

Dox II BV
uitgevende instelling
van de Obligaties

Onorthodox BV
initiatiefnemer

in samenwerking met
Connect Invest BV

RECLAME



INVESTERINGSBROCHURE

DOX Karmijn | DOX Mahler

2 NIEUWBOUWPROJECTEN IN TILBURG

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.**



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Tilburg	4
3	Locaties	6
4	Projecten	10
5	Financiële aspecten en rendementsberekeningen	15
6	Risicofactoren	24
7	Fiscale aspecten	28
8	Juridische aspecten en structuur	29
9	Initiatiefnemer	31
10	Deelname	32
11	Betrokken Partijen	32

BELANGRIJKE INFORMATIE

Deze brochure bevat informatie die van belang is voor geïnteresseerde investeerders, om zich een oordeel te vormen over het aanbod tot het investeren in obligaties (de Obligaties) waarmee, via en voor rekening en risico van Dox II BV, DOX Mahler Vastgoedfonds (hierna: "DOX Mahler") en DOX Karmijn Vastgoedfonds (hierna: "DOX Karmijn") worden gefinancierd.

Hen wordt nadrukkelijk geadviseerd deze brochure inclusief de voorwaarden van de Obligaties (de Obligatievoorwaarden) zorgvuldig te lezen en kennis te nemen van de volledige inhoud daarvan. Iedere beslissing omtrent het aanbod dient te zijn gebaseerd op de bestudering van de hiervoor bedoelde documenten.

Potentiële houders van Obligaties (Obligatiehouders) worden er nadrukkelijk op gewezen dat investeren in het algemeen risico's met zich meebrengt. Dat geldt ook voor het investeren in de door Dox II BV aangeboden Obligaties. De waarde van een investering kan zowel stijgen als dalen en investeerders dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben geïnvesteerd.

Op deze investeringsbrochure is het Nederlandse recht van toepassing. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in deze investeringsbrochure of de Obligatievoorwaarden zijn opgenomen.

Bussum, 10 februari 2022

Onorthodox BV

Nederland kampt al jaren met een forse woningschaarste. Het tekort wordt momenteel geraamd op circa 331.000 woningen, aldus onderzoeksbureau ABF Research.

Dit leidt tot koopwoningen die voor veel mensen onbetaalbaar worden en jarenlange wachtlijsten voor een huurwoning. Nederland heeft een groot tekort aan geschikte woningen. Een groep van 34 organisaties kwam recent met een pleidooi voor het bouwen van een miljoen woningen binnen tien jaar. De gemeente Tilburg verwacht versneld te groeien naar 248.000 inwoners in 2040. In de woonagenda 2020-2025, een voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van Tilburg, wordt dan ook gesproken van een gewenste planvoorraad van minimaal 10.000 woningen.

Dox II BV houdt via twee vastgoedfondsen, DOX Karmijn en DOX Mahler, twee woningontwikkelingen van Onorthodox BV, een jong

ontwikkelbedrijf met ervaren mensen. De Projecten zijn uniek en met een hoog ambitieniveau: circulair, duurzaam en innovatief. De twee locaties in Tilburg worden middels een sale and lease-back constructie gekocht van zorginstelling Siza. Siza biedt ondersteuning en zorg aan mensen met een lichamelijke, verstandelijke of meervoudige beperking en aan mensen met autisme of niet-aangeboren hersenletsel. De dienstverlening van Siza loopt uiteen van ondersteuning thuis tot aan 24-uurs zorg in een woongroep en van behandeling tot begeleiding naar werk. Siza heeft aangegeven de twee locaties nog voor drie jaar terug te willen huren en dan te vertrekken naar een nieuwe, nog te bouwen locatie, in Tilburg. Onorthodox wil de bestaande locaties herontwikkelen naar twee nieuwe woongebouwen.

KENMERKEN DOX II BV

Herontwikkeling van twee bestaande, verhuurde zorggebouwen naar circa 200 huurappartementen in twee uiterst duurzame, circulaire gebouwen van hout, in bestaande woonwijken in Tilburg (hierna: "Projecten"). De aankoop van de bestaande gebouwen en de kosten voor de herontwikkeling, inclusief de kosten voor de wijziging van de bestemmingsplannen en het verkrijgen van onherroepelijke omgevingsvergunningen, worden voor een deel gefinancierd met de uitgifte van de Obligaties.

✓ Juridische structuur	Uitgifte van Obligaties door Dox II B.V. voor in totaal € 5.000.000
✓ Doel uitgifte Obligaties	Financiering door Dox II B.V. van twee vastgoedfondsen (DOX Karmijn en DOX Mahler) die daarmee de aankoop en (voorlopige) exploitatie van de twee gebouwen en herontwikkeling naar huurappartementen realiseren, gevolgd door verkoop (de Projecten)
✓ Deelname vanaf	€ 125.000 (vijf Obligaties van elk nominaal € 25.000; de initiatiefnemer heeft het recht hiervan af te wijken)
✓ Startdatum	1 maart 2022
✓ Aflossing Obligaties	Naar verwachting 28 februari 2025. Aflossing kan eerder of later plaatsvinden, afhankelijk van het moment waarop de bestemmingsplannen zijn gewijzigd, de omgevingsvergunningen voor de Projecten zijn afgegeven en de Projecten zijn verkocht aan een eindbelegger. Aflossing vindt uiterlijk plaats op 29 februari 2032
✓ Rente op Obligaties	5% per jaar, waarvan 2,5% per jaar ieder kwartaal (achteraf) uitgekeerd wordt en 2,5% per jaar bij (gedeeltelijke) aflossing van de Obligaties
✓ Bonusrente bij aflossing Obligaties	Bij aflossing van de Obligaties delen de Obligatiehouders in het ontwikkelresultaat. Volgens de prognose leidt deze bonusrente en de rente op de Obligaties tot een totale rente op de Obligaties van gemiddeld 13,0%* per jaar. Indien de herontwikkeling geen doorgang vindt, wordt vertraagd of andere tegenvallers optreden kan dit (aanzienlijk) lager zijn.

De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

* Zie hoofdstuk 5 voor de aannames en prognoses. De prognoses vormen geen betrouwbare indicator voor toekomstige resultaten.

Tilburg is volop in ontwikkeling. Met de herindeling van de gemeente Haaren behoort ook Biezenmortel vanaf 2021 tot de gemeente Tilburg. Met een dynamische binnenstad, veelzijdig cultureel aanbod, goede onderwijsvoorzieningen en mooie natuurgebieden heeft Tilburg veel te bieden. Tilburg bruist en op veel plekken in de stad verrijzen bouwkransen om verder te bouwen aan de stad.

Om onze positie als aantrekkelijke stad verder uit te bouwen, is het belangrijk dat Tilburg ook aantrekkelijk is en blijft om in te wonen. Dat betekent dat alle Tilburgers - met hun eigen specifieke woonvoorkeur en leefstijl - een plek kunnen vinden waar zij graag wonen. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. We werken daarom niet alleen aan het opvangen van de verwachte demografische groei, maar willen ook kansen bieden voor nieuwe inwoners.

Bron: Woonagenda 2020-2025

https://www.youtube.com/watch?v=Wg8_5QFQSMc

Klik op bovenstaande link voor een kort animatiefilmpje over de toekomst van Tilburg

Woningmarkt Tiburg

IEDERE TILBURGER EEN PASSENDE WONING

Het is goed wonen in Tilburg. Met haar levendige binnenstad, diversiteit aan woonwijken en landelijke dorpen telde Tilburg op 1 januari 2021 221.973 inwoners. In de periode tot 2040 groeit de stad met zo'n 40.000 nieuwe inwoners. Daarvoor zijn 25.000 extra woningen nodig. We willen de stad niet nog verder uitbreiden, maar zoeken de ruimte voor nieuwe woningen vooral in de bestaande stad en de dorpen. Anders gezegd; we gaan verdichten.

We staan voor een grote en urgente woningbouwopgave. In Tilburg gaat het op basis van de provinciale prognoses tot 2040 om zo'n 25.000 woningen. De grootste groei vindt waarschijnlijk plaats in de periode tot 2030. We hebben dan in totaal 15.000 woningen nodig. Onze jaarlijkse doelstelling voor het toevoegen van woningen stellen we op basis van deze prognoses bij van 950 naar gemiddeld ten minste 1.500 woningen per jaar.

Bron: Omgevingsvisie 2040



Ontwikkeling 2019-2030

-8%

< 23 jaar
1-2 personen

7%

Ontwikkeling 2019-2030

+11%

23 - 65 jaar
1 persoon

29%

Ontwikkeling 2019-2030

-5%

23 - 65 jaar
2 personen

15%

Ontwikkeling 2019-2030

+34%

65+ jaar
1 persoon

11%

Ontwikkeling 2019-2030

+27%

65+ jaar
2 personen

8%

Ontwikkeling 2019-2030

+2%

Gezin (alle leeftijden)
1 ouder

8%

Ontwikkeling 2019-2030

+12%

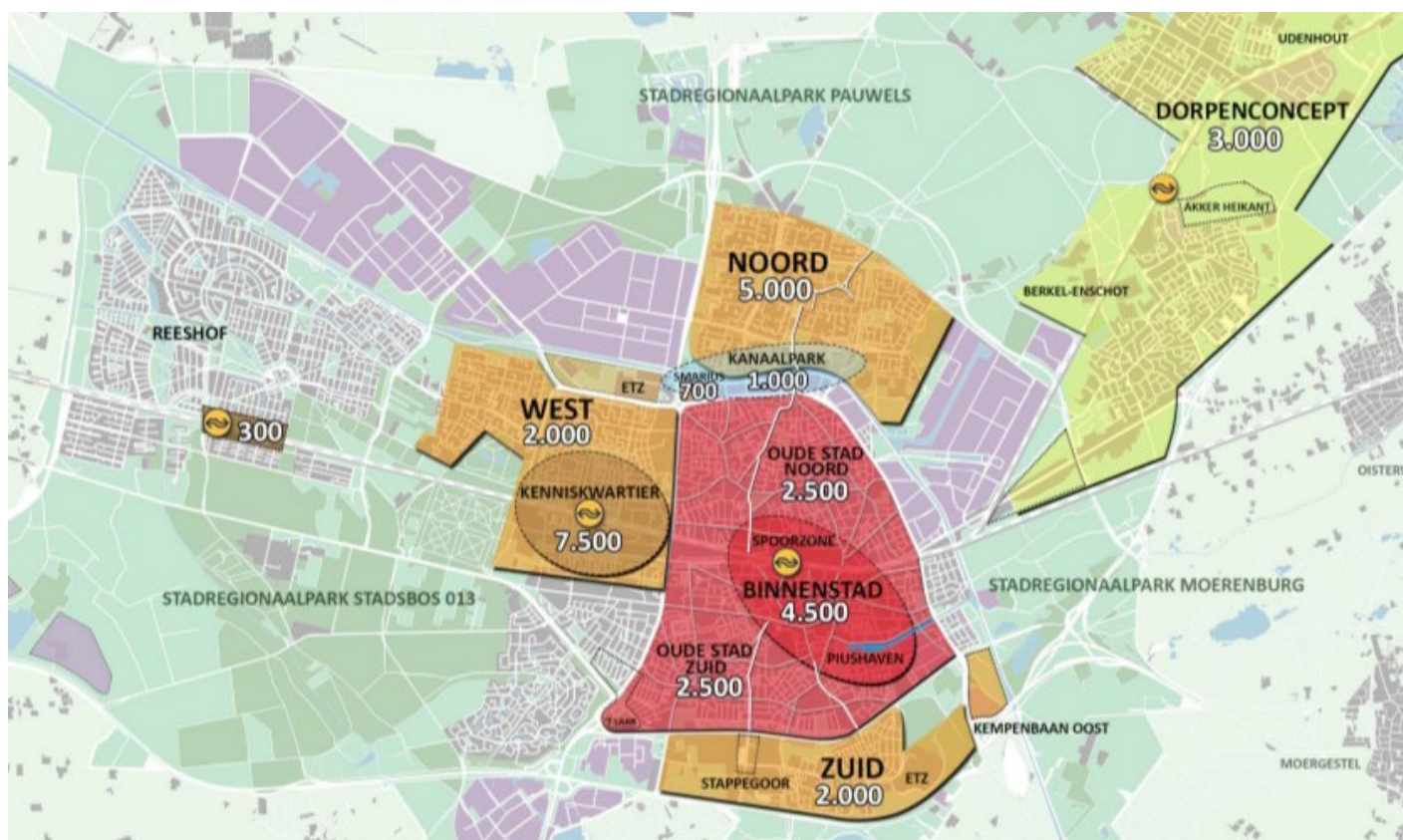
Gezin (alle leeftijden)
2 ouders

22%

Doelgroep

Bovenstaande illustratie toont aan dat, naast gezinnen (22% van de huishoudens), 1 en 2 persoonshuishoudens van 65+ (respectievelijk 11 en 8% van de huishoudens) en 1 persoons huishoudens onder de 65 (29% van de huishoudens) samen bijna de helft van de huishoudens uitmaken in Tilburg in 2030. Zoals de illustratie ook

laat zien, zit in deze drie doelgroepen ook de hoogste groei tot aan 2030, dit zijn dus groepen waar de 15.000 nieuw te bouwen woningen tot 2030 grotendeels voor gebouwd moeten worden. In onderstaande afbeelding een verdeling per wijk van nieuw te bouwen woningen.



