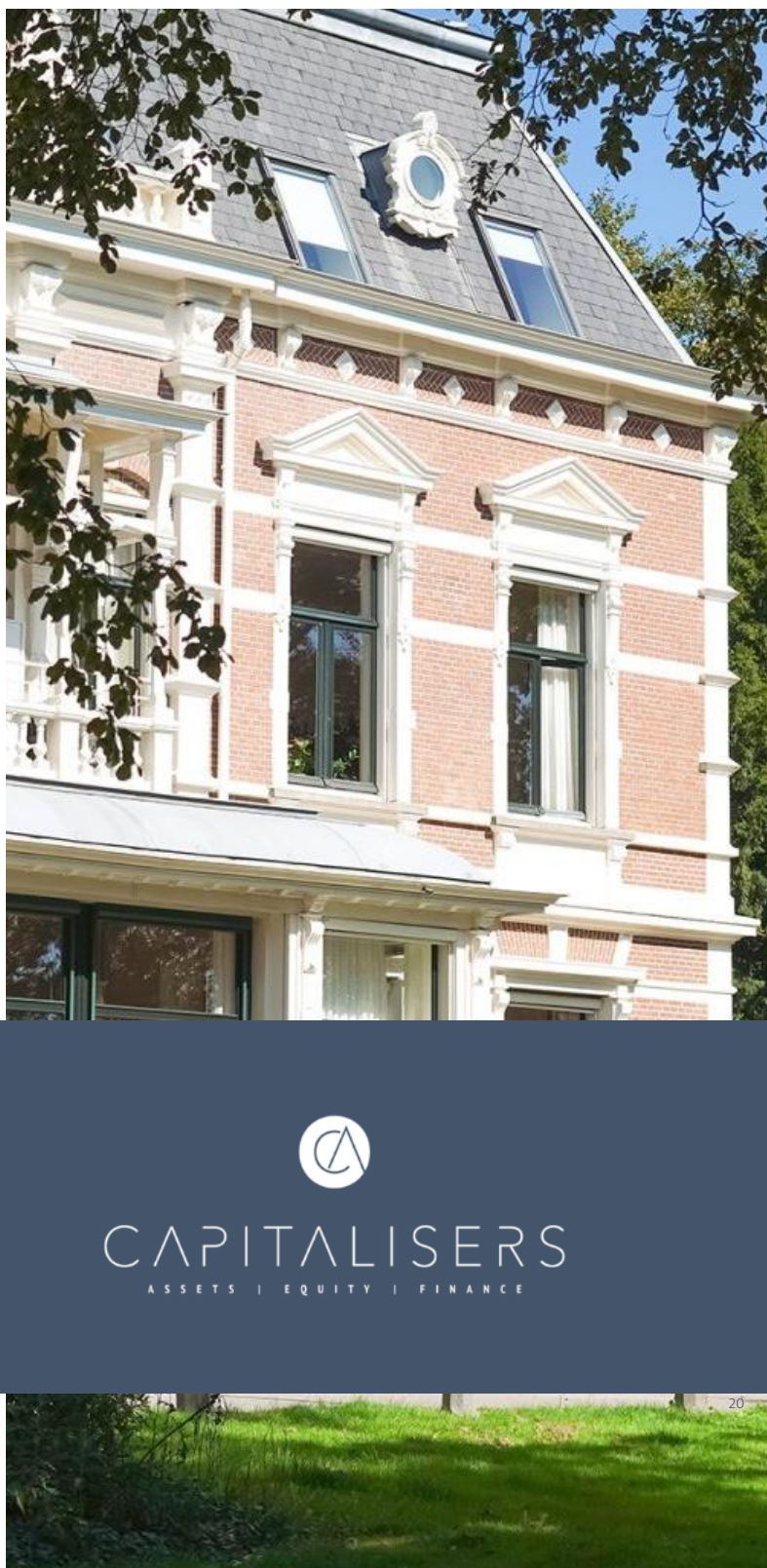




CAPITALISERS

ASSETS | EQUITY | FINANCE

CAPITALISERS CARE II

PROSPECTUS

5 juni 2024

Inhoudsopgave

1. Belangrijke informatie	3
2. Risicofactoren.....	5
3. Marktinformatie	11
4. De Objecten.....	22
5. Juridische structuur	31
6. Investeringsstructuur	45
7. Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling.....	49
8. Fiscale aspecten	58
9. Rapportage.....	62
10. Participeren.....	65
11. Betrokken partijen	66
12. Disclaimer en vrijwaring	72
13. Definities	73

Bijlagen

I PROGNOSE DIRECT RENDEMENT	79
II FONDSVOORWAARDEN.....	81
III STATUTEN STICHTING HOUDSTER CARE II.....	104
IV INSCHRIJFFORMULIER.....	105



1. Belangrijke Informatie

1.1 Inleiding

Dit Prospectus informeert over beleggen in CAPITALISERS CARE II (hierna ook het 'Fonds'). Hieronder treft u de belangrijkste kenmerken van het Fonds aan.

Het Fonds richt zich op beleggers die (een deel van) hun beleggingsactiviteiten op afstand wensen te plaatsen en bereid zijn voor ten minste € 100.000 per belegger in het Fonds te beleggen. Het Fonds wordt beheerd door een professionele partij en maakt het mogelijk om te beleggen in de Objecten die in hoofdstuk 4 worden beschreven.

Het Fonds richt zich tot professionele en niet-professionele beleggers die zelf in staat zijn om de beleggingen en de daarbij behorende risico's in te schatten. Beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat beleggen in het Fonds (financiële) risico's met zich brengt. Het is daarom van belang om kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus om een goed oordeel over de risico's te kunnen vormen. De waarde van de Participaties kan fluctueren. Het is mogelijk dat Participanten minder terugkrijgen dan hun inleg of dat hun inleg onder omstandigheden volledig verloren gaat. De materiële risico's die zich kunnen voordoen staan omschreven in hoofdstuk 2. De in dit Prospectus opgenomen informatie is geen beleggingsadvies. Beleggers wordt aangeraden een onafhankelijke en externe beleggingsadviseur in te schakelen voordat wordt besloten om al dan niet in het Fonds te beleggen.

1.2 Nieuwe emissies

Dit Prospectus ziet uitsluitend op de (eerste) Emissie, met de opbrengst waarvan wordt belegd in de Objecten. De Initiatiefnemer krijgt uit de markt echter voortdurend zorgvastgoed aangeboden. Daaronder bevindt zich ook zorgvastgoed met vergelijkbare eigenschappen als die van de Objecten. In het Prospectus en de Fondsvoorwaarden is daarom de mogelijkheid opgenomen voor de Beheerder om het verwerven van andere objecten dan de Objecten aan de Vergadering van Participanten voor te leggen. Wanneer een meerderheid van de Vergadering van Participanten met een voorstel tot verwerving instemt waarbij die meerderheid meer dan een derde ($1/3^e$) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt, dan zal er een nieuwe Emissie plaatsvinden, waarbij de betreffende objecten aan de Vastgoedportefeuille worden toegevoegd. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.16.

1.3 Prospectus

Dit Prospectus is opgesteld om (potentiële) Participanten volledig over het Fonds te informeren. De meeste actuele versie van het Prospectus is verkrijgbaar via de Website van de Beheerder: www.capitalisers.nl/capitaliserscarell. Naast dit Prospectus is een essentiële-informatiedocument (EID) opgesteld, wat via dezelfde hyperlink is in te zien en te downloaden.

1.4 Beperkingen ten aanzien van verspreiding van het Prospectus in andere landen

Het Prospectus houdt geen aanbod in, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod, aan beleggers buiten Nederland. Het Prospectus houdt geen aanbod of uitnodiging in tot het doen van een aanbod aan enig US Person zoals gedefinieerd in 'Regulation S' van de 'Securities Act 1933' van de Verenigde Staten of zoals gedefinieerd in de 'Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA)'.

1.5 Vergunning op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft)

Aan CAPITALISERS Beheer B.V., de Beheerder van het Fonds, is door de AFM een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65 Wft. In het kader van de vergunning zijn de bestuursleden van CAPITALISERS Beheer B.V. op betrouwbaarheid en geschiktheid getoetst. De Beheerder en het Fonds staan daarmee onder toezicht van de AFM en

DNB. De Beheerder treedt op als beheerder van het Fonds. Het Fonds is door de AFM geregistreerd onder nummer 50034710.

1.6 Verklaring Beheerder

Dit Prospectus is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van de Beheerder. De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend is, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigingen. Ten aanzien van informatie die van derden afkomstig is en die in het Prospectus is opgenomen, bevestigt de Beheerder dat deze informatie voor zover haar bekend is, correct is weergegeven en dat, voor zover zij dat heeft kunnen opmaken uit de door derden gepubliceerde stukken, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De Beheerder verklaart dat zijzelf, het Fonds en de Bewaarder voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde regels. De Beheerder is niet verantwoordelijk voor de juistheid en/of volledigheid van informatie over het Fonds die niet door de Beheerder is verstrekt.



1.7 Fiscale aspecten

Het Fonds wordt aangemerkt als een fiscaal transparant lichaam. Dit houdt in dat de resultaten van het Fonds bij de Participanten in de belastingheffing worden betrokken. De fiscale aspecten zijn omschreven in hoofdstuk 8.

1.8 Actualiteit Prospectus

De in dit Prospectus opgenomen informatie is gebaseerd op de situatie per de datum van publicatie (zie voorblad). Zodra daartoe gedurende de termijn dat inschrijving voor deelname aan het Fonds open staat aanleiding bestaat, wordt het Prospectus geactualiseerd en gepubliceerd op de Website. (Potentiële) beleggers wordt aangeraden om regelmatig na te gaan of er een nieuwe versie van het Prospectus beschikbaar is. Om het Fonds voor beleggers zo inzichtelijk mogelijk te houden zal per kwartaal een kwartaalrapportage worden opgesteld en worden verspreid onder de Participanten.

1.9 Rechtsverhoudingen en toepasselijk recht

De rechtsverhouding tussen de Participanten, de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Op de Fondsvoorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De Fondsvoorwaarden zijn als bijlage II bij dit Prospectus gevoegd.

2. Risicofactoren

2.1 Risicofactoren

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in het Fonds. Als risico's zich voordoen kan dat een nadelige invloed hebben op het rendement. De waarde van de belegging kan zowel stijgen als dalen en de mogelijkheid bestaat dat beleggers minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Beleggers kunnen zelfs het gehele belegde bedrag verliezen. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname inclusief de eventueel verschuldigde Emissiekosten.

Niet alle risico's zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Alleen de risico's waarvan de Beheerder inschat dat deze van materieel belang zijn voor een geïnformeerde beleggingsbeslissing zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Daarnaast kunnen er materiële risico's zijn die thans onbekend zijn en kunnen er risico's zijn die op dit moment niet materieel zijn die eveneens negatieve gevolgen kunnen hebben voor de waarde van de belegging en het rendement.

