

# R3FUND

Residential Amsterdam 2



## BELEGGEN IN VRIJE SECTOR HUURWONINGEN

GERENOVEERDE APPARTEMENTEN IN DE REGIO AMSTERDAM

**Let op!**

**Geen AFM-toezicht.**

**Geen vergunning- en prospectusplicht.**



# R3FUND

Residential Amsterdam 2

## BELEGGEN IN VRIJE SECTOR HUURWONINGEN

GERENOVEERDE APPARTEMENTEN IN DE REGIO AMSTERDAM

### Toelichting algemeen

Na de succesvolle introductie van R3Fund Residential Amsterdam 1 CV zetten wij een tweede fonds op. R3Fund Residential Amsterdam 2 CV geeft u de mogelijkheid te investeren in een duurzame vrije sector huurportefeuille in de regio Amsterdam.

De personen achter de beheerder R3Fund Asset Management gebruiken hun jarenlange ervaring en uitgebreide netwerk om een goed renderende portefeuille op te bouwen. De huurinkomsten en verkoopopbrengst geven u na aftrek van kosten een mooi rendement van naar verwachting rond de 7%.<sup>1</sup> De looptijd van het fonds is zeven jaar.

### Markt en doelgroep

Voor de midden- en hoge inkomens zijn er onvoldoende woningen beschikbaar in de regio Amsterdam. Ook tijdens Covid-19 is de verhuur van vrije sector huurwoningen in het segment waarin het fonds belegt (woningen met huren tussen de 900 en 1600 euro) doorgegaan. Na Covid-19 verwachten we weer een toestroom van buitenlandse en binnenlandse kenniswerkers en young professionals, wat weer leidt tot een grotere vraag naar vrije sector huurwoningen. Tevens zijn door de hoge vastgoedprijzen steeds minder huishoudens in staat een hypotheek te verkrijgen en aangewezen op de vrije sector huurmarkt. Ook hechten jongeren in toenemende mate aan de flexibiliteit van huren.

### Acquisitie, renovatie en beheer

Vanuit een jarenlang opgebouwd netwerk verwerft de beheerder zowel in goede staat verkerende verhuurde woningen als lege, vaak slecht onderhouden panden die worden gerenoveerd tot moderne duurzame appartementen. Door herindelingen van appartementen en efficiënte bouwprocessen met ervaren bouwpartners wordt een goede woningkwaliteit tegen een scherpe prijs behaald. Waar mogelijk hebben woningen na renovatie minimaal energielabel B waardoor financiering, verhuur en verkoop op termijn nog beter gewaarborgd zijn.

Gedurende de looptijd zal de beheerder met commercieel en technisch beheer het rendement van de portefeuille optimaliseren.

---

<sup>1</sup> In het Informatiememorandum staat de berekening van het verwachte rendement. Als uitgangspunt geldt, onder meer, dat prijzen van woningen jaarlijks met 2% stijgen.

# R3FUND

## Residential Amsterdam 2

### Karakteristieken fonds

- Het fonds is een commanditaire vennootschap (R3Fund Residential Amsterdam 2 CV) met R3Fund Asset Management als beheerder en de participanten als stille vennoten.
- De minimale inleg bedraagt € 100.000,-.
- Uitgangspunt is een verwacht rendement (IRR) van circa 7% op jaarbasis (op basis van een waardestijging van 2% van het onroerend goed en na aftrek van alle kosten).
- De verwachte omvang van het fonds is ongeveer € 15.000.000,- en het fonds heeft een looptijd van zeven jaar.
- Het fonds zal leningen aantrekken naar verwachting rond de 60% van de totale beleggingen. Leningen hebben een looptijd van zeven jaar.
- Het fonds zal jaarlijks alle inkomsten minus de uitgaven uitkeren.