Overzicht te bouwen woningen per wijk in de gemeente Tilburg

3 / Locaties

KARMIJNSTRAAT 5, TILBURG-WEST

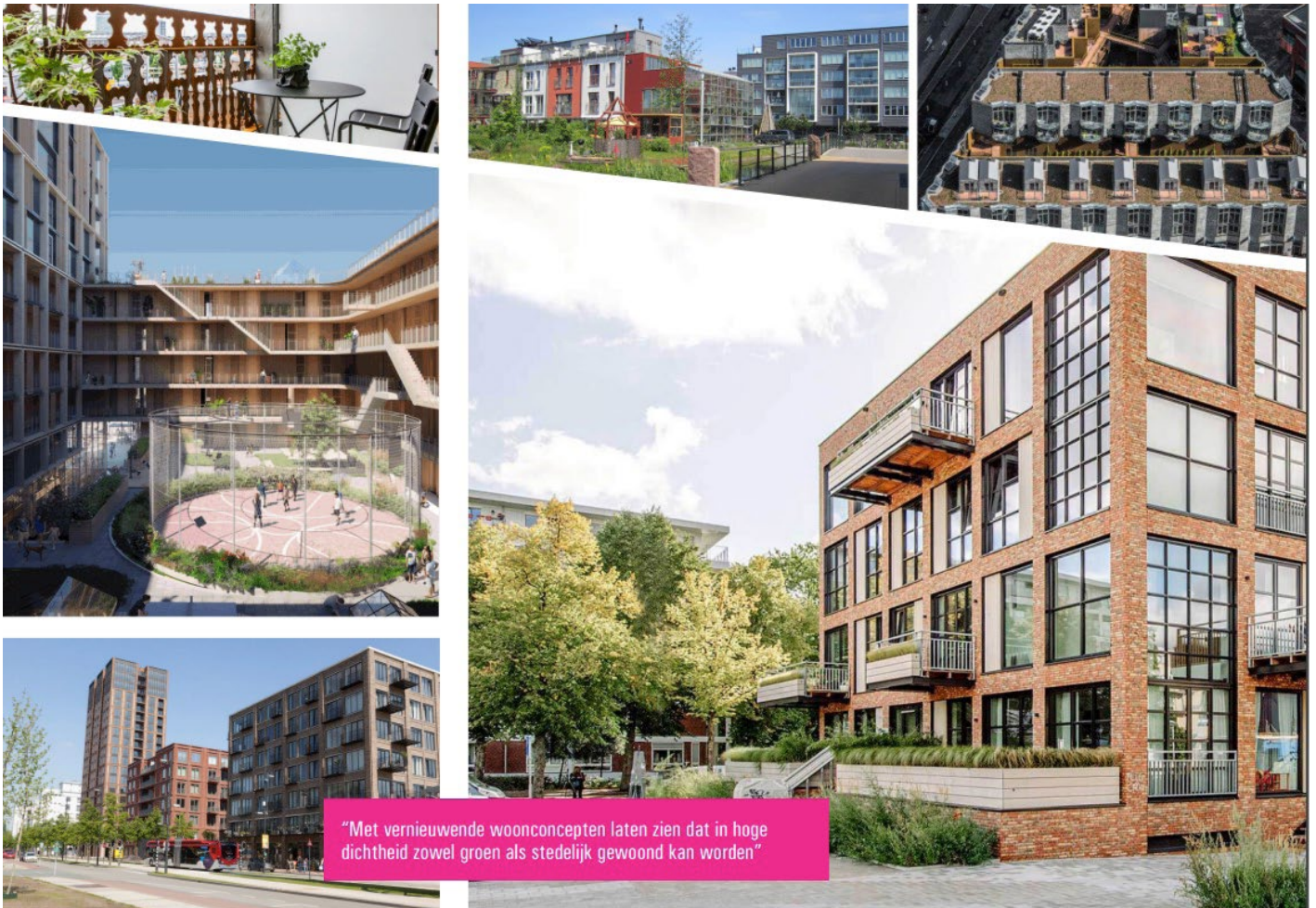
Na de ontwikkeling van de Spoorzone, Piushaven en de binnenstad, is het tijd om met het westelijk deel van de stad aan de slag te gaan. Voor de ontwikkeling van het Kenniskwartier is een gebiedsvisie opgesteld. Daarin staat in hoofdlijnen hoe het gebied zich de komende jaren kan ontwikkelen. Het laat kansen en mogelijkheden zien die de gemeente de komende jaren verder wil ontdekken en uitwerken; samen met bewoners, partners en initiatiefnemers.

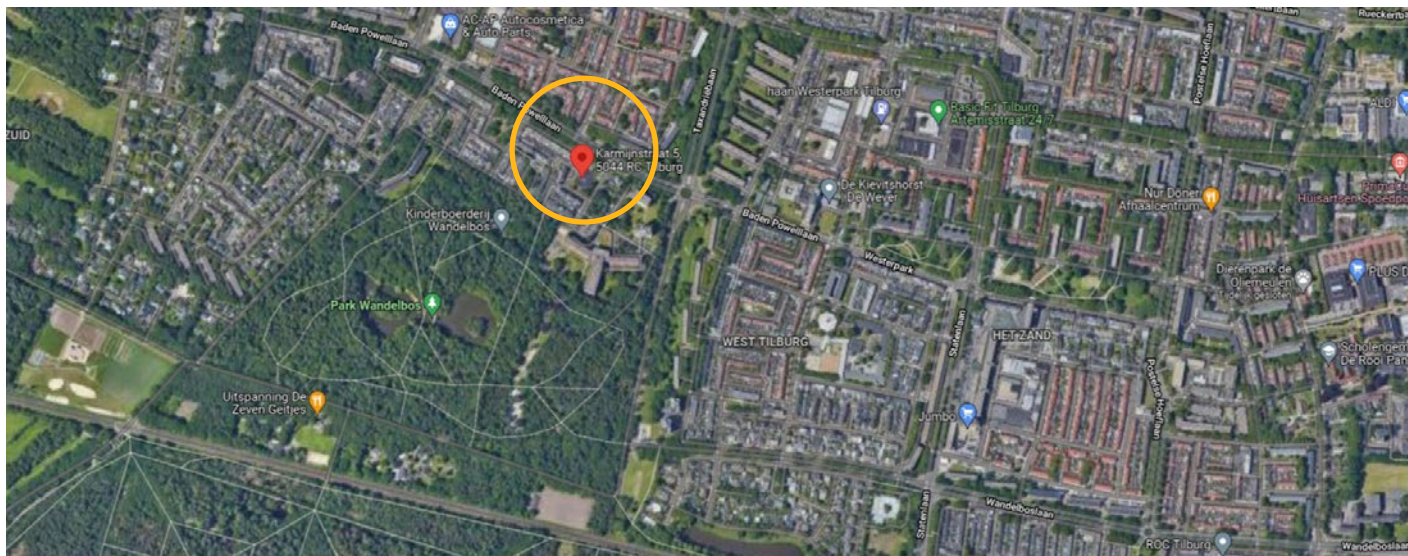
Naast de Spoorzone wordt het Kenniskwartier de tweede broedplaats in Tilburg waar kennisinstellingen, bewoners en bedrijfsleven elkaar treffen. Het Kenniskwartier biedt ruimte aan een flink aantal nieuwe woningen. Het is daarnaast de plek voor experimenten en zowel hoogstaand als laagdrempelig ondernemen. Een verbetering van station Tilburg Universiteit maakt het gebied nog beter bereikbaar en steeds belangrijker als aankomstplek in de stad. Het terugdringen van auto's en het stimuleren van duurzame mobiliteit is namelijk een belangrijke pijler. Het Kenniskwartier krijgt bovendien een veel groener karakter door het naastgelegen Stadsbos013 een belangrijke functie te geven voor het hele gebied.

Het Kenniskwartier ontwikkelt zich op termijn naar een stedelijk gebied met een afwisselende mix van wonen, werken, ontspannen en leren. Goed bereikbaar en in het groen, maar ook dicht bij het centrum en alle voorzieningen.

De Karmijnstraat ligt tegen dit gebied aan, in een rustige woonomgeving, dicht bij het wandelbos. De locatie is vijf minuten fietsen van de Westermarkt, een winkelcentrum met supermarkten en onder andere een HEMA. Dit winkelcentrum zal de komende jaren ook een flinke kwaliteitsimpuls ondergaan. Hiermee blijft het voorzieningenniveau in de omgeving op peil en wordt zelfs op termijn beter.

Het treinstation Tilburg Universiteit ligt op zeven minuten fietsafstand. Zodra station Tilburg Universiteit in de toekomst een Intercitystation is, geldt het als vertrekpunt richting stad én natuur. Het station staat namelijk niet alleen in verbinding met de Westermarkt en de universiteitscampus, maar ligt ook op steenworp afstand van Stadsbos013. Dit heeft niet alleen invloed op de omgeving van het station, maar ook op het station zelf. Samen met NS, Prorail en





Locatie Karmijnstraat 5, Tilburg-West

provincie maakt de gemeente een toekomstbeeld voor het station. Daarbij wordt rekening gehouden met lopende initiatieven, zoals voor de Meerkoldreef. Hier zijn plannen voor de herontwikkeling van Boerke Mutsaers, een horecagelegenheid naast NS Station Tilburg Universiteit, en Fontys Hogeschool.

De ontwikkeling van de stationszone biedt ook kansen om op termijn van de Westermarkt een aantrekkelijk winkelgebied en weer het kloppend hart van Tilburg West te maken. De wens van de gemeente Tilburg is om in deze wijk tot 2030 2.000 nieuwe woningen te realiseren.

Huidige bebouwing Karmijnstraat 5

Het bestaande gebouw aan de Karmijnstraat 5 is een activiteiten-centrum met ondergrond en aanhorigheden ten behoeve van

cliënten met een beperking (psychisch en somatisch). In het object zijn diverse soorten ruimten beschikbaar (computerruimte, timmerwerkplaats, sportruimte, verblijfsruimte, etc.). Siza verwacht deze locatie over drie jaar te verlaten. In deze periode zullen de voorbereidende werkzaamheden voor de herontwikkeling plaatsvinden.



Huidige bebouwing Karmijnstraat 5

MAHLERSTRAAT 353-403, TILBURG-NOORD

Ook in Tilburg-Noord staan veel ontwikkelingen op het programma. De gemeente Tilburg ziet ook deze wijk als een gebied waar door middel van verdichting woningen toegevoegd moeten worden. Winkelcentrum Wagnerplein ligt op vijf minuten wandelen van de locatie Mahlerstraat 353-403. Dit overdekte winkelcentrum is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en huisvest meer dan 40 winkels waaronder drie supermarkten, een HEMA en een Action.

Sinds 2016 is veel gebeurd rondom het nieuwe Wagnerplein. De bibliotheek heeft een geheel nieuwe accommodatie gekregen, waar ook ruimte is voor het Ronde Tafelhuis en de Stadswinkel Noord.

Midden op het Wagnerplein is een autovrij plein gerealiseerd, dat het winkelcentrum en de voorzieningen verbindt met het Von Weberpark. Het Von Weberpark krijgt ook een metamorfose: het wordt toegankelijker en veiliger met mooie wandel- en fietsroutes. Op en rond het nieuwe Wagnerplein vind je niet alleen winkels. Er zijn ook verschillende andere voorzieningen op diverse gebieden.

In de nieuwe Drieburcht, een grote indoor sportaccommodatie met drie zwembaden, fitnessruimte met wellness-voorzieningen, sporthal, kinderopvang (sport BSO) en horeca, kunnen sportieve omwonenden hun hart ophalen.

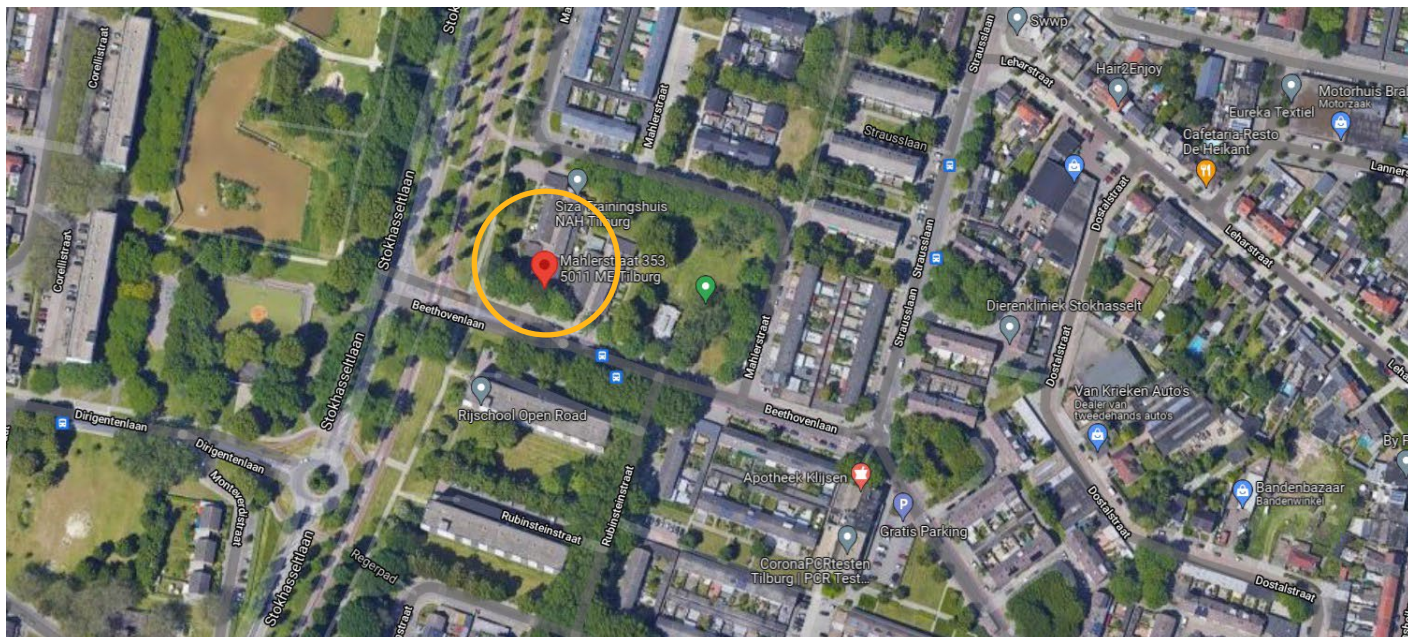
De gemeente Tilburg heeft een opgave van 5.000 nieuwe woningen in Tilburg-Noord. De focus hierbij ligt op woningen in de midden-huur, met een huur tot € 1.000,- per maand.

Huidige bebouwing Mahlerstraat 353-403

Het object betreft een woon/ zorgcomplex ten behoeve van cliënten met een beperking (psychisch en somatisch) bestaande uit 29-wooneenheden voorzien van een individuele woonslaapkamer, badkamer en pantry. De ondersteunende ruimten bestaan o.a. uit kantoorruimtes, algemeen sanitair, wasruimte, keuken, woonkamers en opslag/magazijn. De locatie ligt op een royaal kavel van ca. 4.500 m². Ook deze locatie zal de komende drie jaar nog door Siza worden gehuurd, waarna het de verwachting is dat Siza deze locatie zal verlaten.