De risico's zijn naar bron en aard onderverdeeld in een beperkt aantal categorieën, te weten:

- Risico's met betrekking tot de Participaties
- Risico's met betrekking tot de markt
- Risico's met betrekking tot de exploitatie
- Overige risico's

Voor ieder risico heeft de Beheerder ingeschat wat de kans is dat het risico zich voordoet. De classificatie is per risico opgenomen en binnen de categorieën zijn de risico's van hoog naar laag weergegeven.

2.2 Risico's met betrekking tot de Participaties

Niet-gespreid beleggen is risicovoller (gemiddeld risico)

De belegger kan door spreiding van zijn beleggingen voor de eigen persoonlijke financiële situatie de verhouding tussen risico en verwacht rendement terugdringen. Als het volledige vermogen wordt belegd in één belegging en die belegging gaat verloren, dan heeft dat grote negatieve gevolgen voor de persoonlijke financiële situatie. Dat geldt ook voor het beleggen in één type belegging zoals bijvoorbeeld (zorg)woningen waarin het Fonds belegt. Het Fonds belegt uitsluitend in (zorg)woningen waarvan de inkomsten en waarde



afhankelijk zijn van de ontwikkelingen in onder meer de markt van (zorg)woningen, hetgeen leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen in de (zorg) woningsector kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. Bij een goed gespreide beleggingsportefeuille zou de impact van dergelijke negatieve ontwikkelingen, hoewel afhankelijk van de mate van spreiding, kleiner zijn omdat het een klein(er) deel van het vermogen raakt. Beleggen in het Fonds kan passend zijn als het een onderdeel is van een gespreid belegde portefeuille.

De Participaties kunnen in de praktijk niet of lastig te verkopen zijn. Dat levert niet alleen het risico op dat ze niet verkocht kunnen worden maar ook dat ze minder opbrengen dan verwacht (gemiddeld risico)

Ondanks dat de Participaties handelbaar zijn in de zin van de Wft, kunnen de mogelijkheden in de praktijk beperkt zijn. Met uitzondering van een overgang aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn, is overdracht van Participaties enkel mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte door het Fonds. Daar ligt in de praktijk ook de belangrijkste beperking. Want inkoop zal alleen plaatsvinden als hetzelfde aantal Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een andere belegger. Daarbij is vervreemding alleen mogelijk tegen een tegenwaarde van tenminste € 100.000 (waarbij het door de vervreemde Participant in het Fonds belegde bedrag niet

onder de € 100.000 mag uitkomen), hetgeen de mogelijkheden tot verhandeling verder beperkt. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek Participaties in te kopen (het Fonds heeft een closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en dat ze mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan voorzien of wenselijk is.

Dit risico hangt nauw samen met andere risico's in de zin dat als een ander risico zich voordoet en de Participant om die reden de belegging in het Fonds zou willen beëindigen, die beëindiging niet mogelijk kan blijken te zijn. Als het bijvoorbeeld voorzienbaar is dat de kapitaalmarktrente gaat stijgen en daardoor de waarde van de Objecten naar verwachting zal dalen (zie ook het marktrisico hierna), kan het zijn dat een Participant zijn Participaties wil verkopen voordat dit risico zich realiseert. Als het risico van beperkte handelbaarheid zich dan voordoet en de Participant zijn Participaties niet tussentijds kan verkopen, dan heeft het risico van de beperkte handelbaarheid tot gevolg dat deze Participant wordt blootgesteld aan het risico op waardedaling van de Objecten vanwege de (mogelijke) stijging van kapitaalmarktrente.

Voorts kan de beperkte handelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. De beperkte handelbaarheid van Participaties zal voor een belegger die voornamelijk interesse heeft in liquide of eenvoudig te verhandelen beleggingen, er hoogstwaarschijnlijk toe leiden dat die belegger minder geld voor een Participatie over heeft.

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde (circa) tien jaar. De Participant kan daardoor langer gebonden zijn aan de belegging in het Fonds dan gewenst of verwacht (gemiddeld risico)

De feitelijke looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde looptijd. Indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten met een goed rendement niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door een hoge rentestand of economische recessie (vanwege een pandemie, geopolitieke ontwikkelingen of anderszins), kan de situatie ontstaan dat er geen kopers zijn met interesse om de Objecten te kopen. In dat geval kunnen de Objecten niet of slechts tegen een prijs worden verkocht die lager is dan de verkoopprijs waarvan de prognose uitgaat. Indien zo'n situatie optreedt in jaar zeven tot tien na de Emissiedatum, de periode waarin de verkoop van de Objecten beoogd is plaats te vinden, zou de Beheerder kunnen besluiten niet tot verkoop over te gaan en de exploitatie van de Objecten te continueren totdat er een moment komt waarin de marktomstandigheden beter zijn en bij verkoop wel een verkoopprijs kan worden gerealiseerd die (beter) aansluit bij de prognose. De Beheerder zou in een dergelijke situatie van slechte (markt)omstandigheden ook de Vergadering van Participanten kunnen voorstellen de Objecten te verkopen tegen een lagere prijs dan waarvan de prognose uitgaat. Als de Vergadering van Participanten niet instemt met die voorgestelde verkoop, zal ook dan het Fonds blijven voortbestaan. Daarom dient elke belegger voor zich het risico in te schatten dat verbonden is aan de (eventueel langere dan) beoogde looptijd van het Fonds. In combinatie met de beperkingen in de mogelijkheden tot overdracht van de Participaties kan dit tot gevolg hebben dat de belegger langer aan deze belegging is gebonden dan verwacht of gewenst is. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat een Participatie niet 'verzilverd' kan worden op het moment dat dit, gezien de persoonlijke financiële situatie, wenselijk of zelfs noodzakelijk is.

Het Fonds en betrokkenen handelen in het belang van de gezamenlijke Participanten. Dat kan in strijd komen met het belang van een individuele Participant (gemiddeld risico)

De Participaties worden uitgegeven op basis van de Fondsvoorwaarden. Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is in zijn controlerende taak gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' ziet op het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van een of meerdere individuele Participanten moet wijken voor het belang van de gezamenlijke Participanten.



Op de besluiten die zijn voorbehouden aan de Vergadering van Participanten is een soortgelijk risico van toepassing. In die vergadering geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Ongeacht het aantal Participaties dat door een Participant wordt gehouden is het aantal stemmen per Participant steeds gelimiteerd op 25% van het totaal aantal stemmen van alle Participanten. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen of afgewezen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die voor afwijzen of aannemen heeft gestemd. Een voorbeeld daarvan is het vereiste dat een voorstel van de Beheerder tot verkoop van een Object moet worden goedgekeurd door de Vergadering van Participanten. Als een individuele Participant belang heeft bij de verkoop, bijvoorbeeld omdat die Participant liquiditeiten nodig heeft en zijn belegging liquide wil maken, en deze verkoop door een meerderheid in de Vergadering van Participanten wordt verworpen, zal geen verkoop plaatsvinden. Uit dit voorbeeld volgt dat het hier bedoelde risico nauw samenhangt met het risico van de beperkte handelbaarheid van de Participaties.

De Vastgoedportefeuille kan worden uitgebreid. Nieuwe objecten kunnen minder rendement opleveren (laag risico)

Wanneer een meerderheid van de Vergadering van Participanten daarmee instemt kan de Vastgoedportefeuille middels verwerving van objecten worden uitgebreid. Dergelijke objecten kunnen minder rendement opleveren of leiden tot een hoger risicoprofiel van het Fonds. Het uitgangspunt is dat objecten tenminste hetzelfde rendement als de Objecten dienen op te leveren, tenzij er andere argumenten zijn om alsnog tot verwerving van objecten over te gaan. Het risico bestaat dat de te verwerven objecten van mindere kwaliteit zullen zijn en/of minder huur/rendement opleveren dan de Objecten. Dat gaat ten koste van het rendement voor de Participant. Wanneer een meerderheid van de Vergadering van Participanten met uitbreiding instemt worden de Participanten die tegen hebben gestemd eveneens met de uitbreiding geconfronteerd zonder dat zij daar verdere invloed op kunnen uitoefenen. Het risico bestaat dat uitbreiding van de Vastgoedportefeuille tot een hoger risicoprofiel leidt dan is beschreven in dit Prospectus of tot een lager rendement dan voortvloeit uit de huidige prognose die is gebaseerd op de Objecten.

2.3 Risico's met betrekking tot de markt

De waarde van de Objecten kan dalen en leiden tot een lager of zelfs negatief rendement. (gemiddeld risico)

De mogelijkheid tot verkoop van de Objecten met een goed rendement is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en macro-economische ontwikkelingen. De marktwaarde bij verkoop van de Objecten is daarmee afhankelijk van de marktomstandigheden.

De oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa hebben geleid tot onder andere stijgende vervoers- en energieprijzen. Dit heeft een prijsstijging tot gevolg van veel grondstoffen en producten. In combinatie met de stijgende inflatie, die in Nederland op jaarbasis in 2023 gemiddeld op 4,1% uitkwam, en een vertraging in de economische groei die aanvankelijk na de opheffing van de coronarestricties krachtig opveerde, de gestegen kapitaalmarktrente en de geopolitieke onrust in het Midden-Oosten, is het economische toekomstbeeld in korte tijd sterk veranderd.¹ De hogere energieprijzen en de doorwerking daarvan in vrijwel alle prijzen zetten een rem op de koopkracht en de bestedingen van huishoudens. Daarnaast werd het onvermijdelijk dat centrale banken wereldwijd hun beleid verder aanscherpten. Door de hogere rentes koelt de beleggingswoningmarkt af en staan de investeringen onder druk. Ook de afkoeling van de buitenlandse economie laat de Nederlandse uitvoer afnemen.²

Voor het Fonds leiden in het bijzonder de volgende marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen tot het risico op een lagere marktwaarde van de Objecten en daarmee op een lager rendement:

- een stijgende rente, waardoor de financierbaarheid voor (potentiële) kopers van de Objecten zal afnemen;
- eventuele toename van de bouwproductie, waardoor de krapte op de (zorg)woningmarkt zal afnemen;
- de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa en het Midden-Oosten;
- een jarenlange recessie, welke een negatief effect op de waardeontwikkeling van de vastgoedmarkt in het algemeen en van de Objecten tot gevolg zou kunnen hebben.

Een lager Exploitatieresultaat kan de waarde van de Objecten ook negatief beïnvloeden, omdat een (potentiële) koper van de Objecten het lagere Exploitatierendement zal willen compenseren met een lagere koopprijs. Wanneer de marktwaarde van vastgoed daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde en verkoopmogelijkheid van de Objecten, hetgeen ertoe kan leiden dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat.

