandeelhouders.

De Jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders; indien enige ondertekening ontbreekt, dan wordt daarvan, onder opgave van de reden, melding gemaakt in de Jaarrekening.

20.3. De Vennootschap zorgt ervoor dat de opgemaakte Jaarrekening, het bestuursverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens vanaf de oproep tot de Algemene Vergadering, bestemd tot hun behandeling, te haren kantore aanwezig zijn.

De Vergadergerechtigden kunnen deze stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.

20.4. Het in de leden 2 en 3 van dit artikel bepaalde omtrent het bestuursverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens blijft buiten toepassing, indien artikel 2:395a lid 6 of artikel 2:396 lid 7 of artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de Vennootschap geldt.

Voorts behoeft de Vennootschap geen toelichting in de Jaarrekening op te nemen, indien artikel 2:395a lid 6 Burgerlijk Wetboek voor de Vennootschap geldt.

20.5. De Algemene Vergadering stelt de Jaarrekening vast.

De Algemene Vergadering kan volledige of beperkte decharge verlenen aan de bestuurders voor het gevoerde beheer.

Indien alle Aandeelhouders tevens bestuurders van de Vennootschap zijn, geldt ondertekening van de Jaarrekening door alle bestuurders niet als vaststelling in de zin van artikel 2:210 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

20.6. De Vennootschap gaat over tot openbaarmaking van de in dit artikel bedoelde stukken en gegevens, indien en voor zover en op de wijze zoals de artikelen 2:394 en volgende Burgerlijk Wetboek dit voorschrijven.

21. WINSTVERDELING.

21.1. De winst staat ter vrije beschikking van de Algemene Vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de Vennootschap als die vergadering zal besluiten.

21.2. De Vennootschap kan aan Aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst of reserves slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de Uitkeerbare Reserves. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het Bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het Bestuur weigert slechts de goedkeuring indien zij weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de Vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

Het bepaalde in artikel 2:216 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek is van toepassing als de Vennootschap na de uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

Bij de berekening van de verdeling van winst of andere uitkeringen tellen de Aandelen die de Vennootschap houdt niet mede, tenzij op die Aandelen een recht van vruchtgebruik of pandrecht rust.

21.3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

21.4. De Algemene Vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de Vennootschap.

Ook het Bestuur kan besluiten tot uitkering van interim-dividend

22. ONTBINDING EN VEREFFENING.

22.1. Ingeval van ontbinding van de Vennootschap geschiedt de vereffening door het Bestuur, tenzij de Algemene Vergadering anders beslist.

22.2. De Algemene Vergadering stelt de beloning van de vereffenaars vast.

22.3. Gedurende de vereffening blijven deze statuten zoveel mogelijk van kracht.

22.4. Van hetgeen na voldoening van alle schulden van de Vennootschap van haar vermogen overblijft wordt allereerst op de Aandelen terugbetaald hetgeen daarop gestort is.

Hetgeen daarna van het vermogen overblijft wordt uitgekeerd aan de Aandeelhouders in verhouding tot ieders bezit aan Aandelen.

Op Aandelen die de Vennootschap zelf houdt, kan geen liquidatie uitkering plaatshebben, tenzij op die Aandelen een recht van vruchtgebruik of pandrecht rust of van die Aandelen certificaten zijn uitgegeven.

22.5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden Vennootschap gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de Algemene Vergadering bij het besluit tot ontbinding is aangewezen.

Indien een aanwijzing als voormeld door de Algemene Vergadering niet is geschied, geschiedt deze door de vereffenaars.

23. OVERGANGSBEPALING.

Het eerste boekjaar van de Vennootschap loopt tot en met eenendertig december tweeduizend twintig.
Dit artikel vervalt nadat het eerste boekjaar is geëindigd.

BIJLAGE III: BEHEEROVEREENOMST

OVEREENKOMST VAN BEHEER MET BETREKKING TOT R3FUND RESIDENTIAL AMSTERDAM 2 C.V.

DE ONDERGETEKENDEN

- (1) Stichting R3FUND Residential Amsterdam 2, een stichting, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Waalstraat 31, 1078 BR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 81215460, hierbij handelend in haar hoedanigheid van:
 - (a) beherend vennoot (de "Beherend Vennoot") van en derhalve rechtsgeldig vertegenwoordigend R3FUND Residential Amsterdam 2 C.V., een commanditaire vennootschap, kantoorhoudende Waalstraat 31, 1078 BR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 81506686 (het "Fonds"); en
 - (b) houdster (de "Houdster") van het Fonds;
- (2) R3FUND Asset Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende Waalstraat 31, 1078 BR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76677869 (de "Beheerder"),