Sportaccommodatie Drieburcht



Tilburg-Noord met locatie Mahlerstraat 353-403



Huidige bebouwing Mahlerstraat 353-403



Winkelcentrum Wagnerplein, Tilburg-Noord

4 / Projecten

Op beide locaties ziet de initiatiefnemer een goede mogelijkheid tot herontwikkeling van de bestaande bebouwing. Zowel in Tilburg-Noord als in Tilburg-West is Onorthodox in gesprek met de gemeente over sloop-nieuwbouw van de locaties. Deze gesprekken verlopen constructief. Momenteel wordt bekeken of een dienstverleningsovereenkomst gesloten kan worden, op basis waarvan gezamenlijk wordt onderzocht wat de mogelijkheden op deze locaties zijn. Hierin worden de kaders voor de herontwikkeling van de beide locaties vastgelegd en wordt met de gemeente Tilburg gezocht naar de kansen voor herbestemming van deze locaties.

Onorthodox ziet de potentie van deze locaties. Uit de eerste verkennende gesprekken met de gemeente lijkt herontwikkeling naar woningbouw kansrijk.

Bestaand gebouwen 'oogsten'

De bestaande gebouwen zullen in samenwerking met New Horizon Urban Mining worden ontmanteld. Dit betekent dat de gebouwen niet gesloopt maar 'geogst' zullen worden: de vrijgekomen materialen kunnen daardoor weer ingezet worden als circulaire bouwmaterialen. Zie voor een uitleg:

<https://youtu.be/7mJeTeb2fGs>





Visualisatie mogelijke ontwikkeling Karmijnstraat 5, Tilburg-West

Karmijnstraat 5

Voor de locatie aan de Karmijnstraat is reeds een stedenbouwkundige massastudie gemaakt die besproken wordt met de gemeente. In deze eerste opzet wordt uitgegaan van een volume van circa 2.000 m² Bruto Vloer Oppervlakte (BVO). Naar verwachting zullen hier ongeveer 29 appartementen worden gerealiseerd. De eerste gesprekken met de gemeente geven aan dat zij positief staat tegenover een herontwikkeling naar wonen.

De huidige bebouwing aan de Karmijnstraat vraagt ook om een herontwikkeling. De bouwkundige staat van het gebouw is momenteel van dien aard dat er aan het einde van de huurovereenkomst met Siza (over drie jaar) wel tot sloop/nieuwbouw overgegaan **moet** worden. De verwachting dat hiervoor over drie jaar een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verkregen, lijkt reëel met het voorgestelde programma.

Mahlerstraat 353-403

Ook op deze locatie zal de bestaande bebouwing geogst worden. Sinds dit jaar is er al veel interesse in dit plot geweest. De gemeente Tilburg heeft overwogen het zelf te kopen, maar heeft al aangegeven in relatie tot het 'Didam' arrest (zie verder in dit hoofdstuk), blij te zijn dat er een marktpartij is die dit op gaat pakken.

Ook de huisartsenpraktijk op de nabijgelegen Beethovenlaan heeft aangegeven in de toekomst graag naar deze plek te willen verhuizen,

wat als een kans en aanvulling op het programma onderzocht gaat worden.

Op de Mahlerstraat heeft de initiatiefnemer een ambitieus programma in gedachten, dit omdat zij van mening is dat deze plek stedenbouwkundig dat ook aankan. Het beoogde volume is ook verderop in de directe omgeving gerealiseerd en hiermee niet onrealistisch. Het is de verwachting dat hier een gebouw van ca. 14.000 m² Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) kan worden gerealiseerd.



Visualisatie mogelijke ontwikkeling Mahlerstraat 353-403, Tilburg-Noord

Een combinatie van wonen met commerciële functies (zoals huisartsenpraktijk) is nu onderdeel van het beoogde programma. Siza heeft aangegeven ook hier over drie jaar weg te willen. Het gebouw kan in de huidige staat in principe nog prima voor langere periode verhuurd worden met de huidige bestemming, mocht de beoogde herontwikkeling onverhoopt geen doorgang kunnen vinden.

Voor de twee Projecten in Tilburg werkt Onorthodox samen met Piqet Development, Alba Concepts en BURO Kade. Met deze partijen heeft Onorthodox belangrijke pioniers aan zich weten te binden op het gebied van circulariteit in de bouw.

Duurzaamheid

Uiteraard zullen de nieuwe gebouwen voldoen aan alle duurzaamheidseisen van deze tijd. Zo worden de gebouwen gasloos, voorzien van zonnepanelen voor duurzame stroomopwekking en verwarmd door middel van een warmtepomp of een collectieve warmteopwekking. Dit gaat alleen over energie, maar er liggen meer kansen als het gaat om duurzaamheid. Daarom worden ook beide Projecten voorzien van een NL Greenlabel, een duurzaamheidspaspoort dat aangeeft hoe ecologisch, duurzaam en klimaatadaptief ze zijn.

Dit is straks terug te zien in een aantal aspecten:

- Flexibel en aanpasbaar bouwen: gebouw ontwerpen dat eenvoudig in programma of indeling kan wijzigen;
- Minimaliseren van bouwmaterialen: een gebouw met minimale milieu-impact;
- Maximaal gebruik van biobased, hergebruikt en te recyclen materialen;
- Gebruik van geprefabriceerde bouwelementen: inzet op minimaliseren van afval en de benodigde transportbewegingen;
- Gebruik van gezonde materialen: materialen die de gezondheid van gebruikers niet nadelig beïnvloeden;
- Biodiversiteit en gezondheid: voorzieningen om dit op locatie te versterken.

Deze strategie om circulariteit in te zetten, zal ervoor zorgen dat de toekomstwaarde van het gebouw verbeterd wordt en ook naar



NS-station Tilburg Centraal



zijn omgeving als voorbeeldfunctie zal werken. Op deze manier wordt deze duurzame herbestemming van de locatie ook direct voor de omliggende wijk een aanjager om een upgrade aan de wijk te geven. Dit zal ook een belangrijk argument zijn richting de gemeente Tilburg om deze wijk met dit programma te bestemmen.

Alba Concepts heeft in een eerder stadium al samen met de gemeente Tilburg de kaders voor een circulariteitsraamwerk opgesteld om binnen de gemeentegrenzen circulariteit in de gebouwde omgeving verder te stimuleren.

Woningen

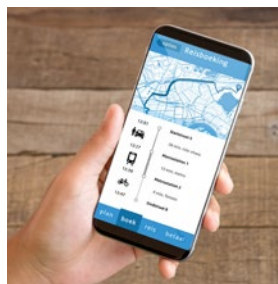
De grootste behoefte in Tilburg zit in de realisatie van woningen voor huishoudens met een middeninkomen, waar de grootste groei in de 1- en 2-persoonshuishoudens zit. Dit staat geschreven in de woonvisie van de gemeente Tilburg.

De Projecten in Tilburg zullen zich ook juist op deze doelgroepen richten. Dit betekent dat er in de voorlopige opzet gekozen wordt voor verschillende typen woningen, waarvan de belangrijkste zijn een type van 49 m² met één slaapkamer en een type van 60 m² met twee slaapkamers, met een maximale huurprijs van € 1.000,- per maand.

Op de locatie Mahlerstraat 353-403 zullen ook nog een aantal grotere appartementen van 75 m² bijkomen, dit om ook voor gezinnen en stellen met een grotere bestedingsruimte een goed aanbod te hebben. Op deze manier zal voor beide locaties naar een gevarieerde mix van verschillende woningtypen gekeken worden om aan te kunnen sluiten bij de woningbehoefte in Tilburg.

Mobiliteit

Onorthodox mikt op een doelgroep die lang niet allemaal een eigen auto heeft. Bij de Projecten in Tilburg zal dan ook het 'Mobility as a Service'-concept toegepast worden. Dit betekent dat elektrische deelauto's, (bak)fietsen en scooters beschikbaar zijn. Met het sluiten van het huurcontract is men direct 'lid' van de mobility hub en kan men gebruikmaken van de mobiliteitsvoorzieningen.



Didam Arrest

In het 'Didam'-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om grond te verkopen aan een partij naar keuze. Overheden moeten gelijke kansen bieden bij uitgifte van grond.

Dit betekent dat overheden hun gronduitgiftebeleid moeten gaan aanpassen en blij zijn met woningbouwinitiatieven zoals de twee Projecten in Tilburg. Daarmee kan namelijk wel snel tot planvorming gekomen worden omdat de grond al in bezit is van een marktpartij.

DOX

Projectplanning

01-03-2022	aankoop locaties
01-05-2022	start dienstverleningsovereenkomst met gemeente Tilburg
01-12-2022	participatietrajecten
01-03-2023	start voorlopig ontwerp in voorbereiding op vergunningtrajecten
01-05-2023	sluiten anterieure overeenkomsten met gemeente
01-06-2023	aanvang omgevingsvergunningstrajecten en bestemmingsplanwijzigingen
01-03-2024	onherroepelijke omgevingsvergunningen en start technische uitwerkingen
01-09-2024	contracteren bouwpartner(s)
28-02-2025	verkoop en levering aan eindbelegger op basis van gesplitste koop- aannemingsovereenkomsten (verwachte aflossing obligatielening, zie voor uitleg hoofdstuk 5)
01-03-2025	oogsten bestaande gebouwen en start bouw
01-11-2026	verwachte oplevering



Loonse en Drunense Duinen

5 Financiële aspecten en rendementsberekeningen

Het uitgangspunt van de ontwikkeling is om na bestemmingsplanwijzigingen en het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunningen de Projecten door middel van een gesplitste koop-aannemingsovereenkomst te verkopen aan een eindbelegger. Verkoop aan de beoogde eindbelegger zal plaatsvinden middels overdracht van de participaties die DOX II BV bezit in DOX Karmijn en in DOX Mahler. De kosten om tot deze bestemmingsplanwijzigingen en onherroepelijke omgevingsvergunningen te komen, worden gedragen door DOX Mahler, DOX Karmijn (zie hoofdstuk 8 voor meer informatie over deze vastgoedfondsen) en gefinancierd door Dox II BV met de uitgifte van de Obligaties, door de bestaande huurstream en een deel door Onorthodox BV.

Dox II BV zal op 1 maart 2022 160 participaties in het fonds voor gemene rekening DOX Mahler Vastgoedfonds verwerven voor

€ 4.000.000,- en 40 participaties in het fonds voor gemene rekening DOX Karmijn Vastgoedfonds voor € 1.000.000,-. Met deze middelen zullen deze vastgoedfondsen de huidige gebouwen aan de Mahlerstraat 353-403 en de Karmijnstraat 5 aankopen, inclusief kosten koper. De vastgoedfondsen gebruiken de resterende gelden voor de ontwikkelkosten. Rekening houdend met de lopende huurexploitatie is de verwachte totale liquiditeitsbehoefte van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds € 7.442.274. Het restant ad € 2.442.274 zal gedurende de ontwikkeling (bancair) worden gefinancierd. Deze financiering is opgenomen in de stichtingskostenbegrotingen van DOX Mahler en DOX Karmijn.

Deze financiering is nog niet vastgelegd. Zodra voor beide locaties de anterieure overeenkomsten met de gemeente Tilburg zijn gesloten, zal initiatiefnemer een passende financiering afsluiten.

Tabel 1 Benodigde middelen aankoop Karmijnstraat en Mahlerstraat

Alle bedragen in €

Verrijgingsprijs		
aankoopprijs		3.500.000
Aankoopkosten		
overdrachtsbelasting	280.000	
adviseurskosten voor juridische en technische due diligence en fundingkosten	12.100	
makelaarskosten	42.350	
notariskosten	52.100	
Totaal Aankoopkosten		386.550
Totaal		3.886.550
Initiatiekosten		
adviseurskosten	29.645	
marketing- en informatiememorandumkosten	12.100	
Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	181.500	
oprichtingskosten	1.815	
Totaal		225.060
Fondsinvestering		4.111.610

Tabel 2 Vermogensstructuur Project DOX Mahler en DOX Karmijn

Alle bedragen in €

Verrijgingsprijs plus aankoopkosten	3.886.550	
Initiatiekosten	225.060	
Kostprijs	4.111.610	
Financieringskosten	-	
Liquiditeitsreserve (aan te wenden ter dekking ontwikkelingskosten)	888.390	
Totaal benodigde middelen	5.000.000	
Hypothecaire lening	-	0,0%
Obligatielening	5.000.000	100,0%

De Obligatiehouders hebben recht op een rente van 5,0% op jaarbasis. Tijdens de ontwikkelperiode geldt een uit te keren couponrente van 2,5% per jaar, de resterende rente van 2,5% per jaar wordt uitgekeerd na (gedeeltelijke) aflossing van de Obligaties .

De beoogde eindbelegger is het woninggroefonds S5 Domus Fonds, een initiatief van Sectie5

Investments NV. Een eventuele verkoop aan deze beoogde eindbelegger zal onderbouwd worden door middel van een onafhankelijke taxatiewaarde. Indien de markt hogere prijzen biedt dan S5 Domus Fonds, dan zal Dox II BV de Projecten voor die hogere prijs verkopen.