In paragraaf 7.11 is in het neutrale scenario verondersteld dat de (zorg)woningmarkt niet wijzigt en is rekening gehouden met een aanvangsrendement (BAR) van: het gemiddelde van de BAR van de aankooptaxatie en de BAR van de Aankoopprijs (dit impliceert een Kapitalisatiefactor van 16,64). Daarbij wordt verondersteld dat de gemiddelde huurprijsstijging over de beoogde looptijd van 10,5 jaar gemiddeld 2,4% per jaar bedraagt. Zie ook de huurprijsindexering zoals beschreven in paragraaf 7.4. Daarmee komt het gemiddeld geprognosticeerde (enkelvoudig) Indirect Rendement uit op 3,6% per jaar en het Totaalrendement op 9,6% per jaar. In het pessimistische scenario (zie paragraaf 7.11) is verondersteld dat de verkoop tegen het einde van de verwachte looptijd van 10,5 jaar niet tegen dezelfde gemiddelde Kapitalisatiefactor van de Bruto Huuropbrengsten geschiedt als in het neutrale scenario, waardoor het geprognosticeerde indirecte rendement van 3,6% niet behaald wordt. Bij de hantering van een Kapitalisatiefactor van de Bruto Huuropbrengsten van 13,64 (in plaats van 16,64 zoals gepresenteerd in het neutrale scenario) zou het gemiddeld Indirect Rendement uitkomen op 0,0% per jaar en het Totaalrendement uitkomen op 6,0% per jaar. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact is van de gevolgen van onder andere de geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa en het Midden-Oosten op de marktwaarde van de (zorg)woningmarkt op de lange termijn. De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van

¹ Bron: DNB <https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/de-stand-van-onze-economie/#:~:text=volledige%20Voorjaarsraming%202024-,Lage%20inflatie,iets%20onder%202%25%20in%202026.>

² Bron: DNB <https://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-dnb/eov/economische-ontwikkelingen-en-vooruitzichten-dnb-juni-2023/>

de Objecten kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatieresultaat en daarmee tot een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

Een stijgende kapitaalmarktrente, waardoor de hypothecaire rente stijgt, kan een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en daarmee op het rendement. (gemiddeld risico)

De kapitaalmarktrente kan van invloed zijn op de waarde van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten stelt namelijk eisen aan het rendement dat met de Objecten kan worden behaald. Indien de koper de Objecten zal financieren met een Hypothecaire Lening, zal door een stijgende kapitaalmarktrente een hogere rente leiden tot meer kosten. Doordat de kosten stijgen zal er door de (potentiële) koper een lager rendement worden behaald. Dat lagere rendement zal de (potentiële) koper willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Dit zal dan voor het Fonds en de Participanten een negatief effect op het indirecte rendement hebben.

2.4 Risico's met betrekking tot de exploitatie

Als Huurder de huur niet betaalt, heeft het Fonds geen huurinkomsten en kan het Fonds minder uitkeren aan de Participanten. (gemiddeld risico)

De Huurder is verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer een Huurder van de Objecten te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet betaalt. Het directe gevolg van het zich voordoen van het debiteurenrisico is dat de liquiditeit van het Fonds lager zal zijn dan geprognoseerd en de winstuitkering niet of slechts gedeeltelijk kan plaatsvinden. Bij het uitblijven van huurontvangsten kan het Exploitatieresultaat blijvend negatief worden beïnvloed. Bij een jaarlijkse huurderiving ten gevolge van het debiteurenrisico van 10,0% van de jaarlijkse Bruto Huuropbrengsten, zal het gemiddelde Exploitatierendement uitkomen op 5,6% per jaar, hetgeen lager is dan geprognoseerd (6,9%) en het Totaalrendement afnemen tot 6,3% ten opzichte van het geprognoseerde Totaalrendement (9,6%). Het debiteurenrisico kan onder bijzondere omstandigheden hoger zijn dan op basis van historische gegevens kan worden verwacht. Omdat niet uit te sluiten is dat geopolitieke ontwikkelingen in Oost-Europa en het Midden-Oosten de exploitatie van de Objecten door de zorginstellingen negatief zal beïnvloeden, vergroot dit de kans dat dit risico leidt tot een omvangrijkere huurderiving dan onder normale omstandigheden.

Vastgoed heeft onderhoud nodig. De kosten voor het onderhoud kunnen tegenvallen. Hogere kosten kunnen leiden tot een lagere solvabiliteit van Huurder en daarmee tot lagere uitkeringen. (laag risico)

Elk vastgoed heeft jaarlijks in meer of mindere mate te maken met onderhoud of met noodzakelijke aanpassingen om aan de eisen des tijds te blijven voldoen. Deze onderhoudsaspecten zijn door de Huurder, in het kader van de triple net huurovereenkomsten waarbij al deze kosten voor rekening en risico van de Huurder komen, ingeschat. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van de Objecten noodzakelijk onderhoud als gevolg van technische veroudering gepleegd moet worden in afwijking (zowel in omvang als in de tijd gezien) van een bij aankoop en start van de huurovereenkomsten opgestelde meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Dat zal ten koste gaan van de resultaten van de Huurder, wat een negatieve invloed heeft op haar solvabiliteit. Indien de solvabiliteit afneemt en de Huurder daardoor niet (tijdig) aan haar onderhoudsverplichtingen kan voldoen, heeft dat een negatieve invloed op het rendement voor de Participanten.

Teneinde deze risico's gedurende de looptijd van het Fonds te beperken, is met de Huurder van de Objecten in de huurovereenkomsten vastgelegd dat deze verantwoordelijk is voor het dagelijkse onderhoud en het grootonderhoud, alsmede vervangings- en vernieuwingsinvesteringen gedurende de gehele looptijd daarvan. Het risico bestaat dat de woonzorgexploitant die de Objecten huurt haar onderhoudsverplichtingen uit de huurovereenkomst niet of niet geheel nakomen. De alsdan onvoorziene kosten die moeten worden gemaakt voor onderhoud komen ten laste van het Fonds als die niet op de woonzorgexploitanten kunnen worden verhaald, hetgeen een negatieve invloed zal hebben op het rendement voor de Participanten.

2.5 Overige risico's

Als het Fonds haar afspraken schendt met de Bank inzake de Hypothecaire financiering kan dit leiden tot een lager rendement (gemiddeld risico)

Als een convenant dat met een hypothecair financier wordt overeengekomen wordt geschonden, kan dat voor het rendement van het Fonds nadelige gevolgen hebben omdat dan aflossingen op de Hypothecaire Lening moeten plaatsvinden wat ten koste gaat van de uitkeringen aan de Participanten. Ook kan er dan een hogere rente gaan gelden of kan het zijn dat de Hypothecaire Lening ineens moet worden afgelost. Als de Hypothecaire Lening ineens moet worden afgelost en er geen nieuwe Hypothecaire Lening kan worden aangegaan, ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht hetgeen waarschijnlijk zal leiden tot een lagere verkoopopbrengst. Dat kan leiden tot het verlies van de belegging.

3. Marktinformatie

3.1 Krapte Nederlandse woningmarkt

In 2023 is de Nederlandse woningvoorraad met 79.000 woningen gegroeid, waarvan 43.000 huurwoningen. Het aandeel midden huurwoningen steeg bij corporaties en institutionele beleggers, terwijl bij particuliere beleggers het aandeel sociale huurwoningen toenam. Hoewel de vooruitzichten voor woningbeleggers in 2024 gunstiger lijken, wordt verwacht dat de woningbouwproductie de komende jaren zal afnemen. De onduidelijkheid over regelgeving blijft een belangrijke factor voor de krapte op de Nederlandse woningmarkt. De groei van de woningvoorraad met 79.000 woningen werd mogelijk gemaakt door vooraf verleende bouwvergunningen. Echter, in 2023 zijn niet voldoende bouwvergunningen verstrekt om in de komende jaren een vergelijkbaar aantal nieuwbouwwoningen te realiseren. Bovendien deed zich in 2023 een vraaguitval voor onder particuliere kopers en beleggers, wat resulteerde in situaties waar ontwikkelaars niet in staat waren om met alle verkregen vergunningen te starten met de bouw van nieuwe woningen.³

3.2 Bevolkingsgroei

In 2023 is de Nederlandse bevolking met 140.000 inwoners gegroeid, waardoor het totale aantal op 17,9 miljoen kwam. Deze groei was minder sterk dan het voorgaande jaar, toen er 221 duizend inwoners bij kwamen. Een belangrijk deel van deze groei werd veroorzaakt door de vluchtelingenstroom afkomstig uit Oekraïne. Daarnaast trekt Nederland veel arbeidsmigranten aan, schrijven internationale studenten zich in bij Nederlandse onderwijsinstellingen en vragen vluchtelingen uit diverse landen asiel aan in Nederland. Volgens prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) ligt het aantal inwoners in 2070 op circa 20,75 miljoen.⁴

3.3 Demografische ontwikkelingen

De samenstelling van de bevolking verandert eveneens. Het aantal huishoudens neemt in de komende vijftien jaar met 916.000 toe, van 8,3 miljoen naar 9,2 miljoen. Als gevolg van de vergrijzing zal in het bijzonder het aantal oudere alleenstaanden en oudere paren zonder kinderen sterk toenemen. In totaal neemt het aantal 65-plus huishoudens toe met 36%. Als gevolg van het hoge aantal geboorten na de Tweede Wereldoorlog en de toegenomen levensverwachting zal Nederland de komende jaren te maken krijgen met een relatief hoog aandeel senioren. Het aantal ouderen binnen de totale bevolking neemt de komende drie decennia verhoudingsgewijs sterk toe. Op dit moment bedraagt het aantal 65-plussers in Nederland 3,6 miljoen mensen. In 2050 zal dit aantal 4,9 miljoen zijn. Deze twee factoren hebben directe invloed op het aantal personen met dementie in Nederland.⁵

3.4 Bevolkingsontwikkeling dementerenden

In Nederland groeit de bevolking die geconfronteerd wordt met dementie gestaag. Dit betreft zowel degenen die aan dementie lijden als hun directe familie en naasten. Dementie heeft een aanzienlijke impact op de kwaliteit van leven en op dat van de betrokkenen. De toenemende mate van dementie legt een omvangrijke druk op het zorgsysteem. Dementie is een overkoepelende term voor een reeks van 50 ziekten die zich manifesteren als een combinatie van symptomen waarbij de hersenen niet langer in staat zijn om informatie adequaat te verwerken. De ziekte van Alzheimer is de meest voorkomende vorm van dementie. Mensen die aan dementie lijden, leven gemiddeld 6,5 jaar met deze aandoening. Het is de snelst groeiende doodsoorzaak in Nederland. De vergrijzing heeft het aantal mensen met dementie bijna zesvoudig doen toenemen, van 50.000 in 1950 tot 290.000 in 2023. Naar verwachting zal dit aantal in de nabije toekomst immens stijgen tot meer dan een half miljoen in 2040 en zal het verder toenemen tot 620.000 in 2050.⁶

³ Capital Value Research: <https://research.capitalvalue.nl/>

⁴ CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/01/bevolking-in-2023-minder-sterk-gegroeid-dan-een-jaar-eerder>

⁵ ABF Research: <https://abfresearch.nl/2023/07/12/rapportage-primos-prognose-2023/>

⁶ Alzheimer Nederland <https://www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie>