partijen genoemd onder 1 en 2 hierna gezamenlijk ook te noemen "Partijen", ieder afzonderlijk zijnde een "Partij";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- (A) het Fonds, dat kwalificeert als 'beleggingsinstelling' in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht ("Wft"), ten doel heeft het voor gemeenschappelijke rekening en risico beleggen van het vermogen van het Fonds in Vastgoedobjecten (zoals hierna gedefinieerd), direct dan wel indirect, teneinde participanten/vennoten van het Fonds (hierna gezamenlijk te noemen de "Participanten") te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de registergoederen (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningsovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin. De registergoederen die gehouden worden voor het Fonds, zoals te eniger tijd aangevuld en/of gewijzigd, worden hierna ook genoemd: de "Vastgoedobjecten";
- (B) de Participanten hun deelname in het Fonds beschouwen als een passieve belegging en derhalve niet een actieve bijdrage wensen te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het vermogen van het Fonds;
- (C) het de Participanten voorts ontbreekt aan de specifieke knowhow en managementervaring welke vereist zijn voor het beheer van de Vastgoedobjecten;
- (D) de Beheerder de expertise en administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van het Fonds het beheer over de Vastgoedobjecten te voeren;
- (E) de Beherend Vennoot, handelend namens het Fonds, de Beheerder derhalve wenst te belasten met de beheertaken van het Fonds zoals nader uitgewerkt in deze overeenkomst, die daarmee beheerder wordt van het Fonds als bedoeld in de AIFM-richtlijn (2011/61/EU) van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (zoals gewijzigd van tijd tot tijd) ("AIFM-richtlijn") en artikel 1:1 Wft en zich als zodanig zal registreren bij de Autoriteit Financiële Markten (de "AFM");
- (F) Partijen in deze overeenkomst derhalve deze aanstelling van de Beheerder als beheerder van het Fonds contractueel willen vastleggen; en
- (G) de Beheerder bij het beheer uitsluitend optreedt in het belang van de Participanten.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. ALGEMEEN

1.1. Op 17 december 2020 is voor mr. Arnoud Pieter Adriaan Matthijssen, notaris gevestigd te Amsterdam, verleden de notariële akte strekkende tot het aangaan van het Fonds (zoals gewijzigd van tijd tot tijd) ("Fondsvoorwaarden"). In de Fondsvoorwaarden is onder meer opgenomen dat elke participatie in het Fonds een (niet nominale) vordering in geld op de houdster van het Fonds, zijnde de Beherend Venoot, vertegenwoordigt ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het aantal uitgegeven en uitstaande participaties, welk vermogen (hierna ook te noemen: het "Fondsvermogen") bestaat uit de Vastgoedobjecten, de opbrengsten of andere inkomsten ter zake van de Vastgoedobjecten, de rechten en verplichtingen van het Fonds jegens derden verband houdende met de Vastgoedobjecten. Een kopie van de thans geldende Fondsvoorwaarden (zonder bijlagen) is hierbij aangehecht (Annex).

1.2. Het Fonds houdt (via de Beherend Venoot) de economische eigendom. De Houdster (zijnde in dezelfde rechtspersoon verenigd als de Beherend Venoot) houdt de juridische eigendom van de Vastgoedobjecten.

1.3. De Vastgoedobjecten worden gefinancierd deels door het door de Participanten in het Fonds ingebrachte vermogen en deels door één of meer hypothecaire geldlening(en) welke door het Fonds wordt aangegaan met een externe financier. Vorenbedoelde geldlening is blijkens de hypotheekakte en blijkens het bepaalde in het hiervoor onder artikel 1.2 vermelde geheel voor rekening en risico van het Fonds.

2. AANSTELLING VAN DE BEHEERDER ALS BEHEERDER VAN HET FONDS

2.1. De Beherend Venoot stelt hierbij de Beheerder aan als beheerder van het Fonds en de Beheerder aanvaardt deze aanstelling.

2.2. De Beherend Venoot zal, voor zover noodzakelijk, alle maatregelen treffen die nodig zijn om de Beheerder in staat te stellen haar taak als beheerder van het Fonds te kunnen vervullen, inclusief maar niet beperkt tot:

- a) erop toezien dat de fondsdocumentatie, voor zover noodzakelijk, bepalen dat de Beheerder de beheerder van het Fonds zal zijn en dat de Beheerder over voldoende bevoegdheden zal beschikken teneinde haar taak als beheerder uit te kunnen oefenen in overeenstemming met deze overeenkomst, de Wft, de AIFM-richtlijn en daaronder uitgevaardigde nadere Europese regelgeving;
- b) de Participanten zorgvuldig en volledig informeren over de aanstelling van de Beheerder als de beheerder van het Fonds;
- c) de Beheerder voorzien van alle documenten en, indien van toepassing, andere middelen, waaronder in ieder geval te verstaan de fondsdocumentatie, die relevant zijn voor het beheer van het Fonds;
- d) de Beheerder voorzien van alle informatie en rapportages die nodig zijn voor het vervullen van haar taak als beheerder;
- e) de Beheerder te allen tijde in staat stellen te voldoen aan alle op de Beheerder en het Fonds van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- f) zich onthouden van het uitoefenen van de beheerwerkzaamheden 'portefeuillebeheer' en 'risicobeheer', zoals vermeld in Bijlage 1, lid 1, van de AIFM-richtlijn; en
- g) alle overige handelingen of instructies die redelijkerwijs worden gevraagd door de Beheerder zodat de Beheerder kan voldoen aan zijn verplichtingen ingevolge deze overeenkomst, de Wft, de AIFM-richtlijn en daaronder uitgevaardigde nadere Europese regelgeving.