In onderstaand cashflow overzicht is een prognose gemaakt van de uitgaven van de ontwikkelkosten

Tabel 3 Kasstroomoverzicht Dox Karmijn

Alle bedragen in €

	Start	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2025
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Advieskosten														
Architect		0	15.000	0	10.000	0	20.000	0	10.000	0	20.000	20.000	10.000	0
Constructeur		0	0	0	5.000	0	15.000	0	0	0	5.000	0	5.000	0
Kostendeskundige		0	0	0	5.000	0	0	0	0	0	5.000	0	0	0
Bouwfysica		0	0	0	5.000	0	5.000	0	0	0	5.000	0	0	5.000
Installatie adviseur		0	0	0	0	0	10.000	0	0	0	5.000	0	0	5.000
Regelgeving / onderzoeken tbv bestemmingplan		0	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0
Directievoering		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juridisch		10.000	0	0	0	0	5.000	0	5.000	0	0	0	0	0
Financieel/fiscaal adviseur		20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0	0	0
Overige adviseurs		40.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal		70.000	15.000	0	25.000	0	65.000	0	15.000	0	45.000	20.000	15.000	10.000
Bijkomende kosten														
Aansluitkosten (stadswarmte/WKO, elektra, water, riool, kabel)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58.000
Leges omgevingsvergunning Bouw		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108.308	0	0
Afwijking op bestemmingsplan		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000	0	0
Ambtelijke kosten anterieure overeenkomst		0	5.000	0	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tarief SWK/Woningborg		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	5.000	0	0	0	20.000	0	0	0	0	133.308	0	58.000
Verkoopkosten														
Marketing (ai's, website, promotie, start bouw etc)		0	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beleggingsmakelaar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92.700
Notaris (splitsingsakte, levering, kadaster etc)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.500
Subtotaal		0	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	107.200
Algemene kosten														
Kosten externe ontwikkelaar		625	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875
Uren Onorthodox		625	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875
Rentekosten		2.083	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250	9.063	9.063	9.063	9.063
Omzetbelasting over kosten		14.963	3.938	788	8.138	788	14.438	788	3.938	788	10.238	4.988	3.938	37.580
Subtotaal		18.296	13.938	10.788	18.138	10.788	24.438	10.788	13.938	10.788	23.050	17.800	16.750	50.392
Totale uitgaven ontwikkeling per kwartaal														
		88.296	33.938	10.788	53.138	10.788	109.438	10.788	28.938	10.788	68.050	171.108	31.750	225.592
Huuropbrengst														
Huuropbrengst		4.583	13.750	13.750	13.750	13.750	14.048	14.048	14.048	14.048	14.329	14.329	14.329	9.553
Beheerkosten pand														
Beheerkosten pand		-1.283	-3.850	-3.850	-3.850	-3.850	-3.933	-3.933	-3.933	-3.933	-4.012	-4.012	-4.012	-4.012
Cashflow opbrengst exploitatie pand														
Cashflow opbrengst exploitatie pand		3.300	9.900	9.900	9.900	9.900	10.115	10.115	10.115	10.115	10.317	10.317	10.317	5.541
AF: Uitgaven ontwikkeling														
AF: Uitgaven ontwikkeling		-88.296	-33.938	-10.788	-53.138	-10.788	-109.438	-10.788	-28.938	-10.788	-68.050	-171.108	-31.750	-225.592
Cashflow saldo per kwartaal		-84.996	-24.038	-888	-43.238	-888	-99.323	-673	-18.823	-673	-57.733	-160.791	-21.433	-220.051
Starting Obligatiehouders														
Starting Obligatiehouders		1.000.000												
Aankoopprijs inclusief overdrachtsbelasting														
Aankoopprijs inclusief overdrachtsbelasting		-648.000												
Cashflow start														
Cashflow start		352.000												
Cashflow Ontwikkeling Cumulatief		267.004	242.967	242.079	198.842	197.954	98.631	97.958	79.135	78.462	20.729	-140.062	-161.495	-381.547

tot aan het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning. De laatste regel "Cashflow Ontwikkeling Cumulatief" geeft de fictieve bankstand aan. Er is een overzicht voor zowel DOX Karmijn als voor DOX Mahler.

Naar verwachting zal begin 2025 de verkoop van de Projecten aan de beoogde eindbelegger

plaatsvinden. Vanuit de verkoopopbrengst wordt het restant aan rente en een bonusrente (deel van het ontwikkelresultaat) aan de Obligatiehouders uitgekeerd. Daarnaast geldt een vergoeding voor de ontwikkelaar voor algemene kosten en risico's die de ontwikkelaar heeft gelopen.

Tabel 4 Kasstroomoverzicht DOX Mahler

Alle bedragen in €

	Start	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2025
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Advieskosten														
Architect		0	75.000	0	0	0	125.000	0	125.000	0	200.000	0	0	0
Constructeur		0	0	0	0	0	40.000	0	0	0	40.000	0	0	0
Kostendeskundige		0	0	0	0	0	5.000	0	0	0	5.000	0	0	0
Bouwfysica		0	0	0	0	0	30.000	0	0	0	25.000	0	0	5.000
Installatie adviseur		0	0	0	0	0	30.000	0	0	0	25.000	0	0	5.000
Regelgeving / onderzoeken tbv bestemmingplan		0	0	0	0	0	40.000	10.000	0	0	0	0	0	0
Directievoering		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juridisch		10.000	0	0	0	0	20.000	0	20.000	0	15.000	0	15.000	0
Financieel/fiscaal adviseur		30.000	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000	0	0	0
Overige adviseurs		150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal		190.000	75.000	0	0	0	290.000	10.000	145.000	0	330.000	0	15.000	10.000
Bijkomende kosten														
Aansluitkosten (stadswarmte/WKO, elektra, water, riool, kabel)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	342.000
Leges omgevingsvergunning Bouw		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	439.000	0	0
Afwijking op bestemmingsplan		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000	0	0
Ambtelijke kosten anterieure overeenkomst		0	15.000	0	0	0	85.000	0	0	0	0	0	0	0
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tarief SWK/Woningborg		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	15.000	0	0	0	85.000	0	0	0	0	539.000	0	342.000
Verkoopkosten														
Marketing (ai's, website, promotie, start bouw etc)		0	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Belegingsmakelaar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	208.800
Notaris (splitsingsakte, levering, kadaster etc)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85.500
Subtotaal		0	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	294.300
Algemene kosten														
Kosten externe ontwikkelaar		2.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Uren Onorthodox		2.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Rentekosten		8.333	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Omzetbelasting over kosten		40.950	18.900	3.150	5.250	3.150	64.050	5.250	33.600	3.150	72.450	3.150	6.300	138.873
Subtotaal		54.283	58.900	43.150	45.250	43.150	104.050	45.250	88.600	58.150	127.450	58.150	61.300	193.873
Totale uitgaven ontwikkeling per kwartaal														
		244.283	148.900	43.150	55.250	43.150	479.050	55.250	233.600	58.150	457.450	597.150	76.300	840.173
Huuropbrengst														
Huuropbrengst		15.416	46.250	46.250	46.250	46.250	47.250	47.250	47.250	47.250	48.200	48.200	48.200	32.133
Beheerkosten pand														
Beheerkosten pand		-4.316	-12.950	-12.950	-12.950	-12.950	-13.230	-13.230	-13.230	-13.230	-13.496	-13.496	-13.496	-13.496
Cashflow opbrengst exploitatie pand														
Cashflow opbrengst exploitatie pand		11.100	33.300	33.300	33.300	33.300	34.020	34.020	34.020	34.020	34.704	34.704	34.704	18.637
AF: Uitgaven ontwikkeling														
AF: Uitgaven ontwikkeling		-244.283	-148.900	-43.150	-55.250	-43.150	-479.050	-55.250	-233.600	-58.150	-457.450	-597.150	-76.300	-840.173
Cashflow saldo per kwartaal														
Cashflow saldo per kwartaal		-233.184	-115.600	-9.850	-21.950	-9.850	-445.030	-21.230	-199.580	-24.130	-422.746	-562.446	-41.596	-821.536
Storting Obligatiehouders														
Storting Obligatiehouders		4.000.000												
Aankoopprijs inclusief overdrachtsbelasting														
Aankoopprijs inclusief overdrachtsbelasting		-3.132.000												
Cashflow start														
Cashflow start		868.000												
Cashflow Ontwikkeling Cumulatief														
Cashflow Ontwikkeling Cumulatief		634.816	519.216	509.366	487.416	477.566	32.536	11.306	-188.274	-212.404	-635.150	-1.197.596	-1.239.192	-2.060.727

Het geprognosticeerde ontwikkelresultaat is berekend volgens onderstaand overzicht, waarbij de geprognosticeerde opbrengst van de nieuw gerealiseerde huurwoningen is bepaald op basis van een bruto aanvangsrendement van 4,25%. Dit komt neer op 23,5 keer de verwachte huurwaarde. De huidige marktwaarde voor vergelijkbare objecten is 3,75% - 4,25%. Dit komt neer op 23,5 –

26,6 keer de huurwaarde. In DOX Mahler zal, naast huurwoningen, ook een commerciële ruimte worden ontwikkeld. Het bruto aanvangsrendement voor deze commerciële ruimte is bepaald op 6,5%, wat neerkomt neer op 15,4 keer de huurwaarde. De huidige marktwaarde voor vergelijkbare commerciële ruimten is 16-17 keer de jaarhuur.

Tabel 5 Stichtingskostenbegroting DOX Karmijn

Alle bedragen in €

Opstart	totaal ex BTW	
AANKOOP		
Aanschafprijs		600.000
Overdrachtsbelasting	8,0%	48.000
Totaal		648.000
TOTAAL GRONDAANDEEL (INCL OVERDRACHTSBELASTING)		648.000
REALISATIEKOSTEN		
Oogstkosten		100.000 incl asbest
Appartementen	per m ² BVO	1.800 3.654.000
Parkeergarage (verdiept)		-
Inrichting openbare ruimte		50.000
Onvoorzien bouw	5,0%	185.200
Indexering aanneemsom tot start bouw - uitgangspunt is geen index voor opbrengsten en bouwkosten		
Afkoop loon- en prijsstijgingen - uitgangspunt is geen index voor opbrengsten en bouwkosten		
Totaal realisatiekosten		3.989.200
ADVIESKOSTEN		
Architect	3,0%	109.620
Constructeur		30.000
Kostendeskundige		10.000
Bouwfysica		20.000
Installatie adviseur		20.000
Regelgeving / onderzoeken tbv bestemmingplan		10.000
Directievoering		- in Algemene Kosten
Juridisch		20.000
Financieel/fiscaal adviseur		25.000
Overige adviseurs		40.000
Totaal advieskosten		284.620
BIJKOMENDE KOSTEN		
Aansluitkosten (stadswarmte/WKO, elektra, water, riool, kabel)	2.000	58.000
Leges omgevingsvergunning Bouw		108.308 Geen BTW
Afwijking op bestemmingsplan		25.000 Geen BTW
Ambtelijke kosten anterieure overeenkomst		25.000 Geen BTW
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen	incl planschade burens	100.000 Geen BTW
Tarief SWK/Woningborg	% over de bouwkosten	0,60% 23.935
Totaal bijkomende kosten		340.243
VERKOOPKOSTEN		
Marketing (ai's, website, promotie, start bouw etc)		25.000
Beleggingsmakelaar	% van de VON	1,50% 92.700
Notaris (splittingsakte, levering, kadaster etc)	per woning	500 14.500
Totaal verkoopkosten		132.200

Tabel 5 Stichtingskostenbegroting DOX Karmijn

ALGEMENE KOSTEN						
Algemene Kosten Ontwikkelaar			4,00%		215.771	
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN (EXCL GRONDKOSTEN) EXCL BTW					4.962.034	
BTW					987.782	min BTW leges bestemmingsplan anterieure overeenkomst
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN (EXCL GRONDKOSTEN) INCL BTW					5.949.816	
RENTEKOSTEN						
Kostprijs rente eigen vermogen	1.000.000	per jaar	5,00%	150.000		3 jaar
Kostprijs rente vreemd vermogen	375.000	per jaar	3,00%	11.250		1
Totaal rentekosten (geen BTW)					161.250	
SALDO						
Totaal opbrengsten Vrij Op Naam					7.270.588	
Minus realisatiekosten incl BTW			Realisatieovk		-4.826.932	
Koopprijs participaties			Koopovereenkomst		2.443.656	
Minus stichtingskosten (excl. realisatiekosten)					-1.122.884	
Minus rentekosten					-161.250	
Minus initiële aankoop + Overdrachtsbelasting					-648.000	
Saldo Winst en Risico					511.522	
Geprognosticeerde Projectwinst voor belasting					511.522	

Het geprognosticeerde ontwikkelresultaat van DOX Karmijn wordt volgens een staffelmethode verdeeld conform het overzicht in tabel 6. Tot een resultaat van 1 miljoen euro zal het resultaat op basis van 50/50 worden verdeeld. Voor iedere € 500.000,- extra resultaat stijgt het aandeel voor Onorthodox BV met 10% naar respectievelijk 60%, 70% en 80%.

Voor de prognose van het ontwikkelresultaat van DOX Karmijn is uitgegaan van een periode van drie jaar. De reden hiervoor is dat de aankoop van de bestaande gebouwen plaatsvindt op 1 maart 2022 en de verwachting is dat de onherroepelijke omgevingsvergunning

uiterlijk per 28 februari 2025 is verkregen, waarna het Project kan worden verkocht.

Op basis van de geprognosticeerde ontwikkelresultaten komt de bonusrente neer op een verwacht gemiddelde van 8,5% per jaar voor de Obligatiehouders. Samen met de vaste rente van 5% per jaar is de gemiddelde verwachte totale rente 13,5% per jaar.