3.5 Bevolkingsontwikkeling in Baarn, Hilversum en Deventer

Baarn

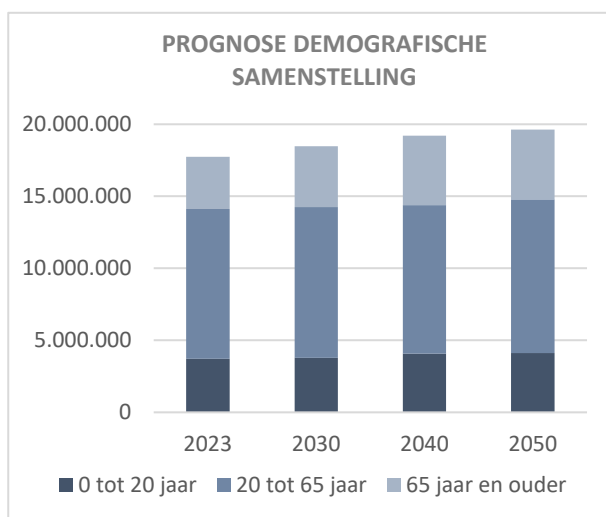
Baarn is een plaats en gemeente in de provincie Utrecht met circa 25 duizend inwoners. In Baarn wonen relatief veel 65-plussers ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Het relatief hoog aantal 65-plussers geeft een hoge 'grijze druk'. Dit betekent dat er relatief veel 65-plussers wonen in verhouding tot de beroepsbevolking. De toename van het aantal ouderen zal resulteren in een krappe seniorenhuisvestingsmarkt.⁷

Hilversum

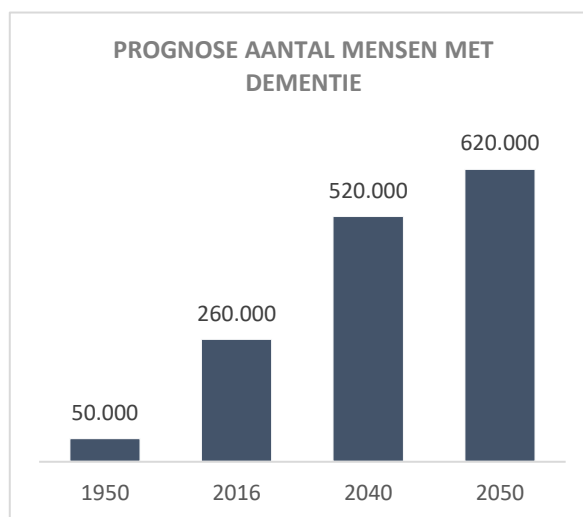
Hilversum is een plaats en gemeente in de provincie Noord-Holland met circa 95 duizend inwoners. In Hilversum is het percentage 65-plussers gemiddeld ten opzichte van Nederland. Echter, ondanks deze momentopname van demografische gegevens, is het belangrijk om te erkennen dat de bevolking van Hilversum niet statisch is. De voortdurende bevolkingsgroei zal naar verwachting leiden tot een aanzienlijke toename van het aantal ouderen in de komende jaren. De verwachte groei van het aantal ouderen zal hoogstwaarschijnlijk resulteren in een toenemende vraag naar geschikte huisvesting en voorzieningen die zijn afgestemd op hun behoeften. Dit zal resulteren in een krappe seniorenhuisvestingsmarkt.⁸

Deventer

Deventer is een plaats en de hoofdplaats van de provincie Overijssel met circa 80 duizend inwoners. In Deventer is het percentage 65-plussers gemiddeld ten opzichte van Nederland. Echter, ondanks deze momentopname van demografische gegevens, is het belangrijk om te erkennen dat de bevolking van Deventer niet statisch is. De voortdurende bevolkingsgroei zal naar verwachting leiden tot een aanzienlijke toename van het aantal ouderen in de komende jaren. De verwachte groei van het aantal ouderen zal hoogstwaarschijnlijk resulteren in een toenemende vraag naar geschikte huisvesting en voorzieningen die zijn afgestemd op hun behoeften. Dit zal resulteren in een krappe seniorenhuisvestingsmarkt.⁹



Figuur 1: Prognose demografische samenstelling 2023 – 2050 – CBS

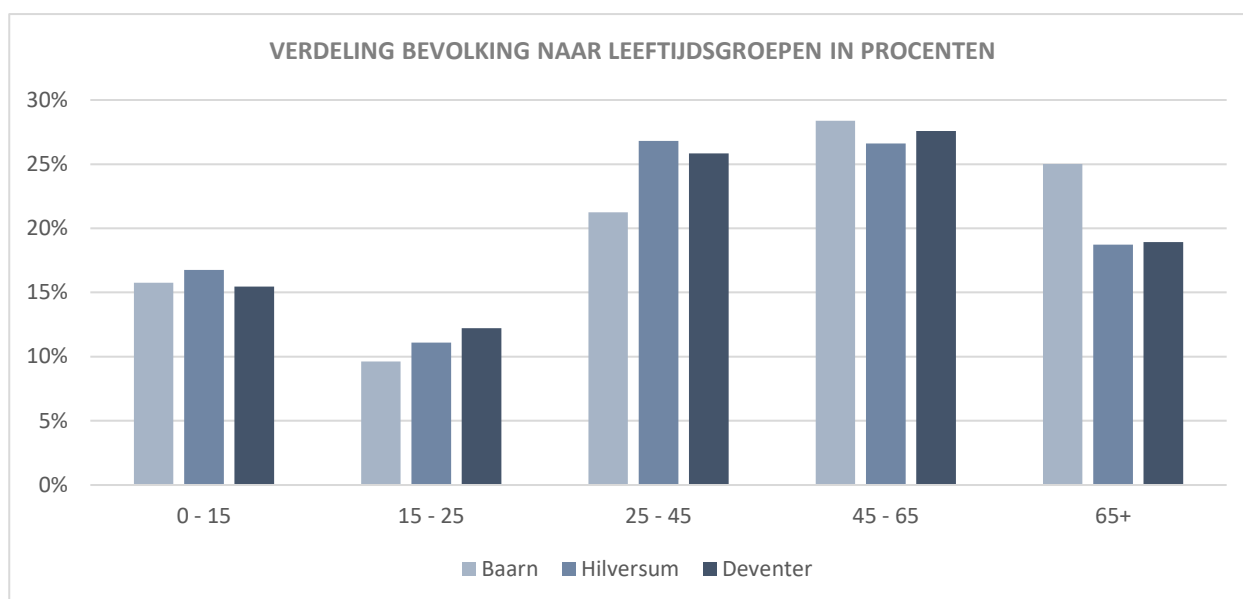


Figuur 2: Prognose aantal mensen met dementie 1950 - 2050 – Alzheimer Nederland

⁷ Bron: AlleCijfers <https://allecijfers.nl/gemeente/Baarn/>

⁸ Bron: AlleCijfers <https://allecijfers.nl/gemeente/hilversum/>

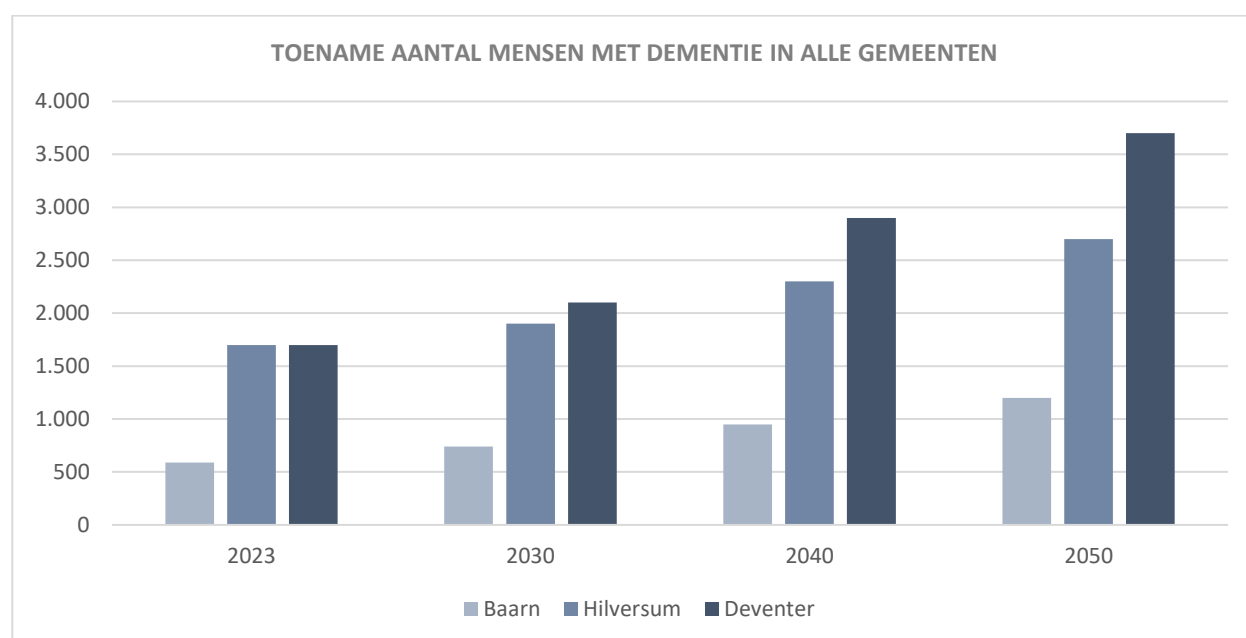
⁹ Bron: AlleCijfers <https://allecijfers.nl/gemeente/deventer/>



Figuur 3: Verdeling bevolking naar leeftijdsgroepen in procenten per gemeente

3.6 Bevolkingsontwikkeling personen met dementie in Baarn, Hilversum en Deventer

Het percentage van mensen met dementie in de regio's Baarn, Hilversum en Deventer stijgt eveneens als gevolg van het grotere aandeel ouderen in de bevolking. Diverse regionale onderzoeken bevestigen eveneens de toename in zowel het absolute aantal als het relatieve percentage van mensen met dementie in de regio's Baarn, Hilversum en Deventer. Prognoses geven aan dat het aantal personen met dementie in deze regio's significant zullen toenemen in de periode 2022 tot 2050.¹⁰



Figuur 4: Groei dementerende personen in alle gemeente – Alzheimer Nederland

¹⁰ Bron: Alzheimer Nederland - <https://media.alzheimer-nederland.nl/s3fs-public/media/2023-12/documents/Prognose%20aantal%20mensen%20met%20dementie%20tot%202050%20per%20gemeente%20versie%202023.pdf>