3. BEHEERTAKEN

3.1. De Beheerder draagt met inachtneming van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden zorg voor onder andere de volgende handelingen van fondsbeheer als bedoeld in artikel 11 lid i derde lid Wet op de omzetbelasting 1968:

- (a) het portefeuillebeheer van het Fonds, bestaande uit het vaststellen en uit uitvoeren van het beleggingsbeleid, waaronder begrepen de selectie en de aan- en verkoop van Vastgoedobjecten en het zorgdragen voor een hypothecaire financiering;
- (b) het risicobeheer van het Fonds van risico's die ontstaan bij het portefeuillebeheer;
- (c) het verrichten van administratieve en secretariaatswerkzaamheden (met uitzondering van de administratieve taken die evident toebehoren aan de Beherend Vennoot, zoals het dragen van de eindverantwoordelijkheid voor het participantenregister, het ondertekenen van de jaarrekening van het Fonds, nadat deze door de Beheerder is opgemaakt, etc.);
- (d) het bijeenroepen van de Participantenvergadering;
- (e) het uitbrengen van een schriftelijk dan wel mondeling verslag op de Participantenvergadering omtrent het gevoerde beleid en overige zaken van het Fonds;
- (f) het aan de Participanten en Beherend Vennoot verstrekken van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
- (g) het op kwartaal basis opstellen van een rapport voor de Participanten met daarin ten minste een overzicht van de gehele portefeuille Vastgoedobjecten en alle aan- en verkooptransacties, inkomsten en kosten in het betreffende kwartaal;
- (h) het jaarlijks opmaken van de jaarrekening van het Fonds, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een accountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
- (i) binnen vijf (5) maanden na het einde van het boekjaar, de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring presenteren aan de Beherend Vennoot en de Participanten;
- (j) het aanhouden van het register waarin de persoonsgegevens van alle Participanten zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden Participaties met de datum van verkrijging, welk register de Beheerder aanlegt na toewijzing en uitgifte van de beschikbare Participaties;
- (k) het verstrekken van inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan (toezichthoudende) instanties die al dan niet met het toezicht op beleggingsinstellingen zijn belast;
- (l) het optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen;
- (m) het verstrekken van opdrachten en aangaan van verplichtingen en het voldoen van deze verplichtingen (onder meer) door het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen; en
- (n) het namens de Beherend Vennoot sluiten van overeenkomsten van koop en verkoop met betrekking tot (delen van de) individuele Vastgoedobjecten en het nakomen van verplichtingen ter zake - waaronder het verrichten van rechtshandelingen en het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen.

3.2. De Beheerder is tevens belast met het vastgoedbeheer van de Vastgoedobjecten. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, het beheer over de Vastgoedobjecten zelfstandig voeren, echter uitsluitend ten behoeve en voor rekening en risico van het Fonds. Onder het Vastgoedbeheer wordt verstaan het verzorgen van administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de Vastgoedobjecten en waaronder onder andere begrepen het voorbereiden van huurovereenkomsten, het sluiten, wijzigen en opzeggen van huurovereenkomsten, het administreren en invorderen van huurpenningen, het verrichten van betalingen en het sluiten van verzekeringen.

3.3. De Beheerder zal te allen tijde exclusief en autonoom bevoegd zijn de beheertaken uit te oefenen, waaronder in ieder geval wordt begrepen de werkzaamheden die betrekking hebben op portefeuillebeheer (waaronder maar niet beperkt tot het vaststellen van het beleggingsbeleid), risicobeheer, administratie, verhandeling en werkzaamheden met betrekking tot de activa van het Fonds.

3.4. De Beheerder heeft als opdracht om in jaar zeven (7) van het Fonds alle Vastgoedobjecten te verkopen. Afhankelijk van de marktomstandigheden kan de Beheerder voorstellen alle of een gedeelte van de Vastgoedobjecten eerder of later te verkopen. Dit besluit dient door de Participantenvergadering te worden goedgekeurd. Daarnaast kan de Beheerder (i) tot maximaal tien (10) Vastgoedobjecten eerder verkopen zonder toestemming van de Participantenvergadering (hetgeen betekent dat zodra de Beheerder reeds tien (10) Vastgoedobjecten heeft verkocht zonder goedkeuring van de Participantenvergadering, de

verkoop van elk opvolgend Vastgoedobject deze goedkeuring zal behoeven) en (ii) in aanvulling op het bepaalde onder (i) ook winkelvastgoed, woningen met meer dan twee woningdelers en woningen in de sociale huursector verkopen, voor zover deze Vastgoedobjecten verkregen zijn als onderdeel van een meeromvattende door de Vennootschap verkregen vastgoedportefeuille. Gedurende de eerste vier (4) jaar van de looptijd van het Fonds kan de Beheerder besluiten de verkoopopbrengst van Vastgoedobjecten te herbeleggen.