### Exitstrategie

De verkoop van de verhuurde vastgoedportefeuille is gepland aan het einde van jaar zeven en kan afhankelijk van de markt in één of meerdere transacties plaatsvinden. De beheerder kan bij gunstige verkoopomstandigheden besluiten de woningen eerder te verkopen in het belang van de participanten.

### Kosten

De beheerder zal een drietal vergoedingen aan het fonds in rekening brengen:

- Een eenmalige vergoeding van 5,5% over de totale investeringen voor de acquisitie en renovatie van onroerend goed (hieruit worden ook de oprichtingskosten van het fonds betaald.)
- Een jaarlijkse vergoeding van 5% over de huurinkomsten voor het vastgoedbeheer.
- Een performance fee van 20% over het totale rendement van het fonds boven een hurdle rate van 3% per jaar. De performance fee wordt aan het einde van de looptijd betaald.

# R3FUND

## Residential Amsterdam 2

### Rendement

Het fonds heeft een verwacht rendement voor participanten van 6,8% per jaar in het basisscenario (na aftrek van alle kosten en bij 2% stijging van de waarde van het onroerend goed). Hieronder is een overzicht weergegeven van het verwachte rendement voor de participanten bij verschillende scenario's voor waardeontwikkeling van het onroerend goed.

Scenario	Waardeontwikkeling onroerend goed (per jaar)	Verwacht rendement (per jaar)
Positief	6%	12,4%
Uitgangspunt	2%	6,8%
Negatief	-2%	-0,3%

### Voordelen van het beleggen in R3Fund Residential Amsterdam 2 CV

- **Acquisitie:** u profiteert van het netwerk en de kennis van de beheerder bij de verwerving van het vastgoed.
- **Riscospreiding:** door te beleggen in een portefeuille van woningen wordt het risico gespreid in vergelijking met beleggen in één of een beperkt aantal woningen.
- **Ontzorging:** het technisch en commercieel onderhoud wordt uitgevoerd door een ervaren team onder verantwoordelijkheid van de beheerder.

### Risico's van deze belegging

Het is belangrijk om zelf te bepalen of deze belegging bij u past. Daarvoor is het raadzaam om de kansen en risico's zorgvuldig af te wegen. Beleggen in dit woningfonds brengt risico's met zich mee. Deze risico's vloeien voort uit het beleggingsobject en de fondsstructuur. Deze risico's kunnen tot gevolg hebben dat het verwachte rendement niet wordt behaald of dat de waarde van de belegging kan dalen, in het ergste geval tot nihil. De voornaamste risico's zijn: risico op waardedaling van het vastgoed, risico dat de belegging niet kan worden verkocht, financieringsrisico, rendementsrisico, verhuur- en leegstandsrisico, risico's samenhangend met de beheerder, hogere kostenrisico, algemeen vastgoedrisico, fiscaal risico, wet- en regelgevingsrisico. In het Informatiememorandum worden deze risico's uitgebreid beschreven. Lees het Informatiememorandum voor u een keuze maakt.

# R3FUND

## Residential Amsterdam 2

### Team



**Raymond Varossieau** heeft een achtergrond als projectmanager en vastgoedontwikkelaar. Hij studeerde Bouwkunde in Utrecht en 's-Hertogenbosch. Van 1988 tot 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 tot 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-, huur- en verhuurtransacties heeft hij vele objecten in Amsterdam en omstreken getaxeerd. Rolf was van 2013 tot 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 tot 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.



# R3FUND

Residential Amsterdam 2

Voor meer informatie over rendement en risico's: Vraag het Informatiememorandum op bij de beheerder, per email via [info@r3fund.nl](mailto:info@r3fund.nl) of telefonisch op 020 2444827.

# R3FUND

Residential Amsterdam 2

Adres:  
Waalstraat 31  
1078 BR Amsterdam

+31 20 2444827  
[www.r3fund.nl](http://www.r3fund.nl)  
[info@r3fund.nl](mailto:info@r3fund.nl)