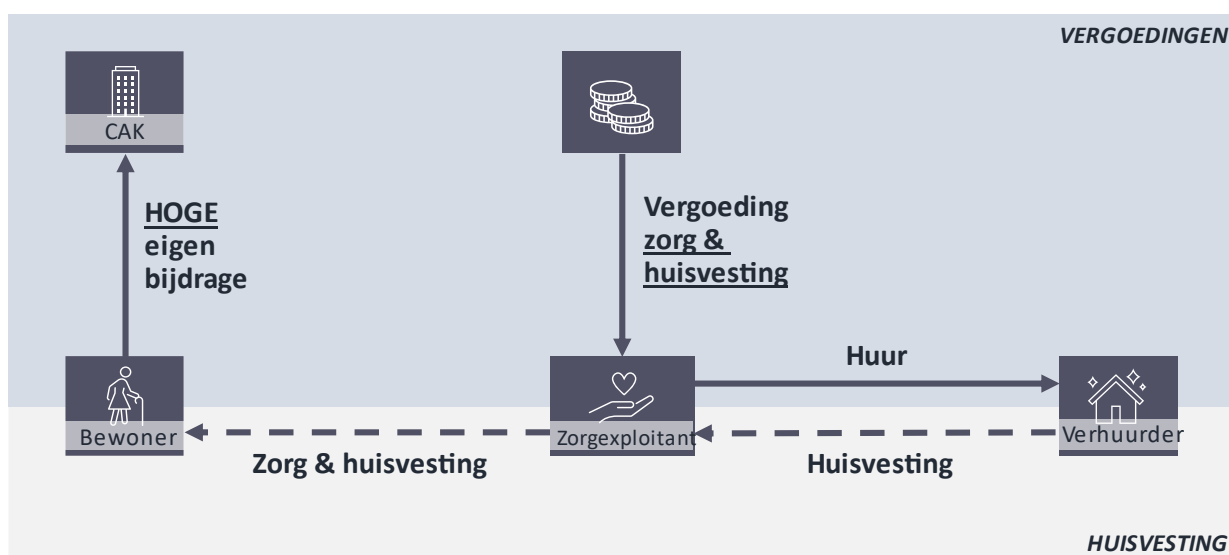
3.7 Intramurale en extramurale zorg

Alvorens onderscheid gemaakt wordt tussen intramurale en extramurale zorg is het belangrijk te weten dat dit allebei onderdeel is van 'langdurige zorg'. Langdurige zorg wordt onderscheiden van curatieve zorg, die gericht is op genezing en daardoor meestal anders van aard is en korter van duur. Dit zijn ouderen, chronisch zieken, gehandicapten en mensen met langdurige psychische problemen. Langdurige zorg wordt ook wel 'care' genoemd.

Binnen de langdurige zorg wordt onderscheid gemaakt tussen extramurale zorg en intramurale zorg. Extramurale zorg betreft zorg aan cliënten die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die de cliënt op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt of die de zorgaanbieder bij de cliënt aan huis levert. Bij extramurale zorg draagt de zorgbehoevende zelf zorg voor zijn huisvesting.

Een cliënt ontvangt intramurale zorg wanneer deze minimaal 4 etmalen per week onafgebroken in de instelling verblijft. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis, instellingen voor gehandicapten of instellingen voor cliënten met langdurige psychische problemen. Zowel de zorg als het huisvestingscomponent wordt bij intramurale zorg via het zorgstelsel gefinancierd.

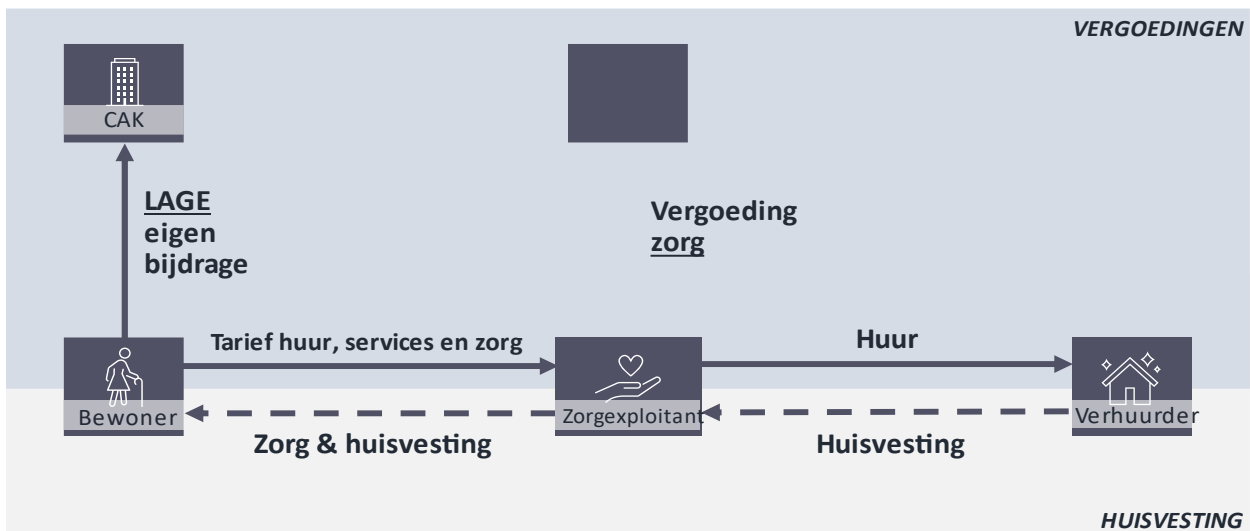
Sinds 2013 is overheidsbeleid erop gericht zoveel mogelijk senioren zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Conform dit beleid verstrekt de overheid geen financiële ondersteuning meer voor huisvesting van senioren in verzorgingsinstellingen, hetgeen heeft geleid tot de sluiting van talrijke instellingen. Deze beleidsmaatregelen, samen met de daaruit voortvloeiende sluiting van verzorgingsinstellingen, hebben geresulteerd in een groeiende vraag naar adequate vormen van woonzorg die gepaard gaan met zorgverlening. Deze ontwikkeling wordt versterkt door de toenemende vergrijzing en het feit dat senioren pas in aanmerking komen voor verpleeghuiszorg bij ernstigere zorgindicaties, waardoor zij langer gedwongen zijn om 'zelfstandig' in hun eigen woning te verblijven. Deze vraag speelt direct in op de veranderde behoeften van consumenten in de markt.



Figuur 5: Vergoeding intramurale huisvesting - CAK, Centraal Administratie Kantoor

3.8 Schematische weergave van de financiering van wonen en zorg

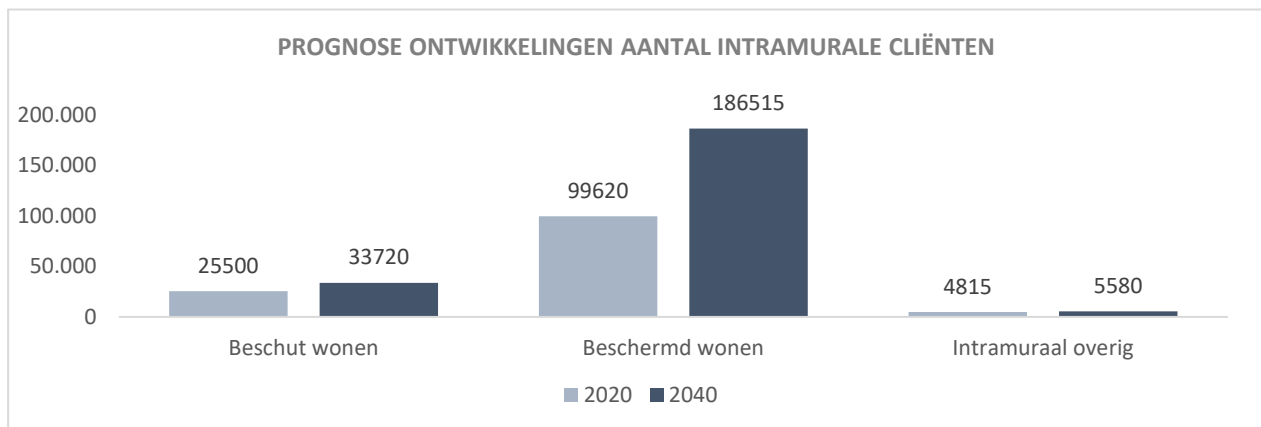
De meest voorkomende vormen van financiering, zorgverlening en huisvesting worden schematisch in Figuur 5 en 6 weergegeven, waarbij de intramurale verpleeghuizen wordt vergeleken met extramurale woonzorg.



Figuur 6: Vergoeding extramurale huisvesting (CAK, Centraal Administratie Kantoor)

3.9 Groei intramurale en extramurale seniorenhuisvesting (verpleeghuizen en seniorenwoningen)

De demografische ontwikkeling is een van de drijvende krachten achter de verwachte groeiende behoefte aan huisvesting voor senioren, zowel met als zonder zorgbehoefte, evenals woonzorgfaciliteiten voor extramurale en intramurale woonzorgvormen. Intramurale woonzorg valt onder te verdelen in beschut wonen en beschermd wonen. De verdeling is afhankelijk van de desbetreffende zorgindicatie. Het aantal cliënten dat behoefte heeft aan beschermd wonen (categorieën VV5 – VV8 zorgindicatie) zal toenemen van 99.620 cliënten in 2020 naar 186.515 cliënten in 2040. Beschut wonen dat een lagere zorgindicatie vereist (categorieën VV1 – VV4) zal in deze periode slechts met 3% toenemen.¹¹

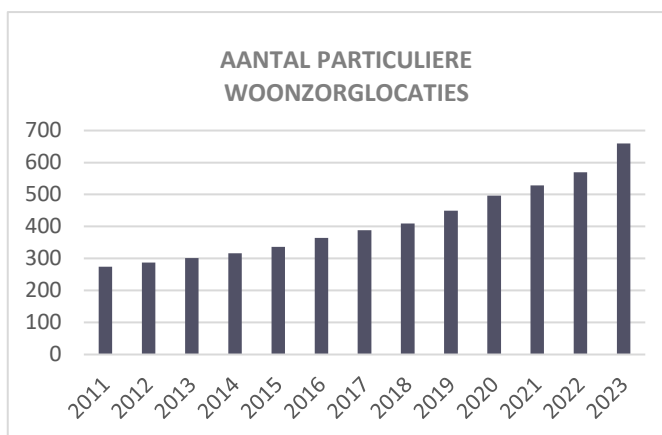


Figuur 7: Prognose ontwikkelingen aantal intramurale cliënten - ABF Research

¹¹ Bron: ABF Research: <https://abfresearch.nl/publicaties/verkenning-wonen-met-zorg-2020-2040/>

3.10 Bouwen woningen voor ouderen krijgt hoge prioriteit

De ministeries van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) en VWS (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) hebben het voornemen om tot het jaar 2031 in totaal meer dan 160.000 extra woningen en 50.000 aanvullende verpleegzorgfaciliteiten te realiseren. Met dit doel voor ogen hebben zij een samenwerking tot stand gebracht met diverse belangrijke partijen, waaronder ActiZ, Aedes, VNG, ZN en verschillende branche- en belangenorganisaties en verenigingen in Nederland. De mate van succes hangt af van de realisatie van het beoogde aantal extra woningen, wat sterk afhankelijk is van verscheidene randvoorwaarden, zoals de beschikbaarheid van



Figuur 8: Aantal particuliere woonzorglocaties - Diverse bronnen waaronder Zorgkaart Nederland (Bewerkt)

financiering, voldoende zorgpersoneel en geschikte locaties. Deze partijen bundelen hun krachten om oplossingen te vinden voor deze uitdagingen. De totstandbrenging van toereikende woonvormen die geschikt zijn voor ouderen draagt bij aan de mogelijkheid voor sommige ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen, en kan daardoor op het moment van een verhuizing naar een verpleeghuis uitstellen of voorkomen. Bovendien stimuleert deze inspanning een betere doorstroming op de woningmarkt, dat ook voordelen heeft voor andere leeftijdsgroepen, waaronder starters.¹²

3.11 Nederlandse zorgstelsel voor ouderenzorg

De financiering van ouderenzorg in Nederland, zowel extramuraal als intramuraal, is hoofdzakelijk gebaseerd op de Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet langdurige zorg (Wlz) en de wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De Wlz is van toepassing op intensieve, langdurige, en onomkeerbare ouderenzorg. Met betrekking tot verpleeghuiszorg vervult de Wlz de meest prominente rol, gevolgd door de Zvw voor tijdelijke zorg (zoals revalidatie en ambulante zorg). De Wmo richt zich voornamelijk op ondersteuning voor ouderen in het huishouden, de verstrekking van hulpmiddelen en begeleiding.