Tabel 6 Verdeling geprognosticeerd ontwikkelresultaat en (bonus)rente Obligatiehouders DOX Karmijn

Prognose ontwikkelingsresultaat voor belasting		511.522		Nominale waarde Obligaties		1.000.000	
Alle bedragen in €							
Tot 1 miljoen	50%	511.522	255.761	Tot 1 miljoen	50%	511.522	255.761
Van 1 miljoen tot 1,5 miljoen	60%	0	0	Van 1 miljoen tot 1,5 miljoen	40%	0	0
Van 1,5 miljoen tot 2,0 miljoen	70%	0	0	Van 1,5 miljoen tot 2,0 miljoen	30%	0	0
Boven 2 miljoen	80%	0	0	Boven 2 miljoen	20%	0	0
Aandeel Ontwikkelresultaat voor belasting Onorthodox		511.522	255.761	Aandeel Ontwikkelresultaat voor belasting Obligatiehouder(s)		511.522	255.761
				Aandeel Ontwikkelresultaat Obligatiehouder(s)		255.761	
				Rentevergoeding Obligatiehouders		150.000	
				Totaalopbrengst Oligatiehouder(s)		405.761	40,6% totaal
				Looptijd in jaren	3		13,5% per jaar

Tabel 7 Stichtingskostenbegroting DOX Mahler

alle bedragen in €

Opstart	totaal ex BTW		
AANKOOP			
Aanschafprijs			2.900.000
Overdrachtsbelasting	8,0%	232.000	
Totaal			3.132.000
TOTAAL GRONDAANDEEL (INCL OVERDRACHTSBELASTING)			3.132.000
REALISATIEKOSTEN			
Oogstkosten		100.000	incl asbest
Appartementen	per m ² BVO	1.900	26.220.000
Parkeergarage (verdiept)		750	3.000.000
Inrichting openbare ruimte			250.000
Onvoorzien bouw	5,0%		1.461.000
Indexering aanneemsom tot start bouw - uitgangspunt is geen index voor opbrengsten en bouwkosten			
Afkkoop loon- en prijsstijgingen - uitgangspunt is geen index voor opbrengsten en bouwkosten			
Totaal realisatiekosten			31.031.000
ADVIESKOSTEN			
Architect	2,8%	734.160	
Constructeur		100.000	
Kostenskundige		10.000	
Bouwfysica		60.000	
Installatie adviseur		60.000	
Regelgeving / onderzoeken tbv bestemmingplan		50.000	
Directievoering		-	in Algemene Kosten
Juridisch		80.000	
Financieel/fiscaal adviseur		50.000	
Overige adviseurs		150.000	
Totaal advieskosten			1.294.160
BIJKOMENDE KOSTEN			
Aansluitkosten (stadswarmte/WKO, elektra, water, riool, kabel)	2.000	342.000	
Leges omgevingsvergunning Bouw		439.000	Geen BTW
Afwijking op bestemmingsplan		100.000	Geen BTW
Ambtelijke kosten anterieure overeenkomst		100.000	Geen BTW
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen	incl planschade burens	500.000	Geen BTW
Tarief SWK/Woningborg	% over de bouwkosten	0,60%	186.186
Totaal bijkomende kosten			1.667.186
VERKOOPKOSTEN			
Marketing (ai's, website, promotie, start bouw etc)		25.000	
Beleggingsmakelaar	% van de VON	0,50%	208.800
Notaris (splitsingsakte, levering, kadaster etc)	per woning	500	85.500
Totaal verkoopkosten			319.300
ALGEMENE KOSTEN			
Algemene Kosten Ontwikkelaar	4,00%	1.497.746	
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN (EXCL GRONDKOSTEN) EXCL BTW			35.809.392
BTW		7.280.782	min BTW leges bestemmingsplan anterieure overeenkomst
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN (EXCL GRONDKOSTEN) INCL BTW			43.090.174

Tabel 7 Stichtingskostenbegroting DOX Mahler

RENTEKOSTEN						
Kostprijs rente eigen vermogen	4.000.000	per jaar	5,00%	600.000		3 jaar
Kostprijs rente vreemd vermogen	2.000.000	per jaar	3,00%	90.000		1 jaar
Totaal rentekosten (geen BTW)				690.000		

SALDO						
Totaal opbrengsten Vrij Op Naam						48.885.068
Minus realisatiekosten incl BTW			Realisatieovk			-37.547.510
Koopprijs participaties			Koopovereenkomst			11.337.558
Minus stichtingskosten (excl. realisatiekosten)						-5.542.664
Minus rentekosten						-690.000
Minus initiële aankoop + Overdrachtsbelasting						-3.132.000
Saldo Winst en Risico						1.972.894

Geprognosticeerde Projectwinst voor belasting						1.972.894
--	--	--	--	--	--	------------------

Het geprognosticeerde ontwikkelresultaat van DOX Mahler wordt volgens een staffelmethode verdeeld conform het overzicht in tabel 8. Tot een resultaat van 1,5 miljoen euro zal het resultaat op basis van 50/50 worden verdeeld. Voor iedere € 500.000,- extra resultaat stijgt het aandeel voor Onorthodox BV met 10% naar respectievelijk 60% en 70%.

Voor de prognose van het ontwikkelresultaat van DOX Mahler is uitgegaan van een periode van drie jaar. De reden hiervoor is dat de

aankoop van de bestaande gebouwen plaatsvindt op 1 maart 2022 en de verwachting is dat de onherroepelijke omgevingsvergunning uiterlijk per 28 februari 2025 is verkregen, waarna het Project kan worden verkocht.

Op basis van de geprognosticeerde ontwikkelresultaten komt de bonusrente neer op een verwacht gemiddelde van 7,8% per jaar voor de Obligatiehouders. Samen met de vaste rente van 5% per jaar is de gemiddelde verwachte totale rente 12,8% per jaar.

Tabel 8 Verdeling geprognosticeerd ontwikkelresultaat en (bonus)rente Obligatiehouders DOX Mahler

Prognose ontwikkelingsresultaat voor belasting		1.972.894		Nominale waarde Obligaties		4.000.000	
<i>Alle bedragen in €</i>							
Tot 1 miljoen	50%	1.000.000	500.000	Tot 1 miljoen	50%	1.000.000	500.000
Van 1 miljoen tot 1,5 miljoen	50%	500.000	250.000	Van 1 miljoen tot 1,5 miljoen	50%	500.000	250.000
Van 1,5 miljoen tot 2,0 miljoen	60%	472.894	283.736	Van 1,5 miljoen tot 2,0 miljoen	40%	472.894	189.157
Boven 2 miljoen	70%	0	0	Boven 2 miljoen	30%	0	0
Aandeel Ontwikkelresultaat voor belasting Onorthodox		1.972.894	1.033.736	Aandeel Ontwikkelresultaat voor belasting Obligatiehouder(s)		1.972.894	939.157
				Aandeel Ontwikkelresultaat voor belasting Obligatiehouder(s)			939.157
				Rentevergoeding Obligatiehouder(s)			600.000
				Totaalopbrengst Obligatiehouder(s)		1.539.157	38,5% totaal
				Looptijd in jaren		3	12,8% per jaar

Alternatief scenario

Er wordt een uitgebreide, formele procedure doorlopen, waarin de bestemmingsplannen aangepast worden en omgevingsvergunningen voor beide Projecten worden aangevraagd. Om het kostenrisico zoveel mogelijk te beperken, zal een omgevingsvergunning pas worden aangevraagd zodra er zicht is op een positieve uitkomst van de procedure voor het bestemmingsplan van het betreffende Project, na het afsluiten van een anterieure overeenkomst met de Gemeente Tilburg.

In de planning betekent dit dat er aan het einde van het tweede kwartaal in 2023 een moment ontstaat waarop er besloten wordt of er wel of niet een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Als er op dat moment onvoldoende draagvlak is voor het Project/de Projecten, wordt de aanvraag voor de betreffende omgevingsvergunning uitgesteld. Vanaf dat moment wordt het Project/de Projecten (al dan niet tijdelijk) voortgezet door het betreffende gebouw te exploiteren door middel van verhuur.

Voor beide locaties is in het geval van stopzetten van de Projecten een alternatief scenario beschikbaar.

Voor de locatie aan de Karmijnstraat 5 betekent het simpelweg dat de verhuur doorgaat tot eind februari 2025 waarna huurder Siza het gebouw zal verlaten. De staat van de huidige bebouwing op de Karmijnstraat laat het momenteel niet toe om zonder grote investeringen dit gebouw verder te verhuren. Wij gaan er in dit alternatieve scenario dan ook vanuit dat deze locatie dicht gaat en we die vervolgens op korte termijn met een negatief saldo zullen verkopen, waarbij de opbrengst zal worden aangewend als aflossing op de Obligaties.

De locatie aan de Mahlerstraat leent zich uitstekend om onder de huidige woonbestemming verder te exploiteren. Er zal na het vertrek van de huidige huurder een investering gedaan moeten worden om het pand aan te passen aan de huidige duurzaamheidseisen maar dat kan dan ook resulteren in een

hogere jaarhuur. In dit scenario trekken wij na het vertrek van de huurder een bancaire financiering aan waarmee we het pand zullen moderniseren en samen met de opbrengst van de verkoop van de Karmijnstraat de Obligaties voor iets meer dan de helft zullen aflossen, alsmede de nog niet betaalde 2,5% rente per jaar uitkeren over dit af te lossen deel van de Obligaties.

Voor de verdere looptijd zal dan nog steeds 2,5% rente per jaar worden uitgekeerd (over het nog niet afgeloste deel van de Obligaties) en zal na verkoop van de locatie aan de Mahlerstraat de resterende rente van 2,5% per jaar over dit deel alsmede de bonusrente worden uitgekeerd.

In tabel 9 zijn beide bovengenoemde scenario's samengevoegd.

De verwachting is dat wanneer er in 2023 besloten moet worden om de ontwikkelingsplannen (tijdelijk) stil te leggen, dit niet betekent dat er geen sprake is van een herontwikkeling op langere

Tabel 9 Alternatief scenario: Prognose verhuur en mogelijkheid voor Dox II BV om te voldoen aan renteverplichtingen onder de Obligaties

Alle bedragen in €	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	
Huuropbrengsten	240.400	245.208	249.206	244.219	249.103	254.085	259.167	264.350	269.637	275.030	
Huurvrij en huurdersincentives	-	-	20.318-	101.589-	-	-	-	-	-	-	
Leegstandscorrectie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale opbrengsten	240.400	245.208	228.888	142.630	249.103	254.085	259.167	264.350	269.637	275.030	
Exploitatiekosten:											
Assetmanagement	-4,8%	11.635-	11.868-	11.078-	6.903-	12.057-	12.298-	12.544-	12.795-	13.050-	13.311-
Propertymanagement	-3,6%	8.727-	8.901-	8.309-	5.177-	9.042-	9.223-	9.408-	9.596-	9.788-	9.984-
Eigenaarslasten	-6,4%	14.204-	14.488-	14.778-	15.073-	15.375-	15.682-	15.996-	16.316-	16.642-	16.975-
Onderhoud	-10,6%	23.483-	23.953-	24.432-	24.920-	25.419-	25.927-	26.446-	26.974-	27.514-	28.064-
Adviseurs	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig	-6,5%	12.200-	14.454-	19.948-	13.430-	14.216-	17.319-	14.791-	17.086-	18.379-	15.696-
Rente	-15,5%	-	-	-	45.833-	50.000-	50.000-	50.000-	60.000-	60.000-	60.000-
Exploitatieresultaat	170.152	171.544	150.344	31.293	122.995	123.637	129.984	121.583	124.265	131.000	
Exploitatierendement	3,4%	3,4%	3,0%	1,0%	4,1%	4,1%	4,3%	4,1%	4,1%	4,4%	
Gemiddeld exploitatierendement	3,6%										
Aflossing op Hypothecaire lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Uitkeerbaar	170.152	171.544	150.344	31.293	122.995	123.637	129.984	121.583	124.265	131.000	
Beschikbaar	3,4%	3,4%	3,0%	1,0%	4,1%	4,1%	4,3%	4,1%	4,1%	4,4%	
Gemiddeld direct rendement	3,6%										
Uitkering	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Uitkering rente Obligatiehouders	125.000-	125.000-	125.000-	75.000-	75.000-	75.000-	75.000-	75.000-	75.000-	75.000-	
Resterende gelden	45.152	46.544	25.344	43.707-	47.995	48.637	54.984	46.583	49.265	56.000	
Liquiditeitsreserve bij aanvang periode	888.390	675.520	722.064	1.047.408	28.701	76.696	125.333	180.317	226.900	276.165	
Aanvulling vanuit exploitatie	45.152	46.544	25.344	43.707-	47.995	48.637	54.984	46.583	49.265	56.000	
Aanvulling vanuit financiering	-	-	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-	
Aanvulling vanuit verkoop Karmijnstraat	-	-	300.000	-	-	-	-	-	-	-	
Tussentijdse uitkering slotrente	-	-	-	150.000-	-	-	-	-	-	-	
Onttrekking tbv ontwikkeling	258.022-	-	-	825.000-	-	-	-	-	-	-	
Teruggave kapitaal	-	-	2.000.000-	-	-	-	-	-	-	-	
Liquiditeitsreserve bij einde periode	675.520	722.064	1.047.408	28.701	76.696	125.333	180.317	226.900	276.165	332.165	

termijn. Het blijven locaties waar de gemeente kansen ziet voor herontwikkeling naar woningbouw. Er zal voeling gehouden worden met de politiek en zodra er draagvlak is, zal alsnog worden aangestuurd op een bestemmingsplanwijziging en een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Voor de Obligatiehouder betekent dit dat na de beslissing om de ontwikkelingsplannen (tijdelijk) stil te leggen, ieder kwartaal de rente van 2,5% per jaar zal worden uitgekeerd. Als de herontwikkeling alsnog doorgang vindt of wanneer de locaties alsnog verkocht worden, worden de Obligaties afgelost en wordt de bonusrente uitgekeerd. De bonusrente is nu afhankelijk van het resultaat op de (uitgestelde) ontwikkeling dan wel afhankelijk van de eventuele verkoopwinst van de locaties as-is. Het verkoopresultaat wordt bepaald volgens onderstaande tabel, en de verdeling van het mogelijke verkoopresultaat zal volgens dezelfde staffelmethode worden verdeeld als weergegeven in tabel 6.

De geprognosticeerde verkoopprijs van het gemoderniseerde pand aan de Mahlerstraat is bepaald op 22,2 keer de jaarhuur. In dit scenario wordt uiterlijk per 28 februari 2032 afgelost, of zoveel eerder als het Object verkocht is.

Tabel 10 Alternatief scenario: Berekening geprognosticeerd verkoopresultaat

Alle bedragen in €

Verkoopprijs Mahlerstraat		5.790.108	
Liquiditeitsreserve		332.165	
2,5% rentebetaling over aflossing		750.000-	
Totale benodigde middelen		5.000.000-	
Brutoverkoopresultaat			372.273
Verkoopkosten		102.051-	
Verkoopresultaat			270.223
Verkoopprijs Mahlerstraat	5.790.108		
Minus verkoopkosten	102.051-		
Beschikbaar voor uitkering	5.688.058		
Hoofdsom Obligaties	3.000.000		
Hoofdsom bancaire financiering	2.000.000		
Aflossing	5.000.000		
Verkoopresultaat	688.058		
Liquiditeitsreserve	332.165		
2,5% rentebetaling over aflossing	750.000-		
Verkoopresultaat	270.223		
Aandeel verkoopresultaat Onorthodox BV 50% conform staffel	135.111		
Bonusrente Obligatiehouder(s)	135.111	Rente	5,0%
Bonusrente per Obligatie	676	Bonusrente	0,4%
		Totale rente looptijd	5,4%

6 / Risicofactoren

Door te investeren in een Obligatie verstrekt de Obligatiehouder een lening aan Dox II BV. Met de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties koopt Dox II BV alle 40 participaties van € 25.000,- in het fonds voor gemene rekening DOX Karmijn Vastgoedfonds en alle 160 participaties in het fonds voor gemene rekening DOX Mahler Vastgoedfonds. Deze fondsen zijn de gerechtigden tot de gebouwen aan de Karmijnstraat 5 respectievelijk de Mahlerstraat 353-403 in Tilburg en gaan voor hun rekening en risico de herontwikkeling van deze gebouwen tot 2 woongebouwen ter hand nemen en, tot het moment waarop vaststaat dat de herontwikkelingen doorgang zullen vinden, de bestaande gebouwen exploiteren door middel van verhuur. Indien de herontwikkeling, door het uitblijven van de benodigde bestemmingsplanwijzigingen, definitieve omgevingsvergunningen of om een andere reden geen doorgang zal vinden, zullen de twee vastgoedfondsen de bestaande gebouwen uiterlijk op 28 februari 2032 verkopen.