3.5. De Beheerder mag de beheertaken zoals omschreven in artikel 3.1 van deze overeenkomst (met uitzondering van het portefeuillebeheer als bedoeld in Bijlage 1, lid 1, van de AIFM-richtlijn) uitbesteden aan een door hem met zorgvuldigheid geselecteerde derde, maar uitsluitend voor zover de Beheerder volledig verantwoordelijk blijft voor de adequate uitvoering van die werkzaamheden door deze derde en een dergelijke uitbesteding te allen tijde voldoet aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten.

3.6. De Beherend Vennoot, handelend voor en ten behoeve van het Fonds stemt ermee in dat de Beheerder, mede - indien nodig - op grond van een separaat gegeven volmacht door de Beherend Vennoot, onder de last en volmacht, voorts bevoegd is:

- (a) teneinde leegstand te voorkomen of te beëindigen, het namens de Beherend Vennoot (ten behoeve van het Fonds) sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot de Vastgoedobjecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, het wijzigen of beëindigen van bestaande huurovereenkomsten;
- (b) indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder, een onderhouds- en reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten;

3.7. Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:

- (a) het belang van de Participanten;
- (b) de Fondsvoorwaarden;
- (c) het in het Informatie Memorandum genoemde beleggingsbeleid van het Fonds;
- (d) overige wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
- (e) de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.

3.8. De Beheerder zal aan de Beherend Vennoot alle informatie verschaffen en anderszins alle medewerking verlenen om hen in staat te stellen hun taak behoorlijk te kunnen vervullen.

3.9. Het Fonds zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.

3.10. Het is de Beheerder toegestaan op te treden voor andere beleggingsinstellingen dan het Fonds.

3.11. De Beheerder zal in documentatie die betrekking heeft op het Fonds en gericht is tot beleggers transparant maken dat het feitelijk beheer van het Fonds, in de zin van Bijlage 1 AIFM-richtlijn, bij de Beheerder ligt.

3.12. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening van het Fonds, waaronder mede begrepen aangaan, wijzigen en beëindigen van huurcontracten, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Een dergelijke transactie mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) de transactie op minder voordelige voorwaarden voor het Fonds zal worden verricht en (ii) extra kosten ten laste van het Fonds komen. Echter, voor al dergelijke transacties waarbij (onderdelen van) de Vastgoedobjecten worden vervreemd, is een voorafgaand goedkeurend besluit van de vergadering van Participanten vereist.

3.13. Indien de Beheerder zijn voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen dan wel niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten worden bijeengeroepen en gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe beheerder van het Fonds te voorzien.

4. TAKEN EN WERKZAAMHEDEN BEHEREND VENNOOT / HOUDSTER

4.1. Partijen komen hierbij overeen dat de Beherend Vennoot casu quo Houdster, afhankelijk van haar functie en hoedanigheid, overeenkomstig haar doelstelling zorg zal dragen voor onder andere de volgende handelingen:

- (a) het verzamelen van de stortingen van de Participanten op één of meer bankrekeningen, zulks ten behoeve van en voor rekening van het Fonds;
- (b) het aanhouden van de stortingen van de Participanten, alsmede het overmaken van gelden en uitkeren;
- (c) het ten behoeve van de Participanten ten titel van bewaring in juridische eigendom verkrijgen en houden van (belangen in) (register)goederen, in het bijzonder de Vastgoedobjecten, en voorts alles te doen wat voor het in juridische eigendom verkrijgen bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin van het woord;
- (d) het (al dan niet in hoofdelijk verbondenheid) aangaan van door de Beheerder aangegeven leningen ter financiering van (belangen in) bedoelde (register)goederen, in het bijzonder de Vastgoedobjecten, en het bezwaren daarvan en voorts alles te doen wat voor het bezwaren van bedoelde (register)goederen, in het bijzonder de Vastgoedobjecten bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin van het woord;
- (e) het op aangeven van de Beheerder vervreemden van (register)goederen, in het bijzonder de Vastgoedobjecten, en voorts alles te doen wat voor het vervreemden bevorderlijk is, een en ander in de ruimste zin van het woord;
- (f) het op aangeven van de Beheerder doen van (tussentijdse) uitkering op Participaties, en het verdelen van het liquidatiesaldo, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de Fondsvoorwaarden en deze overeenkomst.

4.2. De Beherend Vennoot casu quo de Houdster treedt bij de uitoefening van haar voormelde taken en werkzaamheden uitsluitend op in het belang van de Participanten.

5. TAAKVERVULLING EN DEELNAME DOOR DE BEHEERDER IN HET FONDS

5.1. De Beheerder staat in voor de deskundige vervulling van zijn taken in overeenstemming met de eisen die daaraan krachtens deze overeenkomst en enige andere algemeen verbindend verklaarde regeling worden verbonden, een en ander verband houdend met het beheren van het Fondsvermogen.