3.12 Zorgverzekeringswet (Zvw)

Iedere Nederlander is verplicht een basisverzekering af te sluiten. De Zvw is gericht op tijdelijke (korte) zorg en revalidatie. Het basispakket omvat o.a. medicijnen, kortdurende behandeling, huisarts, wijkverpleging, eerstelijnsverblijf en revalidatie- en herstelzorg (zorghotel).¹³

Voor alle verzekerden geldt tot en met 2024 een verplicht eigen risico van tenminste € 385,- per jaar (uitgezonderd huisartsenzorg en wijkverpleging).¹⁴ De zorgverzekeraars zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Zvw. Indien tijdelijke ouderenzorg overgaat in langdurige of intensievere verpleging en verzorging, dan gaat de betreffende persoon op basis van vrijwilligheid over van de Zvw naar de Wlz.

3.13 Wet langdurige zorg (Wlz)

De Wlz is gericht op langdurige (permanente en derhalve 24-uurszorg) en intensieve verzorging en/of verpleging, die betrekking heeft op lichamelijke beperkingen en psychogeriatrische aandoeningen (dementie). Personen die zorg krijgen vanuit de Wlz hebben een indicatie nodig voor de aard en omvang van de zorgbehoefte (zorgprofiel). Dit zorgprofiel (voor senioren met intensieve zorg: Verpleging en Verzorging, VV 4 tot en met 10, voorheen

¹² Bron: Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ouderenzorg/nieuws/2021/06/02/bouwen-woningen-ouderen-krijgt-hoge-prioriteit.

¹³ Bron: Het Nederlandse zorgstelsel 2017, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, p. 8: www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2016/02/09/het-nederlandse-zorgstelsel

¹⁴ Bron: Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorgverzekering/vraag-en-antwoord/eigen-risico-zorgverzekering#:~:text=Het%20eigen%20risico%20is%20een,betaalt%20uw%20zorgverzekeraar%20de%20kosten

aangeduid met Zorgzwaarte Pakket, ZZP) wordt afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Wanneer een persoon een indicatie krijgt vanuit het CIZ kan hij of zij ervoor kiezen om de zorg te krijgen in een verpleeghuis (intramuraal) of thuis (extramuraal).

3.14 Eigen bijdrage volgens de Wlz

In het kader van de Wlz is iedere persoon een eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK (Centraal Administratie Kantoor). De hoogte van deze eigen bijdrage is afhankelijk van de leveringsvorm van de Wlz, het vermogen, inkomen, de woonsituatie en leeftijd van de persoon. De lage eigen bijdrage voor Volledig pakket thuis (VPT), Modulair pakket thuis (MPT) en Persoonsgebonden budget (PGB) geldt voor extramurale zorg. De hoge eigen bijdrage geldt voor Zorg in natura (ZIN) die door (intramurale) verpleeghuizen wordt aangeboden. De drie extramurale leveringsvormen van zorg worden in tabel 1 nader toegelicht.

Indien een persoon de zorg geleverd krijgt vanuit de VPT, MPT of PGB (extramuraal) dan is de lage eigen bijdrage verschuldigd. Deze eigen bijdrage is in 2024 minimaal € 200,40 (VPT), respectievelijk € 28,60 (MPT en PGB) en maximaal € 1.052,20 (VPT), respectievelijk € 880,40 (MPT of PGB) per maand. Indien een persoon de zorg geleverd krijgt vanuit de ZIN (intramuraal verpleeghuis) dan kan de hogere eigen bijdrage verschuldigd zijn. Deze eigen bijdrage bedraagt in 2024 maximaal € 2.887,40 per maand.

LEVERINGSVORM	EIGEN BIJDRAGE (per maand 2024)	SCHAAL EIGEN BIJDRAGE
VPT (Volledig Pakket Thuis)	€ 200,40 - € 1.052,20	Laag
MPT (Modulair Pakket Thuis)	€ 28,60 - € 880,40	Laag
PGB (Persoons Gebonden Budget)	€ 28,60 - € 880,40	Laag
ZIN (Zorg In Natura)	€ 0 - € 2.887,40	Hoog

Tabel 1: Eigen bijdrage per leveringsvorm – Zorginstituut Nederland

3.15 Volledig pakket thuis (VPT)

Het VPT is de meest voorkomende extramurale vorm voor het leveren van zorg vanuit de Wlz, indien een persoon niet in een verpleeghuis woont (intramuraal) maar thuis (inclusief geclusterde senioren woonvormen). VPT komt voort uit het scheiden van wonen en zorg, waarbij de persoon langer thuis blijft wonen en/of zelf zijn eigen huisvestingskosten betaalt. De zorgaanbieder sluit contracten met zorgkantoren om de vergoeding te krijgen voor de zorg waar de betreffende persoon recht op heeft. Deze vergoeding is per indicatie en per persoon verschillend en volgt daarom de persoon. Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (de eigen bijdrage is in 2024 minimaal € 200,40 en maximaal € 1.052,20 per maand).

¹⁵

3.16 Modulair pakket thuis (MPT)

Het MPT is een minder voorkomende extramurale vorm voor het leveren van zorg vanuit de Wlz maar levert niet alle vormen van zorg die door het VPT wordt geleverd. Zo bevat het MPT geen ‘algemeen medische zorg’ zoals zorg van de huisarts en tandarts. Deze dient via de zorgverzekering te worden geleverd. Voor de zorg via het MPT dient ook een eigen bijdrage te worden betaald aan het CAK. Omdat de persoon zelf zijn huisvestingskosten betaalt, valt de eigen bijdrage aan het CAK in de lage eigen bijdrage (minimaal € 28,60 per maand en maximaal € 880,40 per maand in 2024).¹⁶

¹⁵ Bron: Zorgkantoor DSW, Volledig Pakket Thuis (VPT)

¹⁶ Bron: CAK (Centraal Administratie Kantoor), www.hetcak.nl/klantsituaties/zorg-thuis/welke-hulp-ontvangt-u/ik-heb-een-modulair-pakket-thuis

3.17 Persoonsgebonden budget (PGB)

Een persoonsgebonden budget is een vastgestelde hoeveelheid geld, waarmee de zorgbehoevende de mogelijkheid heeft om zelf zorg in te kopen. Het budget wordt door het zorgkantoor beschikbaar gesteld en op dezelfde wijze geïndiceerd als onder de Wlz. Met het PGB kan de persoon zijn of haar zorg geheel onder voorwaarden zelf vormgeven, zoals verzorging, verpleging, huishoudelijke hulp, etc. Echter, medische behandeling kan niet uit het PGB worden betaald, deze zorg wordt in natura geleverd en vanuit de Zvw bekostigd.¹⁷

3.18 Zorg in natura (ZIN)

Als een persoon kiest voor zorg met verblijf in een verpleeghuis (intramuraal), kan hij of zij kiezen welk verpleeghuis de zorg (inclusief huisvesting) gaat leveren. Bij het verblijf in een zorginstelling zijn de componenten wonen en zorg niet losgekoppeld. De zorgaanbieder ontvangt vanuit het zorgstelsel bovenop de zorgkostenvergoeding een vergoeding voor de geleverde huisvesting, onder andere de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De NHC is een standaard dagtarief dat door de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) wordt vastgesteld.¹⁸

3.19 Ontwikkelingen in de zorg

Het overheidsbeleid heeft als doel intramurale instellingen, zoals verpleeghuizen, te beperken om zo de betaalbaarheid van de zorg te handhaven, rekening houdend met de groeiende en vergrijzende bevolking. Hierdoor komt een aanzienlijk deel van de bevolking, zelfs met een lichte of zware zorgbehoefte, niet meer in aanmerking voor kostbare intramurale huisvesting en blijft zelfstandig in de reguliere huisvestingsmarkt.

Om ouderen in staat te stellen langer zelfstandig in hun eigen omgeving te blijven wonen, worden mantelzorg, begeleiding, geschikte huisvesting en eventuele professionele thuiszorg ingezet, ondersteund door de Zvw en de Wet Maatschappelijke ondersteuning. De organisatie van deze zorg is deels de verantwoordelijkheid van de gemeente. Om in aanmerking te komen voor de Wet langdurige zorg moet er aan drie voorwaarde worden voldaan, namelijk: het is duidelijk dat de zorg levenslang is, er is dag en nacht zorg en/of toezicht nog en er is een risico op ernstig nadeel als u geen zorg/toezicht heeft. Zelfs voor deze groep wordt het steeds toegankelijker om de benodigde intramurale zorg thuis te ontvangen, ondersteund door het VPT.

De ambulantisering en het afbouwbeleid van intramurale zorg, hetzij de vermindering van intramurale beddenscapaciteit leiden tot langer zelfstandig thuis wonen. Ondanks dat extramuralisering en ambulantisering het aantal cliënten in intramurale woonomgevingen verminderen, wordt verwacht dat de totale vraag naar intramurale zorg zal toenemen als gevolg van demografische ontwikkelingen. Dit wordt veroorzaakt door de vergrijzing en een groeiend aantal ouderen met een ernstigere zorgbehoefte, wat zich vertaalt in hogere zorgindicaties. Tegelijkertijd zal het aantal oudere huishoudens met mobiliteits- en andere beperkingen op de reguliere huisvestingsmarkt toenemen.

3.20 Financiering van de zorguitgaven

Op de locaties Baarn, Hilversum en Deventer waar respectievelijk 34, 15 en 32 woonzorgeenheden worden aangeboden aan mensen met indicatie VV4, VV5 of VV6, die niet langer in staat zijn om zelfstandig thuis te wonen. Deze indicatie wordt vastgesteld door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Individuen met een VV4-indicatie hebben vanwege een lichamelijke aandoening hulp nodig. VV5-indicatie hebben behoefte aan een beschermde woonomgeving met intensieve dementiezorg en een VV6-indicatie is nodig voor mensen die lichamelijk ziek zijn en veel zorg nodig hebben. Het gaat om chronische ziektes die lang duren, steeds terugkomen of niet meer overgaan.

De financiering voor deze zorg wordt verstrekt via de Wlz, en er wordt geen aanspraak gemaakt op de Wmo. Op basis van de CIZ-indicatie hebben de bewoners recht op zorg en bijbehorende financiering vanuit de Wlz, die wordt gefinancierd door de overheid.