De Obligaties verplichten Dox II BV tot betaling van een vaste rente van 5,0% per jaar over (het nog niet afgeloste deel van) de hoofdsom, terugbetaling van de hoofdsom van de Obligaties en, bij volledige aflossing van de Obligaties, uitkering van een bonusrente. De vaste rente wordt uitgekeerd in twee fasen: ieder kalenderkwartaal (achteraf) 2,5% per jaar gedurende de looptijd van de Obligaties en de resterende 2,5% per jaar bij (gehele of gedeeltelijke) aflossing van de Obligaties. De hoogte van de bonusrente is afhankelijk van het ontwikkelingsresultaat of, als de herontwikkeling niet doorgaat, van de (eventuele) verkoopwinst van de bestaande gebouwen en wordt uitgekeerd bij de volledige aflossing van de Obligaties.

Met uitzondering van de bonusrente zijn de verplichtingen van Dox II BV aan de Obligatiehouders niet gerelateerd aan de resultaten die DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds genereren uit de verhuur en de herontwikkeling of verkoop van de gebouwen aan de Mahlerstraat 353-403 en de Karmijnstraat 5 te Tilburg, tot welke resultaten Dox II BV als enige belegger in het fonds is gerechtigd. Voor het kunnen voldoen aan de verplichtingen onder de Obligaties is Dox II BV evenwel afhankelijk van die resultaten, en de hoogte van de (eventuele) bonusrente is afhankelijk van het ontwikkelings- of verkoopresultaat. Bij tegenvallende resultaten lopen de Obligatiehouders het risico dat Dox II BV niet of niet volledig kan voldoen aan de verplichtingen tot betaling van de rente en terugbetaling van de hoofdsom van de Obligaties en lopen zij het risico dat de bonusrente weinig of zelfs niets oplevert.

Elke investeerder dient zich te realiseren dat Dox II BV mogelijk niet in staat zal zijn om aan alle verplichtingen jegens de Obligatiehouders te voldoen, dat geen bonusrente kan worden uitgekeerd en dat zelfs het gehele in de Obligaties geïnvesteerde bedrag verloren kan gaan. Het totale vermogen van een investeerder dient zodanig te zijn dat een dergelijk verlies kan worden gedragen.

In het bijzonder wordt hier genoemd het risico dat is verbonden aan het storten van de uitgifteprijs voor de Obligaties op de bankrekening van de initiatiefnemer Onorthodox BV. Op de datum waarop de uitgifteprijs moet worden gestort beschikt Dox II BV namelijk nog niet over een bankrekening. Hoewel Onorthodox BV de ontvangen bedragen zal aanhouden voor - en aanwenden op aanwijzing van - Dox II BV, is er een risico dat Onorthodox BV faillieert voordat Dox II BV over een bankrekening beschikt; Onorthodox BV is een onderneming die ondernemersrisico loopt. In geval van faillissement van Onorthodox BV voordat de gelden zijn gestort op de bankrekening van Dox II BV is er een aanzienlijk risico dat de gehele investering in de Obligaties verloren gaat.

De hierna genoemde risico's betreffen naar het inzicht van Dox II BV materiële risico's, maar zijn niet bedoeld als een uitputtend overzicht van alle mogelijke risico's.

Risico's met betrekking tot vermogensstructuur

Met de vermogensstructuur van Dox II BV, waarbij Obligaties worden uitgegeven en geen eigen vermogenstitels zoals aandelen, is gekozen voor een structuur waarbij de balans van Dox II BV bestaat uit relatief veel vreemd vermogen en weinig eigen vermogen (zoals bij aandelen). Als de resultaten uit de Projecten in negatieve zin afwijken van de prognoses, kan dit de uitkering van de rente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar brengen omdat Dox II BV relatief weinig buffers (eigen vermogen) heeft. Dit kan verder tot gevolg hebben dat het recht op de bonusrente minder of zelfs geen waarde heeft. Het risico voor de Obligatiehouders (als verstrekkers van vreemd vermogen) wijkt in dit licht niet significant af van het risico dat zij zouden lopen als aandeelhouders (d.i. verstrekkers van eigen vermogen).

Beleggingsrisico en risico van onrealistische prognoses

Met de opbrengst van de uitgifte van de Obligaties koopt Dox II BV alle participaties in de fondsen voor gemene rekening DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds die op hun beurt daarmee de gebouwen aan de Karmijnstraat 5 en de

Mahlerstraat 353-403 in Tilburg kopen. De ontwikkeling van de vastgoedmarkt - in zijn algemeenheid dan wel in de specifieke omgeving van deze gebouwen (Tilburg) - kan achterblijven bij de verwachtingen zoals weergegeven in deze investeringsbrochure. Verder wordt erop gewezen dat prognoses in zijn algemeenheid - zo ook de prognoses voor het ontwikkelingsresultaat in hoofdstuk 5 van deze investeringsbrochure - schattingen betreffen van de mogelijke kosten van en opbrengsten uit de huidige gebouwen en de mogelijke herontwikkeling daarvan. Als de ontwikkeling van de (vastgoed)markt in Tilburg tegenvalt dan wel de prognoses onvoldoende realistisch blijken, kunnen de kosten en/of de resultaten uit verhuur, herontwikkeling of verkoop tegenvallen ten opzichte van de verwachtingen of kan blijken dat de gebouwen niet verhuurbaar zijn, niet kunnen worden herontwikkeld of onverkoopbaar zijn, hetgeen de uitkering van de rente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar kan brengen en tot gevolg kan hebben dat het recht op de bonusrente minder of zelfs geen waarde heeft.

Risico's die verband houden met eventuele herontwikkeling tot appartementen

De huidige onzekerheid met betrekking tot de kwestie of de huidige gebouwen worden herontwikkeld naar appartementen, zal leiden tot een periode van gedeeltelijke of zelfs volledige leegstand (zie ook onder 'Leegstand' hierna). Dat geldt in elk geval voor de periode tot het moment waarop vaststaat of tot herontwikkeling zal worden overgegaan. Dat moment valt naar verwachting tegen het einde van het derde kwartaal in 2023. In de periode waarin niet vaststaat of de herontwikkeling doorgang zal vinden, kunnen geen (langlopende) huurcontracten worden aangegaan of huurcontracten (langlopend) worden verlengd. Het is niet uit te sluiten dat de onzekerheid omtrent het doorgaan van de herontwikkeling langer zal duren dan verwacht wat negatieve gevolgen kan hebben op de huurinkomsten van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds, de uitkeringen die Dox II BV van deze vastgoedfondsen zal ontvangen en daarmee op de mogelijkheid voor Dox II BV om te voldoen aan de verplichtingen onder de Obligaties.

Een ander risico dat verband houdt met de herontwikkeling is dat na de wijziging van de bestemmingsplannen en het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunningen er vanuit de markt te weinig of zelfs geen vraag is naar de mogelijkheid tot daadwerkelijke herontwikkeling en de projecten slecht of zelfs onverkoopbaar blijken, bijvoorbeeld omdat de vraag naar de beoogde, specifieke appartementen in zijn algemeenheid of in de omgeving van Tilburg in het bijzonder, is afgenomen of is weggefallen. Of omdat er concurrerende appartementen of woningen in de directe omgeving worden aangeboden. In dat

geval ontvangt Dox II BV mogelijk lage of zelfs geen uitkeringen van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds en is Dox II BV mogelijk niet in staat te voldoen aan de verplichtingen jegens de Obligatiehouders.

Leegstand

Mocht de herontwikkeling niet doorgaan, dan is het onzeker of de huidige gebouwen in voldoende mate verhuurd kunnen worden om DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds in staat te stellen zodanige uitkeringen aan Dox II BV te doen dat Dox II BV de verplichtingen aan de Obligatiehouders kan voldoen. Als sprake is van leegstand, leidt dat niet alleen tot een tegenvallende huuropbrengst uit de huidige gebouwen, maar kan dat ook een negatieve invloed hebben op de verkoopprijs van de gebouwen, omdat een koper een bepaald gewenst rendement uit diens investering zal willen zien en dus voor minder goed of zelfs slecht verhuurbaar vastgoed een lagere koopprijs zal bieden. Er is een risico dat in dat geval de verkoopopbrengst van de gebouwen tegenvalt, waardoor Dox II BV bij verkoop geen of een tegenvallende uitkering van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds ontvangt en Dox II BV niet alleen geen bonusrente kan uitkeren maar zelfs de resterende 2,5% rente per jaar niet kan voldoen en/of de hoofdsom van de Obligaties niet of niet volledig kan terugbetalen.

Onderhoudsrisico

Mocht de herontwikkeling niet doorgaan dan moeten de huidige gebouwen, in het belang van de verhuurbaarheid en de waarde ervan, worden onderhouden. De kosten van onderhoud kunnen hoger uitvallen dan verwacht. Indien de gebouwen niet goed worden onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. Hogere kosten van onderhoud komen ten laste van de uitkeringen die Dox II BV van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds zal ontvangen en zal een negatief effect hebben op de mogelijkheden voor Dox II BV te voldoen aan de verplichtingen jegens de Obligatiehouders.

Debiteurenrisico

De enige bron van inkomsten van Dox II BV zijn de uitkeringen die zij ontvangt van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds. Afgezien van uitkeringen die voortkomen uit de verkoop van de Projecten, bestaan die uitkeringen in belangrijke mate uit de van de huurders van de huidige gebouwen afkomstige huuropbrengsten. Het risico bestaat dat huurders hun betalingsverplichtingen uit hoofde van hun huurovereenkomst niet nakomen. Dit heeft een negatief effect op de uitkeringen die Dox II BV zal ontvangen en daarmee op de mogelijkheden voor Dox II BV om aan de verplichtingen onder de Obligaties te voldoen.

Inflatierisico

De hoogte van de huren van de huidige gebouwen zijn gekoppeld aan de inflatie. De hoogte van de inflatie is afhankelijk van diverse economische factoren en heeft invloed op de hoogte van de uitkeringen die Dox II BV ontvangt van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds, voor zover die voortkomen uit de verhuur van de huidige gebouwen. De waarde van de gebouwen - als zorggebouwen - is ook afhankelijk van de ontwikkeling van de inflatie, zowel direct als indirect. Indirect, omdat de waarde weer afhankelijk is van de hoogte van de huren en daarmee van invloed op de hoogte van de uitkeringen die Dox II BV ontvangt van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds, voor zover die voortkomen uit de verkoop van de huidige gebouwen (als de herontwikkeling geen doorgang vindt). Indien de werkelijke inflatie lager is dan waar in de prognose rekening mee is gehouden (2% per jaar), zullen de uitkeringen die Dox II BV ontvangt van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds uit de huuropbrengst en de verkoopopbrengst lager zijn dan verwacht. Hierdoor kan de uitkering van rente en bonusrente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar komen.

Concentratierisico

De gelden die met de uitgifte van de Obligaties worden aangetrokken, worden via DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds geïnvesteerd in twee locaties in Tilburg waarvan het voornemen bestaat deze te herontwikkelen tot 2 woongebouwen. Dit betekent dat ongunstige ontwikkelingen in Tilburg, in het bijzonder met betrekking tot het beleid omtrent herontwikkeling en bouw van appartementen of woningen dan wel, indien de herontwikkeling wordt uitgesteld of geen doorgang vindt, met betrekking tot het vestigingsklimaat in algemene zin in Tilburg, een relatief grote negatieve impact zullen hebben op de mogelijkheid van Dox II BV te voldoen aan de verplichtingen jegens de Obligatiehouders. Deze negatieve ontwikkelingen zullen er namelijk naar verwachting toe leiden dat Dox II BV minder aan uitkeringen zal ontvangen van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds.

Onverzekerde schade

DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds zullen door middel van een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering de gebouwen aan de Karmijnstraat 5 en de Mahlerstraat 353-403 verzekeren tegen de meest voorkomende risico's, zoals brand- en waterschade, alsmede de hieruit voortvloeiende huurderiving voor een periode van minimaal twaalf maanden. Schade als gevolg van natuurrampen, terreur en oorlog zijn echter niet te verzekeren en komen derhalve voor rekening en risico van het vermogen van deze fondsen. Daarnaast zal er telkens sprake zijn van een eigen risico per verzekering. Indien zich een schadevalvoortdoet

met betrekking tot de gebouwen aan de Karmijnstraat 5 en de Mahlerstraat 353-403 dat niet verzekerd is of waarvoor een eigen risico geldt, zal dat leiden tot onvoorziene kosten en mogelijk tot onvoorziene derving van inkomsten, wat zal leiden tot lagere uitkeringen door DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds aan Dox II BV. Als Dox II BV lagere uitkeringen ontvangt, zal zij mogelijk niet in staat zijn aan alle verplichtingen onder de Obligaties te voldoen en/of minder of in het geheel niets aan bonusrente uit kunnen keren.

Milieurisico

De waarde van de gebouwen aan de Karmijnstraat 5 en de Mahlerstraat 353-403 in Tilburg kan negatief worden beïnvloed als sprake is van milieuverontreiniging. Voor deze risico's, zoals de aanwezigheid van asbest, ondergrondse tanks of bodemverontreiniging, zijn in de akten van levering van de panden de bij dit soort transacties gebruikelijke bepalingen opgenomen. Milieurisico's gaan bij een koop/verkoop van vastgoed over op de koper (DOX Karmijn en DOX Mahler). Mocht blijken dat sprake is van milieuverontreiniging, dan kan dit een negatief effect hebben op de verhuurbaarheid en/of de waarde van de gebouwen alsook op de mogelijkheid ze te herontwikkelen en daarmee op de hoogte van de uitkeringen die Dox II BV van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds ontvangt. Hierdoor kan de uitkering van rente en bonusrente en terugbetaling van de hoofdsom aan de Obligatiehouders in gevaar komen.