5.2. De Beheerder staat er voor in dat al degenen die de Beheerder voor de vervulling van zijn taken uit hoofde van deze overeenkomst opdrachten geeft of namens de Beheerder in dit verband handelingen verrichten, deze taken zullen uitvoeren in overeenstemming met toepasselijke regelingen zoals genoemd in artikel 3.1. Onder deze personen zijn onder andere begrepen directie, gevolmachtigden, personeel en dienstverleners.

5.3. Gedurende de looptijd van het Fonds zal de Beheerder (direct of indirect) voor ten minste 10% van het totaal aantal Participaties deelnemen in het Fonds.

5.4. De Beheerder is bevoegd naast het beheer van het Fonds ook andere (vastgoed gerelateerde) activiteiten te verrichten waaronder maar niet beperkt tot het beheren van andere vastgoedfondsen. Tot het moment dat het Fondsvermogen voor ten minste 80% belegd is, zullen de Beheerder en haar aandeelhouders geen vastgoed aankopen voor andere doeleinden dan het Fonds indien de betreffende Vastgoedobjecten ook in het Fonds zouden passen.

6. VERGOEDINGEN, KOSTEN EN HONORARIUM BEHEERDER

6.1. Als vergoeding voor het krachtens de Fondsvoorwaarden te voeren beheer, ontvangt de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen een beheervergoeding.

6.2. De beheervergoeding bestaat uit drie componenten:

- (a) Vergoeding voor vastgoedbeheer als bedoeld in artikel 3.2.:

een vergoeding per Vastgoedobject gelijk aan vijfeneenhalf procent (5,5%) van de totale investering door of namens het Fonds ten aanzien van het betreffende Vastgoedobject (zijnde de aankoopsom en kosten van eventuele renovatie(s)) en

Vergoeding voor fondsbeheer als bedoeld in artikel 3.1:

(b) een vergoeding per Vastgoedobject gelijk aan vijfeneenhalf procent (5,5%) van de totale investering door of namens het Fonds ten aanzien van het betreffende Vastgoedobject (zijnde de aankoopsom en kosten van eventuele renovatie(s)) en

(c) een vergoeding van twintig procent (20,0%) van al het rendement van Participanten boven de hurdle van drie procent (3,0%) rendement op jaarbasis (enkelvoudig), welke vergoeding per Vastgoedobject bij verkoop wordt berekend op basis van het rendement over de inleg door Participanten conform de volgende formule:

$$\text{Vergoeding} = 20\% * (\text{rendement} - (3\% * \text{looptijd van de belegging} * \text{inleg Participanten}))$$

De vergoeding onder (a) zal telkens per kwartaal achteraf door het Fonds aan de Beheerder worden betaald in het daaropvolgend kwartaal.

De eenmalige vergoeding onder (b) zal telkens door het Fonds aan de Beheerder worden betaald onverwijld na een acquisitie en afronding van een eventuele renovatie. Renovatie kan ook op een latere datum bij een huurdersmutatie plaatsvinden in welk geval de Beheerder op dat moment de vergoeding over de kosten van de renovatie ontvangen (na gereedkomen renovatie). Uit deze vergoeding wordt door de Beheerder eventuele makelaarscourtage voor de aankoop van Vastgoedobjecten betaald alsmede de oprichtingskosten van het Fonds. In het geval Vastgoedobjecten door Participanten aan het Fonds worden verkocht en de verkoopopbrengst geheel of gedeeltelijk wordt belegd in Participaties, zal de Beheerder in plaats van 5,5% slecht 1% over de aankoopsom van de betreffende Vastgoedobjecten aan het Fonds in rekening brengen.

De vergoeding onder (c) zal door het Fonds worden gereserveerd bij elke verkoop van een Vastgoedobject (voorziening) en wordt verschuldigd en betaald bij de vereffening van het Fonds. De vergoeding voor de verkoop van één specifiek Vastgoedobject kan negatief zijn maar de totale vergoeding betaalbaar bij vereffening van het Fonds (zijnde de optelsom van alle gereserveerde vergoedingen) kan niet minder dan 0 bedragen.

6.3. De Exploitatiekosten die worden gemaakt in verband met het beheer en de exploitatie van het Fonds en de Vastgoedobjecten komen rechtstreeks ten laste van het Fondsvermogen of, indien en voor zover de Beheerder die kosten heeft voorgeschoten, worden zij op eerste verzoek van de Beheerder ten laste van het Fondsvermogen aan hem vergoed.

6.4. Alle kosten en vergoedingen die ten laste van het Fondsvermogen komen worden voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan.