¹⁷ Bron: Persoonsgebonden Budget (PGB), Zorgkantoor DSW

¹⁸ Bron: Leveringsvormen Wet Langdurige Zorg, Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN)

Domus Valuas zal deze zorg verlenen op basis van het Volledig Pakket Thuis (VPT), waarbij de financiële middelen rechtstreeks aan Domus Valuas worden overgemaakt. De financiering van zorgverlening aan individuele cliënten komt tot stand door onderhandelingen over tarieven met het zorgkantoor in de betreffende regio, dat wordt geleid door de dominante verzekeraar in de desbetreffende regio.

Dit proces vindt doorgaans jaarlijks plaats, hetgeen betekent dat tarieven jaarlijks en per regio/zorgkantoor kunnen variëren. Het intrekken bij Domus Valuas is afhankelijk van de indicatie die is afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ). Deze zorgindicatie geeft aan welk niveau van zorg de persoon nodig heeft in termen van een VV-indicatie, variërend van 1 tot en met 10. De financiering van de zorg wordt vervolgens verzorgd vanuit de Wet Langdurige Zorg (Wlz). De hoogte van de vergoeding die door de verzekeraar aan Domus Valuas wordt betaald, hangt af van de aangewezen indicatie. Domus Valuas verleent zorg vanaf een VV4-indicatie.

Bewoners betalen een eigen bijdrage voor de zorgverlening, die wordt berekend en in rekening gebracht door het CAK. Deze eigen bijdrage kan vallen in een van de twee categorieën:

- Een lage eigen bijdrage, variërend van minimaal €200,40 tot maximaal € 1052,20 per maand, afhankelijk van indicatie, inkomen, vermogen, leeftijd en gezinssamenstelling;
- Een hoge eigen bijdrage, met een maximum van € 2.652,40 per maand.

Cliënten van Domus Valuas betalen de lage eigen bijdrage, aangezien deze vorm van zorg als extramuraal wordt beschouwd in plaats van intramuraal (traditionele verpleeghuiszorg). Bij extramurale zorg draagt de cliënt zelf bij aan de huisvestingscomponent, waardoor de lage eigen bijdrage van toepassing is. De hoogte van deze eigen bijdrage worden berekend met behulp van de rekentool van het CAK. Afgezien van de eigen bijdrage zijn er voor de cliënt geen aanvullende kosten voor de zorgverlening die door Domus Valuas wordt geboden. Iedere cliënt heeft een eigen, niet-zelfstandige wooneenheid met een woon-/slaapkamer en douche- en toiletvoorziening. Aangezien de financiering van wonen en zorg afzonderlijk wordt geregeld, dient de cliënt de huur van het appartement en de daarmee samenhangende verblijfs- en servicekosten rechtstreeks aan Domus Valuas te betalen. Indien de cliënt ervoor kiest extra particuliere zorg in te kopen of te ontvangen op basis van een PGB, worden deze kosten afzonderlijk in rekening gebracht door Domus Valuas, waarbij het geldende tarief van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) wordt gehanteerd. De geleverde zorg wordt regelmatig geëvalueerd, en indien nodig kan een herindicatie worden aangevraagd.

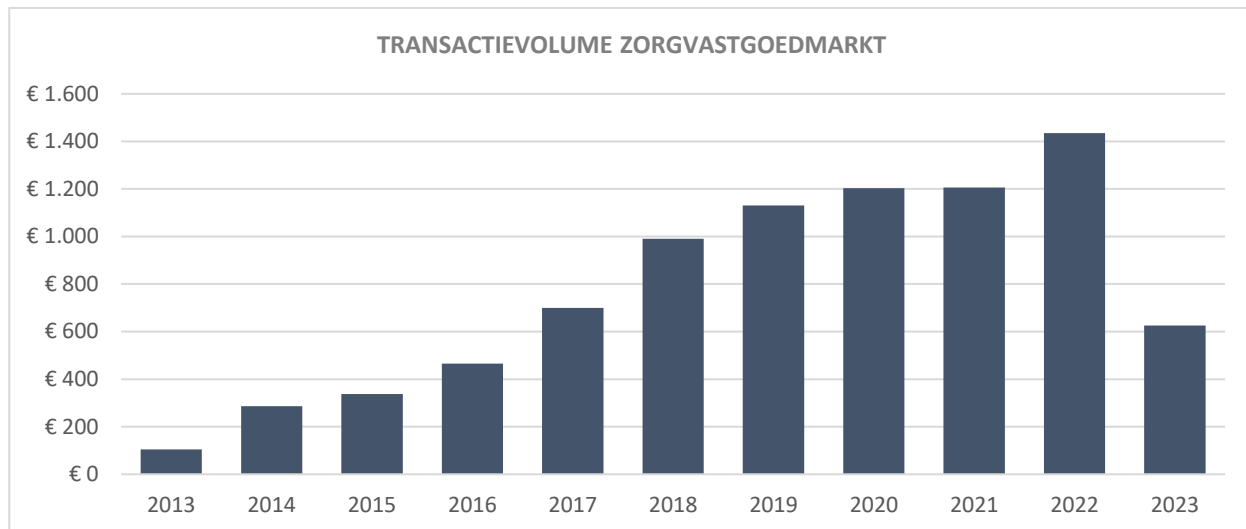
3.21 Beleggen in woonzorg voor senioren

Het aantal ouderen dat zorg nodig heeft groeit snel, terwijl er tegelijkertijd een tekort aan zorgprofessionals is. De bestaande voorraad aan zorg- en seniorenwoningen sluit niet meer aan bij de groeiende en veranderende vraag. Hoewel het Rijk de ambitie heeft om jaarlijks 35.000 ouderenwoningen te bouwen, is er in 2023 slechts geïnvesteerd in 1.700 nieuwe zorgwoningen. Er is niet genoeg urgentie om de kloof tussen vraag en aanbod in dit segment te overbruggen, gezien slechts 3% van de geplande nieuwbouwprojecten voor de komende jaren ouderenwoningen omvat.

De vergrijzing in Nederland zal de komende tien jaar leiden tot een toename van het aantal 65-plus huishoudens, van 2,5 miljoen in 2024 tot 3 miljoen in 2033, wat een stijging van 20% betekent. De grootste groei wordt verwacht bij alleenstaande huishoudens, waarvan het aantal naar verwachting met 328.000 zal toenemen in de komende 10 jaar. Van de oudere huishoudens wordt geschat dat meer dan 2,5 miljoen geschikte woningen beschikbaar zijn, waaronder ongeveer 1,9 miljoen nultredenwoningen, 304.000 aangepaste woningen en 226.000 geclusterde woningen. Geclusterde woningen zijn zelfstandige woningen die dicht bij elkaar liggen en beschikken over een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoetingen.

In 2023 kende de zorgvastgoedmarkt een aanzienlijke daling in het aantal transacties. Het transactievolume bedroeg 626 miljoen euro, wat een neergang van 57% betekende ten opzichte van 2022. Deze daling werd voornamelijk veroorzaakt door de gestegen kapitaalmarktrente en terughoudendheid onder beleggers. Het overgrote deel van het transactievolume bestond uit zorgwoningen (95%), terwijl de resterende 5% werd

ingenomen door eerstelijns- en tweedelijnszorgvastgoed. Institutionele beleggers waren met ongeveer 380 miljoen euro de grootste investeerders (61%). Na een stroef eerste halfjaar herstelde de zorgvastgoedmarkt zich in de tweede helft van 2023. Het transactievolume groeide van 126 miljoen euro in het eerste halfjaar naar 500 miljoen in het tweede halfjaar. Dit bracht het tweede halfjaar van 2023 op een niveau vergelijkbaar met voorgaande jaren, wat wijst op een opkomende markt. Desalniettemin blijft het aantal verkochte nieuwbouwwoningen achter bij de noodzakelijke uitbreidingen van de voorraad. In 2023 werd slechts geïnvesteerd in 1.700 nieuwe zorg- en ouderenwoningen. Er is meer urgentie vereist om te voldoen aan de benodigde jaarlijkse uitbreiding van 35.000 woningen zoals geambieerd door de overheid.¹⁹



Figuur 9: Transactievolume zorgvastgoedmarkt in miljoen euro's – Capital Value

3.22 Concurrentie analyse

Baarn

Nederland heeft in 2024 circa 17,9 miljoen inwoners en circa 140.000 verpleeghuisplaatsen. Dit betekent dat er per 128 Nederlanders 1 verpleeghuisbed beschikbaar is. Baarn heeft in 2024 circa 25 duizend inwoners en momenteel 2 intramurale verpleeghuislocaties met in totaal 85 bedden. Het bovenstaande betekent dat er in Baarn minder verpleeghuisbedden beschikbaar zijn per inwoner (1 op 294 inwoners). Dit terwijl Baarn volgens het CBS de komende jaren sneller vergrijsst dan veel andere steden in Nederland. Het huidige tekort wordt onderschreven door de huidige wachtlijsten bij de reeds operationele locaties en de locaties in de regio. De locatie te Baarn bevindt zich in het hogere segment van de markt. Er zijn momenteel geen vergelijkbare locaties te vinden in de directe omgeving. Dit feit benadrukt de speciale positie van de locatie te Baarn.

Hilversum

Nederland heeft in 2024 circa 17,9 miljoen inwoners en circa 140.000 verpleeghuisplaatsen. Dit betekent dat er per 128 Nederlanders 1 verpleeghuisbed beschikbaar is. Hilversum heeft in 2024 94 duizend inwoners en momenteel 9 intramurale verpleeghuislocaties met in totaal 199 bedden. Het bovenstaande betekent dat er in Hilversum minder verpleeghuisbedden beschikbaar zijn per inwoner (1 op 472 inwoners). Dit terwijl Hilversum gemiddeld met hetzelfde tempo vergrijsst als veel andere steden in Nederland. Het huidige tekort wordt onderschreven door de huidige wachtlijsten bij de reeds operationele locaties en locaties in de regio. De locatie te Hilversum bevindt zich in het hogere segment van de markt. Er zijn momenteel 3 vergelijkbare locaties te vinden in de directe omgeving. Gegeven het relatief hoge inwoners van Hilversum, benadrukt dit de speciale positie van deze locatie in Hilversum.

¹⁹ Bron: Capital Value Research: <https://research.capitalvalue.nl/pages/zorgvastgoed>

Deventer

Nederland heeft in 2024 circa 17,9 miljoen inwoners en circa 140.000 verpleeghuisplaatsen. Dit betekent dat er per 128 Nederlanders 1 verpleeghuisbed beschikbaar is. Deventer heeft in 2024 103 duizend inwoners en momenteel 3 intramurale verpleeghuislocaties met in totaal 77 bedden. Het bovenstaande betekent dat er in Deventer minder verpleeghuisbedden beschikbaar zijn per inwoner (1 op 1.338 inwoners). Dit terwijl Deventer gemiddeld met hetzelfde tempo vergrijst als veel andere steden in Nederland. Het huidige tekort wordt onderschreven door de wachtlijsten bij de reeds operationele locaties en locaties in de regio. De locaties te Deventer bevindt zich in het hogere segment van de markt. Er zijn momenteel geen vergelijkbare locaties te vinden in de directe omgeving. Dit feit benadrukt de speciale positie van de locatie te Deventer.