Risico van beperkte verhandelbaarheid

Hoewel de Obligaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) verhandeling van Obligaties onmogelijk blijkt te zijn. Een beursnotering of een regelmatige of levendige handel in de Obligaties wordt niet voorzien. Dox II BV noch enig ander zal een markt in de Obligaties onderhouden. De verwachting is dan ook dat de groep van potentiële investeerders in de Obligaties beperkt is. Verder is er een beperking verbonden aan de overdraagbaarheid van de Obligaties. De beperking bestaat eruit dat een Obligatiehouder altijd ten minste vier Obligaties dient te houden, tenzij alle Obligaties worden overgedragen (en de betreffende Obligatiehouder na de overdracht dus geen Obligaties meer houdt). Indien de Obligaties gedeeltelijk zijn afgelost waardoor de gezamenlijke nominale waarde van vier Obligaties minder bedraagt dan € 100.000, gaat het hiervoor bedoelde aantal van vier Obligaties omhoog tot een zodanig aantal dat de gezamenlijke nominale waarde ervan ten minste € 100.000 bedraagt. Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat de Obligatiehouder zijn investering langer moet aanhouden dan is voorzien of is gewenst. Voorts kan de illiquiditeit van de Obligaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

Risico dat de Obligaties niet worden afgelost of dat de looptijd van de Obligaties langer zal zijn dan de verwachte looptijd

In het verlengde van het risico van beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties wordt het risico genoemd dat de looptijd van de Obligaties langer kan zijn dan de verwachte looptijd tot 28 februari 2025. Dat risico kan zich realiseren indien DOX Karmijn en/of DOX Mahler geen of onvoldoende liquiditeiten hebben om uit te keren aan Dox II BV, waardoor Dox II BV de rente of aflossing niet of niet volledig kan voldoen en er geen ruimte is om een bonusrente uit te keren. Het is de verwachting dat dit risico zich zal voordoen indien de herontwikkeling van de huidige gebouwen wordt uitgesteld of niet doorgaat. Er is dan ook een risico dat een Obligatiehouder langer aan zijn investering in Obligaties is gebonden dan verwacht.

Fiscaal risico

Dox II BV is vennootschapsbelasting verschuldigd over het fiscale resultaat, inclusief het fiscale resultaat dat gerealiseerd wordt op de gehouden belangen van Dox II BV in DOX Karmijn en DOX Mahler bij een eventuele verkoop van de gebouwen aan de Karmijnstraat 5 en de Mahlerstraat 353-403 te Tilburg door deze fondsen. Er wordt vanuit gegaan dat de rente op de Obligaties aftrekbaar is van het fiscale resultaat van Dox II BV. Het risico bestaat dat de rente op de Obligatie als gevolg van wetwijzigingen (verder) beperkt wordt of niet in aftrek kan worden gebracht, waardoor fiscaal een lagere rentelast ontstaat en het belastbare bedrag toeneemt en aldus de verschuldigde vennootschapsbelasting voor Dox II BV toeneemt, hetgeen van negatieve invloed kan zijn op de liquiditeitspositie van Dox II BV en daarmee op de mogelijkheden voor Dox II BV te voldoen aan de verplichtingen onder de Obligaties.

Uitgangspunt is dat de Obligatie geen economisch belang vertegenwoordigt voor de overdrachtsbelasting. De Belastingdienst zou hieromtrent een andere zienswijze kunnen hebben, waardoor de verkrijging van een Obligatie belast zou kunnen zijn met overdrachtsbelasting.

De fiscale behandeling van een Obligatie en/of een Obligatiehouder kan in de loop der jaren door wijziging van fiscale wetgeving en/of nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed. Dit kan ten nadele komen van het rendement voor de Obligatiehouder.

Risico's met betrekking tot bancaire financiering

In hoofdstuk 5 wordt gesproken over het aantrekken van een bancaire financiering ter dekking van de ontwikkelingskosten. Deze financiering zal worden aangetrokken na het sluiten van de anterieure overeenkomsten met de gemeente Tilburg en is nodig om de laatste fase van de ontwikkeling te financieren. In de prognoses is uitgegaan van een hypothecaire financiering tegen

een rentevergoeding van 3% per jaar. Het risico bestaat dat de dan geldende rentetarieven hoger zijn dan 3%. Dit kan betekenen dat de geprognosticeerde resultaten op de Projecten lager worden en daarmee ook de bonusrente lager wordt.

Tevens bestaat het risico dat het niet lukt een (bancaire) financiering aan te trekken voor dit deel van de ontwikkeling. Dit kan betekenen dat DOX Karmijn en DOX Mahler niet in staat zijn de plannen verder uit te ontwikkelen naar bestemmingsplanwijzigingen en onherroepelijke omgevingsvergunningen. De locaties zullen dan verkocht moeten worden waarbij het risico bestaat dat Dox II BV niet in staat is de volledige rentelast te voldoen of zelfs niet in staat is het (volledige) uitstaande bedrag op de Obligaties af te lossen. Als wel een bancaire financiering kan worden aangetrokken, is het de verwachting dat de bank een eerste recht van hypotheek op de Projecten (en mogelijk andere zekerheden) zal verlangen. Als DOX Karmijn en/of DOX Mahler hun verplichtingen onder die bancaire financiering niet kunnen voldoen, ontstaat het risico dat de bank het hypotheekrecht op de Projecten (en de eventuele andere zekerheden) zal uitwinnen, waardoor DOX Karmijn en/of DOX Mahler geen uitkeringen meer kunnen doen aan Dox II BV en Dox II BV geen rente en geen aflossing meer op de Obligaties kan betalen.

7 / Fiscale aspecten

Hieronder wordt een algemene beschrijving gegeven van de Nederlandse fiscale gevolgen van DOX Karmijn, DOX Mahler en Dox II BV alsook van het houden van Obligaties door de Obligatiehouders. Uitgangspunt daarbij is dat de Obligatiehouder een Box 3 belegger is dan wel een Nederlandse besloten vennootschap, onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting. De beschrijving is gebaseerd op de stand van de Nederlandse belastingwetgeving, beleidsregels en jurisprudentie per 1 februari 2022, met uitzondering van maatregelen die met terugwerkende kracht worden ingevoerd. De beschrijving betreft geen advies over een specifieke situatie.

De fiscale gevolgen van het houden van de Obligaties kunnen per Obligatiehouder verschillen. Daarom wordt geadviseerd voor de voor hen specifieke fiscale gevolgen contact op te nemen met de eigen belastingadviseur.

DOX Karmijn Vastgoedfonds,

DOX Mahler Vastgoedfonds en Dox II BV

DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds zullen als fiscaal transparant kwalificeren, waardoor de resultaten worden toegerekend aan haar participant Dox II BV. Zodoende zullen de resultaten met betrekking tot de herontwikkeling voor fiscale doeleinden worden toegerekend aan de participant Dox II BV.

Dox II BV is voor haar gehele winst, aldus inclusief de resultaten van DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds, onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting. Voor de winst tot en met € 395.000 geldt een tarief van 15% en voor het meerdere een tarief van 25,8%. Eventuele negatieve resultaten kunnen in aftrek gebracht worden op de winst.

Uitgangspunt is dat de Obligaties fiscaal kwalificeren als geldlening. De betaalde rente op de Obligaties is zodoende in beginsel aftrekbaar. Echter in specifieke gevallen kunnen rente-aftrekbeperkingen van toepassing zijn. Bijzondere aandacht vergt de 'earningstripping-maatregel'. Op grond van deze maatregel is – kort gezegd – het saldo van de rentekosten en -baten niet aftrekbaar voor zover dat saldo hoger is dan het hoogste van € 1.000.000 of 20% van de gecorrigeerde fiscale winst (EBITDA). Het saldo aan renten (dat niet aftrekbaar is) kan vervolgens (onbeperkt in de tijd) worden vooruit gewenteld. Onder het rentebegrip wordt ook een uitbetaling van de bonusrente op de Obligatie aangemerkt. Toekomstige wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen leiden tot (verdere) beperkingen in de renteaftrek.

Een eventueel geleden verlies in enig jaar (vanaf 2022) kan in beginsel worden verrekend met de positieve winst uit het

voorgaande jaar dan wel met de positieve winsten uit volgende jaren. Er geldt daarbij wel een maximum voor het bedrag van de verrekening met winsten van € 1.000.000. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000.

Inkomstenbelasting (Box 3)

Bij de in Nederland woonachtige particuliere beleggers valt de Obligatie in Box 3 van de inkomstenbelasting. In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Obligatiehouder wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een (gemiddeld) forfaitair rendement dat ligt tussen de 1,898% en 5,69% (2022) van het toerekenbare vermogen aan Box 3. Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 31% inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Obligatiehouder - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 50.000 (2022) per belastingplichtige, ofwel voor partners € 100.000 (2022).

Vennootschapsbelasting

Bij Nederlandse rechtspersonen als Obligatiehouder vormen de inkomsten (verminderd met de kosten) van de Obligatie belastbare winst voor de heffing van vennootschapsbelasting. Obligaties worden daarbij in beginsel gewaardeerd op haar kostprijs dan wel de lagere waarde in het economische verkeer. Voor winst tot en met € 395.000 geldt een tarief van 15% en voor winst vanaf € 395.000 geldt een tarief van 25% (2022).

Overdrachtsbelasting

Over de aankoop van de gebouwen aan de Karmijnstraat 5 en de Mahlerstraat 353-403 is overdrachtsbelasting (8%) verschuldigd. Opgemerkt dient hierbij te worden dat het tarief in 2023 wordt verhoogd met 1% naar 9%.

Uitgangspunt is dat de Obligatie geen economisch belang vertegenwoordigt voor de overdrachtsbelasting, waardoor bij verkrijging van een Obligatie geen overdrachtsbelasting verschuldigd is door de Obligatiehouder.

Dox II BV biedt de mogelijkheid te investeren in de Obligaties waarmee, via de fondsen voor gemene rekening DOX Karmijn Vastgoedfonds en DOX Mahler Vastgoedfonds, de aankoop, exploitatie, de plannen voor de herontwikkeling naar twee woongebouwen en de verkoop van de huidige gebouwen aan de Karmijnstraat 5 en de Mahlerstraat 353-403 in Tilburg worden gefinancierd.

Obligaties

Er worden 200 Obligaties uitgegeven met elk een nominale waarde (de hoofdsom) van € 25.000. Elke Obligatiehouder dient ten minste vijf Obligaties af te nemen. De Obligaties luiden op naam. Er worden geen bewijs- of toonderstukken voor uitgegeven.

Rente, bonusrente, aflossing en looptijd Obligaties

De Obligaties geven recht op een vaste rente van 5,0% per jaar over de hoofdsom. Daarvan wordt 2,5% ieder kalenderkwartaal, achteraf, uitgekeerd en het restant van 2,5% per jaar bij het (gedeeltelijke) aflossen van de Obligaties.

De looptijd van de Obligaties is naar verwachting drie jaar, tot 28 februari 2025 en uiterlijk tot 28 februari 2032. Het is de verwachting dat op 28 februari 2025 de Projecten worden verkocht aan een eindbelegger die de herontwikkeling zal afronden. Het ontwikkelresultaat dat Dox II BV realiseert, wordt voor een deel als bonusrente uitgekeerd aan de Obligatiehouders bij de volledige aflossing van de Obligaties. Zie hoofdstuk 5 voor de details van deze bonusrente.

Indien de herontwikkeling van de huidige gebouwen niet slaagt of wordt uitgesteld, zal de looptijd van de Obligaties langer zijn, doch worden ze niet later dan op 28 februari 2032 afgelost. De rente op en aflossing van de Obligaties zal in dat geval, naar verwachting, kunnen worden voldaan uit de huurinkomsten van de huidige gebouwen respectievelijk uit de verkoop of herfinanciering van de gebouwen. De bonusrente is dan afhankelijk van het resultaat op de uitgestelde ontwikkeling, dan wel van de eventuele verkoopwinst van de gebouwen as-is.

Pandrecht voor de Obligatiehouders

Het fonds voor gemene rekening DOX Karmijn Vastgoedfonds houdt het eigendom van het te herontwikkelen gebouw aan de Karmijnstraat 5 te Tilburg, het fonds voor gemene rekening DOX Mahler Vastgoedfonds houdt het eigendom van het te herontwikkelen gebouw aan de Mahlerstraat 353-403 te Tilburg. Dox II BV, de uitgevende instelling van de Obligaties, houdt alle belangen in deze fondsen. Als zekerheid dat de verplichtingen onder de Obligaties aan de Obligatiehouders worden voldaan, krijgt elke Obligatiehouder een pandrecht gevestigd op aandelen in het kapitaal van

Dox II BV; er zijn 200 aandelen door Dox II BV uitgegeven en voor elke Obligatie die een Obligatiehouder houdt, wordt één aandeel in het kapitaal van Dox II BV aan die Obligatiehouder verpand.

Verhandelbaarheid/overdraagbaarheid Obligaties

De Obligaties kunnen worden overgedragen, zij het dat daar een beperking aan is verbonden. De beperking bestaat eruit dat een Obligatiehouder altijd ten minste vier Obligaties dient te houden, tenzij alle Obligaties worden overgedragen (en de betreffende Obligatiehouder na de overdracht dus geen Obligaties meer houdt). Indien de Obligaties gedeeltelijk zijn afgelost waardoor de gezamenlijke nominale waarde van vier Obligaties minder bedraagt dan € 100.000, gaat het hiervoor bedoelde aantal van vier Obligaties omhoog tot een zodanig aantal dat de gezamenlijke nominale waarde ervan ten minste € 100.000 bedraagt. Deze beperking houdt verband met de toezichtrechtelijke positie van de Obligaties als hieronder is beschreven.

Wet op het financieel toezicht (Wft)

en de Prospectusverordening ((EU) 2017/1129)

Dox II BV is de uitgevende instelling van de Obligaties.

Dox II BV zal opvorderbare gelden - zoals bedoeld in artikel 1:1 Wft - van de Obligatiehouders aantrekken tegen uitgifte van Obligaties aan hen. Artikel 3:5 lid 1 Wft verbiedt het om in Nederland in de uitoefening van een bedrijf van het publiek opvorderbare gelden aan te trekken, ter beschikking te verkrijgen of ter beschikking te hebben.