7. VERKLARINGEN VAN DE BEHEERDER

De Beheerder verklaart:

(a) te zullen handelen en het Fonds te zullen beheren in het belang van de Participanten;

(b) te beschikken over alle vereiste expertise en capaciteit om op een efficiënte, deugdelijke en professionele wijze de beheertaken uit te voeren en te voldoen aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst;

(c) in het geval van uitbesteding van taken aan derden, de nodige zorgvuldigheid in acht te zullen nemen bij de selectie van de gedelegeerde en dat als onderdeel van de selectieprocedure zal worden getoetst of de gedelegeerde gekwalificeerd is en ook in staat is om de gedelegeerde taken in kwestie te vervullen;

(d) voor zover van toepassing, te beschikken over alle registraties, vergunningen, machtigingen, goedkeuringen en toezeggingen die benodigd zijn om te voldoen aan haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

8. ALGEMENE VOLMACHT VAN DE BEHEERDER

8.1. De Beherend Vennoot verleent hierbij namens het Fonds de Beheerder volmacht om, met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, in naam van het Fonds alle rechtshandelingen, met inbegrip van daden van beschikking, te verrichten die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het nakomen van deze overeenkomst. Uitgezonderd zijn rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.

8.2. De in artikel 8.1 opgenomen volmacht kan alleen schriftelijk worden herroepen. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van het Fonds of als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de in artikel 8.1 bedoelde rechtshandelingen. De Beheerder mag een ander volmacht verlenen binnen de grenzen van deze volmacht direct of indirect in naam van het Fonds rechtshandelingen te verrichten of een ander als gevolmachtigde in zijn plaats stellen.

9. AANSPRAKELIJKHEID BEHEERDER / VRIJWARING

9.1. De Beheerder is jegens de Participanten en het Fonds slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld. Deze beperking van de aansprakelijkheid geldt niet voor de uitvoering van taken die de Beheerder op grond van deze Beheerovereenkomst conform art. 3.4 heeft uitbesteed aan derden.

9.2. Behoudens aansprakelijkheid die te wijten is aan de opzet of grove schuld van de Beheerder vrijwaart de Beherend Vennoot de Beheerder tegen alle aanspraken van derden in verband met de Fondsvoorwaarden.

De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de Beheerder in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt.

De vrijwaring als bedoeld in dit geldt slechts indien:

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

10. DUUR, VERLENGING, BEËINDIGING, TEKORTSCHIETEN, WIJZIGING

10.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van het Fonds en de duur van de vereffening van het vermogen van het Fonds na haar ontbinding, behoudens het verder bepaalde in deze overeenkomst. Deze overeenkomst eindigt derhalve in elk geval indien en zodra de Vastgoedobjecten volledig op een eerder dan wel later tijdstip worden vervreemd en de uitbetaling van de kapitaalinbreng en het uit de Fondsvoorwaarden voortvloeiende winstrecht casu quo de uitkering aan de Participanten en alle overige handelingen vereist voor de vereffening van het Fonds hebben plaatsgevonden.

10.2. Opzegging door of vervanging van de Beheerder geldt uitdrukkelijk niet als een tussentijdse beëindiginggrond voor de Participanten. Indien de Beheerder te kennen geeft zijn functie te willen neerleggen wordt binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Participanten gehouden om een nieuwe Beheerder te benoemen.

10.3. In het geval de Beheerder ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, kan de Participantenvergadering besluiten deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie (3) maanden. Opzegging van deze overeenkomst dient met 2/3 meerderheid van de stemmen door de Participantenvergadering te worden goedgekeurd waarbij de Beheerder als Participant zich zal onthouden van stemmen.

10.4. Partijen mogen deze overeenkomst direct beëindigen als een bevoegde toezichthouder (de AFM, De Nederlandsche Bank of enig andere autoriteit met toezichtrechtelijke bevoegdheden) de instructie daartoe geeft.

10.5. De Beherend Vennoot en de Beheerder verplichten zich na het beëindigen van deze overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met hun taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan de Beherend Vennoot af te geven.

10.6. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot het aanpassen en wijzigen van deze overeenkomst, voor zover deze wijziging niet in strijd is met de Fondsvoorwaarden. Wijziging van deze overeenkomst kan slechts plaatsvinden nadat de vergadering van Participanten op gezamenlijk voorstel van Partijen daartoe heeft besloten. Wijzigingen of aanvullingen van de overeenkomst kunnen uitsluitend plaatsvinden via een door alle Partijen ondertekende aanvullende akte.

11. FAILLISSEMENT, SURSEANCE VAN BETALING, ETC. VAN EEN PARTIJ

In geval van faillissement, surseance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een Partij, heeft de andere Partij het recht de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden is, onverminderd de hen verder toekomende rechten.

12. VOLLEDIGE TEKST VAN DEZE OVEREENKOMST

12.1. De bepalingen van de Fondsvoorwaarden worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

12.2. Voor zover termen in deze overeenkomst niet gedefinieerd zijn, wordt met deze termen bedoeld op de gedefinieerde termen uit de Fondsvoorwaarden.

12.3. Indien een bepaling of bepalingen in deze overeenkomst afwijkt of afwijken van een of meerdere bepalingen in de Fondsvoorwaarden prevaleert de bepaling of bepalingen in de Fondsvoorwaarden.

13. GEHEIMHOUDING

13.1. Partijen zullen gedurende de looptijd van deze overeenkomst en na beëindiging of ontbinding van deze overeenkomst vertrouwelijke informatie in iedere vorm met betrekking tot deze overeenkomst niet openbaar maken aan derden.