Artikel 3:5 lid 2 onder d Wft bepaalt dat dit verbod van artikel 3:5 lid 1 Wft niet van toepassing is op degenen die opvorderbare gelden aantrekken, ter beschikking verkrijgen of ter beschikking hebben als gevolg van het aanbieden van effecten in overeenstemming met hetgeen in de Prospectusverordening is bepaald.

De Obligaties zijn verhandelbaar - zij het beperkt, zie ook hiervoor - en derhalve aan te merken als effecten als hiervoor bedoeld. Omdat het aanbod van deze effecten (de Obligaties) plaatsvindt in overeenstemming met de Prospectusverordening (zie hierna), is ingevolge artikel 3:5 lid 2 onder d Wft het verbod van artikel 3:5 lid 1 Wft niet van toepassing op (het aanbod en de uitgifte van Obligaties door) Dox II BV.

De Obligaties kunnen slechts worden verworven voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per Obligatiehouder. Om die reden en ingevolge artikel 1 lid 4 onder d Prospectusverordening is het bepaalde in de artikelen 3 lid 1 juncto 20 lid 1 Prospectus-

verordening, die verplichten om bij een aanbod van effecten - zoals de Obligaties - aan het publiek een door de AFM goedgekeurd prospectus te publiceren, niet van toepassing op het aanbod van de Obligaties. De zogenoemde prospectusplicht is dan ook niet van toepassing. Deze investeringsbrochure betreft niet een door de AFM goedgekeurd prospectus als bedoeld in artikel 3 lid 1 Prospectusverordening.

Naast dat de aanbieding van de Obligaties in overeenstemming is met de Prospectusverordening geldt voorts dat de opvorderbare gelden die Dox II BV aantrekt met de uitgifte van de Obligaties, niet worden aangetrokken van het 'publiek' waarnaar artikel 3:5 lid 1 Wft verwijst maar van professionele marktpartijen (die geen onderdeel van het publiek vormen). Uit artikel 3 lid 2 van het Besluit definitiebepalingen Wft volgt namelijk dat een Obligatiehouder in relatie tot Dox II BV wordt aangemerkt als een professionele marktpartij, omdat de nominale waarde van de Obligaties ten minste € 100.000 per Obligatiehouder bedraagt.

Dox II BV

Dox II BV, de uitgevende instelling van de Obligaties, is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, wordt opgericht op 28 februari 2022 met statutaire zetel te Bussum en houdt kantoor aan de Brinklaan 134, 1404 GV te Bussum.

Het bestuur van Dox II BV wordt gevormd door Onorthodox BV, de initiatiefnemer van de Projecten. Voor nadere informatie over Onorthodox wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Alle aandelen in het kapitaal van Dox II BV worden gehouden door Onorthodox BV, de initiatiefnemer van de Projecten. Voor nadere informatie over Onorthodox wordt verwezen naar hoofdstuk 9. Dox II BV houdt alle belangen (participaties) in het fonds voor gemene rekening DOX Karmijn Vastgoedfonds, die de eigendom houdt van het te herontwikkelen gebouw aan de Karmijnstraat 5 te Tilburg, alsmede alle belangen (participaties) in het fonds voor gemene rekening DOX Mahler Vastgoedfonds, die de eigendom houdt van het te herontwikkelen gebouw aan de Mahlerstraat 353-403 te Tilburg.

Het fonds voor gemene rekening

DOX Karmijn Vastgoedfonds

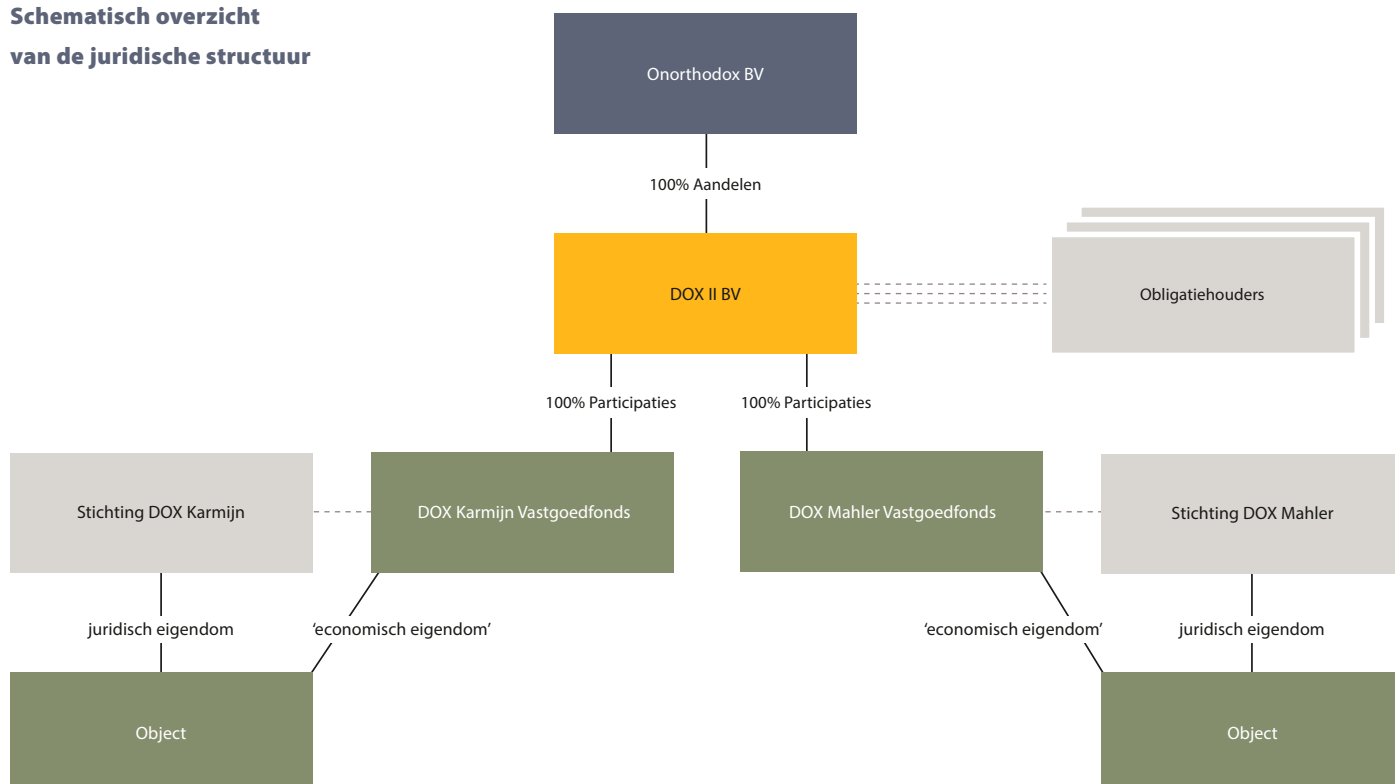
DOX Karmijn Vastgoedfonds wordt op 28 februari 2022 aangegaan als een transparant fonds voor gemene rekening (FGR). Dit fonds voor gemene rekening wordt beheerd door Sectie5 Management BV. Sectie5 verricht een compleet pakket van fonds- en vastgoedmanagement voor beleggingsfondsen met investeringen in winkelcentra, supermarkten, kantoren, woningen en zorgvastgoed in Nederland.

Het fonds voor gemene rekening

DOX Mahler Vastgoedfonds

DOX Mahler Vastgoedfonds wordt op 28 februari 2022 aangegaan als een transparant fonds voor gemene rekening (FGR). Dit fonds voor gemene rekening wordt beheerd door Sectie5 Management BV. Sectie5 verricht een compleet pakket van fonds- en vastgoedmanagement voor beleggingsfondsen met investeringen in winkelcentra, supermarkten, kantoren, woningen en zorgvastgoed in Nederland.

Schematisch overzicht van de juridische structuur



Onorthodox BV

De Initiatiefnemer (Onorthodox BV) is opgericht in 2020 en richt zich als projectontwikkelaar primair op het realiseren van woningen en zorgvastgoed. Dat doet zij met een, what's in a name, onorthodoxe aanpak. In die aanpak staat niet het gebouw centraal, maar de gebruiker, de plek en de directe omgeving.

Onorthodox BV noemt dat 'inclusief ontwikkelen'. Inclusief ontwikkelen staat voor een continue zoektocht naar verbetering. Met het zoeken naar oplossingen die rekening houden met duurzaamheid, de impact op het milieu en gezondheid. Maar zeker ook met factoren als multifunctionaliteit, de behoeftes van de gebruikers en die van de omgeving. Verbetering kortom, die voortkomt uit de drive om anders naar zaken te kijken. Innovatief en verantwoordelijk.

De directie over Onorthodox BV wordt gevoerd door Joep Moonen en Sectie5 Investments NV.

Joep Moonen

Na het voltooien van zijn HEAO studie aan de Haarlem Business School is Joep zijn carrière begonnen binnen SONY Benelux, eerst als Account Executive en later als Product- en Marketing Manager. In 2006 heeft hij de overstap naar het vastgoed gemaakt. Joep heeft als commercieel directeur bij Snippe Projecten gewerkt en daarna in 2011 de overstap gemaakt naar Bouwgroep Moonen om als Commercieel Directeur aan de slag te gaan. In 2020 heeft Joep samen met de partners van Sectie5, Onorthodox BV opgericht.

Drs. Bart Bearda Bakker

Bart studeerde bedrijfskunde aan Universiteit Nyenrode na een voltooide HEAO studie aan de Hanzehogeschool Groningen. Hij werkte bij de Fortisbank, Westland Utrecht Hypotheekbank en ING Real Estate Finance als specialist off balance sheet financieringen en internationaal relationship manager. Bij de Akron-group werkte hij als investment manager en als managing director voor de institutionele markt. Bart is één van de oprichters van Sectie5, waar hij sinds 2007 directielid en partner is.

Drs. Jeroen van Valen

Als afgestudeerd financieel bedrijfskundige aan de Vrije Universiteit te Amsterdam was hij als directeur-eigenaar van Bleijenburg Vastgoed Management betrokken bij de oprichting en het management van diverse closed-end funds. Van oktober 2002 tot juli 2007 was hij verbonden aan de Akron Group, vanaf juli 2005 als managing director van fondsenaanbieder Akron Vastgoed Nederland. In 2007 is Jeroen één van de oprichters van Sectie5, waar hij sindsdien directielid en partner is.

Drs. Wibo H.E. van Ommeren RA MBA

Wibo studeerde bedrijfseconomie en postdoctoraal accountancy aan de Universiteit Tilburg en behaalde een executive MBA aan de Warwick University (UK). Hij werkte als registeraccountant bij Arthur Andersen en Deloitte in Rotterdam, Parijs en Amsterdam, waar hij in 2011 partner werd en verantwoordelijk was voor de afdeling audit – investment management en real estate. Vanaf 2014 vervulde hij (interim) CFO functies bij de vastgoedorganisaties Geneba, Meijer Realty Partners en CBRE Global Investors Nordics in Stockholm. Daarnaast is hij docent externe verslaggeving aan de Amsterdam School of Real Estate. Sinds mei 2017 is Wibo directielid en CFRO bij Sectie5 Investments NV, Sectie5 Beheer BV en Sectie5 Management BV.

Mr. Caroline van Slooten

Caroline is toegetreden tot het management team van Sectie5 Management in januari 2020. Na een carrière als vastgoedadvocaat bij Dentons Boekel is zij begonnen als legal manager bij Redevco Nederland, waarna zij werd aangesteld als head of legal bij Redevco Europe. Na vier jaar deze positie te hebben vervuld, begon zij bij Sectie5 Investments als legal manager. In haar huidige rol is zij verantwoordelijk voor investment management en legal affairs. Caroline is afgestudeerd in Rechtsgeleerdheid aan de Universiteit van Amsterdam.



Joep Moonen



Bart Bearda Bakker



Jeroen van Valen



Wibo van Ommeren



Caroline van Slooten

10 / Deelname

- / Uitgifteprijs en nominale waarde per Obligatie € 25.000
- / Afname vanaf minimaal 5 Obligaties (de initiatiefnemer heeft het recht hiervan af te wijken)
- / Totaal aantal beschikbare Obligaties 200
- / Geen emissiekosten verschuldigd

Het Inschrijvingsformulier wordt verstrekt tezamen met de investeringsbrochure en de Obligatievoorwaarden. Deze documenten zijn te verkrijgen bij Connect Invest BV.

Zoals op het inschrijvingsformulier vermeld, dient de uitgifteprijs voor de Obligaties te worden gestort op de bankrekening van de initiatiefnemer, Onorthodox BV. De reden hiervan is dat Dox II BV vóór 1 maart 2022 nog niet over een bankrekening beschikt.

Dox II BV behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen of te honoreren.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot:

Connect Invest BV
Straatweg 90
3621 BS Breukelen
Telefoon: +31 (0)85 0477 553
E-mail: info@connectinvest.nl
Website: www.connectinvest.nl

11 / Betrokken Partijen

Initiatiefnemer

Onorthodox BV
Brinklaan 134, 1404 GV Bussum
Telefoon: 088 - 20 41 500
Website: www.onorthodox.nl

Juridisch Adviseur (toezichtrechtelijke aspecten)

FMLaw
Tivolilaan 205, 6824 BV Arnhem
Telefoon: 026 - 445 2085
Website: www.fmlaw.nl

Mede-ontwikkelaar

Piqet Development
Tramkade 26, 5211 VB 's-Hertogenbosch
Telefoon: 085 782 68 14
Website: www.piqet.nl

Notaris

Lexence Advocaten en Notarissen
Amstelveenseweg 500, 1081 KL Amsterdam
Telefoon: 020-5 736 736
Website: www.lexence.nl

Duurzaamheidsadviseur

ALBA Concepts
Tramkade 26, 5211 VB 's-Hertogenbosch
Telefoon: 085 782 67 68
Website: www.albaconcepts.nl

Architect

Buro Kade
Tramkade 26, 5211 VB 's-Hertogenbosch
Telefoon: 073-65 87 070
Website: www.burokade.nl

Fiscaal Adviseur

RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs
Emmaplein 5, 1075 AW Amsterdam
Telefoon: 020 - 573 0360
Website: www.avtn.nl

Onorthodox. Onderscheidend ontwikkelen.

ONORTHODOX

DOX