13.2. Het vorige lid is niet van toepassing op een openbaarmaking:

- (a) van informatie die al publiekelijk openbaar gemaakt is (tenzij deze publiekelijke openbaarmaking het resultaat is van een onrechtmatige of oneigenlijke openbaarmaking);
- (b) die geschiedt met toestemming van de relevante andere Partij;
- (c) die wordt voorgeschreven door de wet, regelgeving of een toezichtrechtelijk voorschrift;
- (d) die wordt bevolen door een bevoegde rechter of een toezichthoudende autoriteit; of
- (e) die beperkt blijft tot een openbaarmaking aan gelieerde partijen, adviseurs en accountants van de Partijen mits deze gelieerde partijen, adviseurs en accountants gebonden zijn aan een vergelijkbare verplichting tot geheimhouding.

14. OVERDRAAGBAARHEID RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Het is Partijen niet toegestaan om enige rechten of verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Partijen.

15. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

15.1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

15.2. Geschillen welke mochten rijzen ter zake van deze overeenkomst, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door de rechtbank Amsterdam

INSCHRIJFFORMULIER

R3FUND RESIDENTIAL AMSTERDAM 2 C.V.

R3FUND
Residential Amsterdam

Dit betreft het inschrijfformulier voor R3FUND Residential Amsterdam 2 C.V. (het Fonds) en maakt onderdeel uit van het Informatiememorandum. Termen met een hoofdletter hebben de betekenis zoals beschreven in de Definities van het Informatiememorandum.

A. Informatie

In geval van een natuurlijk persoon

Naam:	
Geboortedatum:	
Geboorteplaats:	
Geboorteland:	
Huwelijkse staat:	
Adres:	
Stad:	
Postcode:	
Land:	
tel:	
e-mail:	
Bankrekeningnummer:	

Graag bijvoegen: (i) kopie paspoort en (ii) een verklaring herkomst vermogen (zie einde formulier)

In geval van een rechtspersoon

Naam:	
KvK:	
Adres:	
Stad:	
Postcode:	
Land:	
Contactpersoon:	
tel:	
e-mail:	

Graag bijvoegen: (i) kopie statuten, (ii) uittreksel kamer van koophandel, (iii) organogram rechtspersoon en aandeelhouder(s) tot en met de individuele UBO's, (iv) kopie paspoorten van vertegenwoordigingsbevoegde en UBO's, (v) verklaring herkomst vermogen UBO's (zie einde formulier).

Een UBO (Ultimate Beneficial Owner) is elke natuurlijk persoon die direct of indirect meer dan 25% van de aandelen of stemrechten heeft.

B. Inschrijving en verklaring

Ondergetekende schrijft zich hierbij in voor Participaties in het Commanditaire Kapitaal van het Fonds

	Aantal	Bedrag (EUR 10.000 per Participatie)
Participaties		

Het minimaal aantal af te nemen Participaties bedraagt tien (10).

Ondergetekende gaat akkoord met alle voorwaarden zoals vermeld in het Informatiememorandum, CV Voorwaarden en de initiële Beheerovereenkomst tussen de Beheerder en het Fonds.

Het investeringsbedrag voor de Participaties dient te worden overgemaakt van de in dit inschrijfformulier genoemde bankrekening op naam van de Participant.

Inschrijving voor het in dit formulier genoemde aantal Participaties is onherroepelijk en kan dus niet meer worden ingetrokken.

De Beheerder bericht uiterlijk 24 mei 2021 hoeveel Participaties zijn toegewezen. De toewijzingsprocedure staat beschreven in Hoofdstuk 11 van het Informatiememorandum.

De Beheerder kan meer informatie opvragen al dan niet in verband met de WWFT (*Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme*).

Participaties worden uitgegeven bij toetreding tot de CV middels een notariële overeenkomst. Hiertoe ontvangt elke Participant een te legaliseren volmacht van de notaris (Holdinga Matthijssen Kraak).

Handtekening

Naam:

Datum:

Het inschrijfformulier en bijlagen kunnen worden gemaild aan info@r3fund.nl of per post aan R3Fund Asset Management B.V., Waalstraat 31, 1078 BR, Amsterdam.

HERKOMST VAN DE GELDMIDDELEN

Bron van herkomst van middelen geïnvesteerd in het Fonds		
	Herkomst middelen	Toelichting
☐	Arbeid uit loondienst	
☐	Spaargeld	
☐	Ontvangen erfenis	
☐	Opbrengsten uit investeringen	
☐	(Verkoop)opbrengst vastgoed	
☐	Inkomsten uit ondernemersactiviteiten	
☐	Familievermogen	
☐	Andere herkomst	

BIJLAGE V: OVERZICHT AANGEKOCHTE VASTGOEDOBJECTEN

Overzicht aankopen R3FUND Residential Amsterdam 2 CV per 9 april 2021

Bedragen in EUR										
Adres	Leveringsdatum	Acquisitie kosten		Jaarhuur		Huurrendement		Woningen		Geschatte waarde
		Totaal	Per M2	Bruto	Netto	Bruto	Netto	Aantal	M2	
Amsterdam										
Genestetstraat 1-BV	1-6-2021	1.441.150	7.748	57.600	47.640	4,0%	3,3%	3	186	1.500.000
Rooseveltlaan 95-3	1-5-2021	1.081.188	7.723	51.000	40.960	4,7%	3,8%	3	140	1.100.000
Maria Austriastraat 692	1-10-2021	785.213	5.609	43.200	36.000	5,5%	4,6%	3	140	825.000
Van Hallstraat 701	1-10-2021	1.003.463	8.293	46.800	39.060	4,7%	3,9%	3	121	975.000
Haarlem										
Nieuwe Groenmarkt 24	1-6-2021	1.137.500	5.469	47.988	40.619	4,2%	3,6%	4	208	1.125.000
Totaal		5.448.513	6.853	246.588	204.279	4,5%	3,7%	16	795	5.525.000

Toelichting algemeen

- De acquisitiekosten zijn alle met de aankoop en eventuele renovatie samenhangende kosten waaronder aankoopsprijs, overdrachtsbelasting, renovatie en de fondsbeheervergoeding voor aankopen. De renovatiekosten zijn een prognose van de Beheerder.
- De netto huur is berekend door de bruto huur te verminderen met service kosten, voorzieningen voor onderhoud, eigenaarsbelastingen, erfpacht en beheerkosten.
- De vermelde huren zijn de geprognosteerde huren na renovatie en houden geen rekening met leegstand.
- De geschatte waarde is een inschatting van de Beheerder van de waarde in lege staat na eventuele renovatie.
- Taxaties vinden plaats bij de financiering en kunnen afwijken van de door de Beheerder ingeschatte waarde.
- Het geprognosteerde rendement van het Fonds op basis van deze aankopen is (IRR) is 7,8%.
- Bij de berekening van het rendement worden bovenstaande cijfers en verder de uitgangspunten vermeld in Hoofdstuk 9 van het IM gebruikt.

Genestetstraat 1-BV

- Dit betreft een bovenhuis met drie ruime appartementen in een prachtig pand op een toplocatie in Oud West.
- Na levering zal het Fonds de appartementen renoveren.

Rooseveltlaan 95-3

- Dit betreft een bovenhuis in de Rivierenbuurt waarin drie appartementen worden gecreëerd.
- De verkoper is verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen en toestemmingen.
- Het Fonds zal de appartementen laten verbouwen tot mooie en energie-zuinige appartementen voor de verhuur

Maria Austriastraat 692

- Dit betreft een groot appartement in IJburg waar met omgevingsvergunning drie woningen kunnen worden gecreëerd
- Verkoper vraagt de vergunning aan. Het Fonds verkrijgt de woning met vergunning
- Levering vindt plaats zodra de vergunning onherroepelijk is doch uiterlijk 31 december (verwachting is 1 oktober 2021)

Van Hallstraat 701

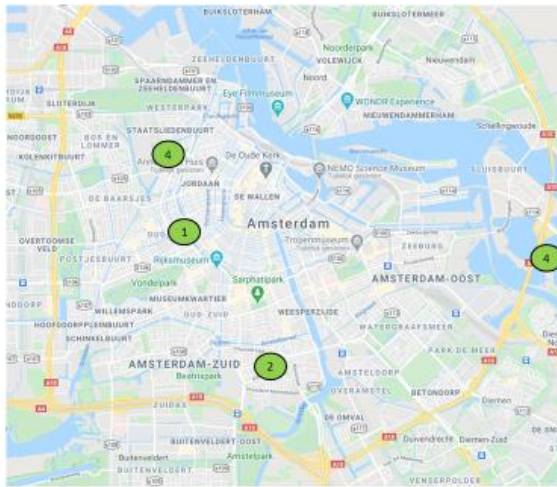
- Dit betreft een groot appartement in de Staatsliedenbuurt (vlakbij Jordaan) waar met omgevingsvergunning drie woningen kunnen worden gecreëerd
- Verkoper vraagt de vergunning aan. Het Fonds verkrijgt de woning met vergunning
- Levering vindt plaats zodra de vergunning onherroepelijk is doch uiterlijk 31 december (verwachting is 1 oktober 2021)

Nieuwe Groenmarkt 24

- Dit betreft 1 heel pand met vier appartementen op een toplocatie in het centrum van Haarlem
- Alle appartementen worden op dit moment verhuurd.
- De inschatting van de Beheerder is dat bij een huurdersmutatie huren verhoogd kunnen worden en de markthuurl momenteel rond de EUR 60.000 ligt.

Woningen in Amsterdam

- ① Genestetstraat 1 bv
- ② Rooseveltlaan 95 3
- ③ Maria Austriastraat 692
- ④ Van Hallstraat 701



Woningen in Haarlem

- ③ Nieuwe Groenmarkt 24