4. De Objecten

4.1 Algemeen

Het Fonds zal met deze (eerste) Emissie uitsluitend beleggen in de Objecten die in dit hoofdstuk worden beschreven. Daarnaast kan het Fonds in de toekomst andere objecten dan de Objecten aan de Vergadering van Participanten ter belegging voorleggen. Wanneer een meerderheid van de Vergadering van Participanten met een voorstel tot verwerving van een of meer aanvullende objecten instemt waarbij die meerderheid meer dan een derde ($\frac{1}{3}$) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt, dan zal er een nieuwe Emissie plaatsvinden, waarbij de betreffende objecten aan de Vastgoedportefeuille worden toegevoegd.

De Objecten bestaat uit de volgende particuliere zorgwoninglocaties met in totaal 81 woonzorgappartementen en zorgsuites (de Objecten), welke langjarig verhuurd zijn aan een professionele woonzorgexploitant:

- 1) Villa Holland te Baarn met 34 woonzorgappartementen;
- 2) Villa Walgaerde te Hilversum met 15 woonzorgappartementen;
- 3) Villa Molenenk te Deventer met 32 woonzorgappartementen.

Het Object Villa Holland te Baarn is op basis van een triple net huurovereenkomst voor 20 jaar verhuurd aan Domus Valuas Wonen B.V., met een resterende looptijd per Emissiedatum van circa 12 jaar.

Het Object Villa Walgaerde te Hilversum is op basis van een triple net huurovereenkomst voor 20 jaar verhuurd aan Domus Valuas Wonen B.V., met een resterende looptijd per Emissiedatum van circa 13 jaar.

Het Object Villa Molenenk te Deventer is op basis van een triple net huurovereenkomst voor 20 jaar verhuurd aan Domus Valuas Wonen B.V., met een resterende looptijd per Emissiedatum van circa 13 jaar.

Alle Huurders zijn na de fusie tussen Domus Magnus en Valuas in november 2022 en de juridische herstructurering in januari 2024 opgegaan in Domus Valuas Wonen B.V., 100% dochter van Domus Valuas Holding B.V. statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende aan de Marathon 11A, 1213 PG te Hilversum en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34275530.

Alle huurovereenkomsten zijn aangegaan op basis van 'triple net' condities. Dat wil zeggen dat de Huurder alle kosten voor (groot) onderhoud, herstel en vernieuwing, de eigenaarslasten en de verzekeringskosten voor haar rekening neemt.



4.2 Objecteigenschappen Villa Holland - Baarn

VILLA HOLLAND BAARN	
Bouwjaar	1890
Woonzorgappartementen	34
Gemiddelde oppervlakte woonzorgappartementen	53m ²
Huurder	Domus Valuas Wonen B.V.
Aanvangshuur	€ 1.038.375
Resterende looptijd huurovereenkomst	12 jaar
Type huurovereenkomst	Triple net
Ingangsdatum huurovereenkomst	08-02-2016
Expiratiedatum huurovereenkomst	01-03-2036
Verlengingsperioden	2 aansluitende verlengingsperioden van 5 jaar
Jaarlijks indexeringsbeleid	Conform CPI

Tabel 2: Karakteristieken Villa Holland

Het Object is gelegen aan Javalaan 1 - 3 te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn sectie M nummers 3304 en 3305. Het betreft een bestaande woonzorg villa met in totaal 34 zorgappartementen voor mensen met dementie. De villa bestaat uit twee aaneengesloten panden. Het Object verkeert in goede (bouwkundige) staat en wordt grondig onderhouden. Het Object beschikt over gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes, diverse moderne faciliteiten, een gemeenschappelijke tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Villa Holland is een kleinschalig woon- en zorghuis voor ouderen. De bewoners van verzorgingshuis Villa Holland bestaan uit ouderen met een intensieve zorgbehoefte. De bewoners beschikken over een Wlz-indicatie van het CIZ van ten minste VV4. De woonzorgexploitant, Domus Valuas, ontvangt hiervoor een vergoeding vanuit het publieke stelsel middels VPT. Omdat bewoners zelf de huisvestigingskosten en aanvullende welzijnservices betalen, zijn de bewoners voor zorgverlening een lage eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK.

Mede door de hoge plafonds en de brede verkeersruimten voelt het Object aan als een zeer ruim opgezette woonzorglocatie waar moderne renovaties hand in hand gaan met de authentieke karakteristieke eigenschappen. Daarnaast beschikt de voortuin over vier indrukwekkende eikenbomen. Het zijn 'prinsessenbomen', een verwijzing naar de vier prinsessen van Oranje. Zorgvilla Holland was vroeger namelijk in het bezit van de Oranjes, en later kwamen de koninginnen er regelmatig over de vloer. Het pand is volledig afgestemd op de mobiliteits- en veiligheidsbehoeften van ouderen.

Villa Holland bestaat uit zorgappartementen voor zowel 1-persoons als 2-persoons huishoudens. De zorgappartementen zijn alle voorzien van een royale woon / slaapkamer en een eigen moderne badkamer. Bij diverse appartementen is er een privébalcon te vinden met uitzicht op de gezamenlijke tuin. De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte variërend van circa 30 m² tot en met circa 75 m². Daarnaast kan er gezamenlijk gegeten worden in gemeenschappelijke ruimten of worden er in de sfeervolle gemeenschappelijke woonkamer diverse activiteiten georganiseerd, denk hierbij aan concerten, lezingen, bewegingsactiviteiten of filmmiddagen.



Bewoners kunnen optimaal gebruik maken van de vele faciliteiten die verzorgingshuis Villa Holland te bieden heeft. Zo worden de maaltijden professioneel verzorgd door een chef-kok, vinden er diverse dagbestedingen plaats, zowel binnen als buiten en is er een ruimte voor pedicure behandelingen etc.

Villa Holland beschikt over energielabel A. Door middel van energiezuinige infrastructuur wordt ernaar gestreefd om een gezonde en comfortabele woonomgeving te bieden, daarnaast wordt de impact op het milieu geminimaliseerd.

4.3 Locatie en omgeving Villa Holland - Baarn

Baarn is een gemeente in de provincie Utrecht, gelegen aan de rivier de Eem. De gemeente telt 25.062 inwoners (01-01-2024) en heeft een totale oppervlakte van ruim 33 km². Baarn ligt in het midden van Nederland aan de Utrechtse zijde van de grens van de provincies Utrecht en Noord-Holland. Baarn ligt midden de driehoek van Amsterdam, Utrecht en Amersfoort, welke allen binnen een half uur rijden te bereiken zijn met de auto.

De stad Baarn voorziet in alle dagelijkse behoeften. Er zijn diverse supermarkten, een apotheek en ruimschoots horecagelegenheden. Tevens ligt het woon-zorgcomplex gunstig ten opzichte van diverse hoofdwegen, zoals de A1. Het dichtstbijzijnde ziekenhuis is in Baarn zelf en is binnen 5 minuten met de auto te bereiken.

4.4 Objecteigenschappen Villa Walgaerde - Hilversum

VILLA WALGAERDE HILVERSUM	
Bouwjaar	1909
Woonzorgappartementen	15
Gemiddelde oppervlakte woonzorgappartementen	40m ²
Huurder	Domus Valuas Wonen B.V.
Aanvangshuur	€ 375.966
Resterende looptijd huurovereenkomst	13 jaar
Type huurovereenkomst	Triple net
Ingangsdatum huurovereenkomst	31-03-2017
Expiratiedatum huurovereenkomst	30-03-2037
Verlengingsperioden	2 aansluitende verlengingsperioden van 5 jaar
Jaarlijks indexeringsbeleid	Conform CPI

Tabel 3: Karakteristieken Villa Walgaerde

Het Object is gelegen aan de Sweelincklaan 16 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum Sectie C, object 6147. Het betreft een bestaande villa met 15 woonzorgappartementen voor mensen met dementie. Het Object verkeert in goede (bouwkundige) staat en wordt grondig onderhouden. De villa is een gemeentelijk monument en werd in 2009 compleet gerenoveerd met behoud van authentieke details. De renovatie heeft ervoor gezorgd dat de villa qua duurzaamheid en energiezuinigheid volledig is aangepast aan de eisen van de moderne tijd. Daarnaast beschikt de villa over gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes, diverse moderne faciliteiten, een gemeenschappelijke tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Woonzorg villa Walgaerde is een kleinschalig woon- en zorghuis voor ouderen. De bewoners van Villa Walgaerde bestaan uit ouderen met een intensieve zorgbehoefte. De bewoners beschikken over een Wlz-indicatie van het CIZ van ten minste VV4. De woonzorgexploitant, Domus Valuas, ontvangt hiervoor een vergoeding vanuit het publieke stelsel middels VPT. Omdat de bewoners zelf de huisvestingskosten en aanvullende welzijnsservices betalen, zijn de bewoners voor zorgverlening een lage eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK.

Vanaf de renovatie in 2009 biedt het voormalig woonhuis ruimte aan 15 zorgappartementen, waarbij het mogelijk is om enkele appartementen met twee personen te betrekken. Mede door de sfeervolle huiskamers, openslaande deuren, een fraai balkenplafond, de hoge plafonds en de brede verkeersruimten voelt het Object aan als een zeer ruim opgezette woonzorglocatie waar moderne renovaties hand in hand gaan met de authentieke karakteristieke eigenschappen. De verschillende verdiepingen in de villa zijn bereikbaar met zowel een lift als een trap. Het pand is volledig afgestemd op de mobiliteits- en veiligheidsbehoeften van ouderen.

Villa Walgaerde bestaat uit zorgappartementen voor zowel 1-persoons als 2-persoons huishoudens. De zorgappartementen zijn alle voorzien van een royale woon / slaapkamer en een eigen moderne badkamer. Bij diverse appartementen zijn er nog originele details te vinden, zoals inbouwkasten, glas-in-lood of een eigen buitenruimte. De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte variërend van circa 30 m² tot en met circa 50 m². Daarnaast kan er gezamenlijk gegeten worden in de gezamenlijke ruimten of worden er in de sfwebervolle gemeenschappelijke



woonkamer diverse activiteiten georganiseerd, denk hierbij aan concerten, lezingen, bewegingsactiviteiten of filmmiddagen.

Bewoners kunnen optimaal gebruik maken van de vele faciliteiten die dit Object te bieden heeft. Zo worden de maaltijden professioneel verzorgd door een chef-kok, vinden er diverse dagbestedingen plaats, zowel binnen als buiten en is er een ruimte voor pedicure behandelingen.

Villa Walgaerde beschikt over energielabel A. Door middel van energiezuinige infrastructuur wordt ernaar gestreefd om een gezonde en comfortabele woonomgeving te bieden, daarnaast wordt de impact op het milieu geminimaliseerd.

4.5 Locatie en omgeving Villa Walgaerde - Hilversum

Hilversum is een gemeente in de provincie Noord-Holland, tevens de grootste in de landstreek het Gooi. De gemeente telt 94.426 inwoners (01-01-2024) en heeft een oppervlakte van ruim 49km². Hilversum ligt midden de driehoek van Amsterdam, Utrecht en Amersfoort, welke alle binnen een half uur rijden te bereiken zijn met de auto.

Villa Walgaerde ligt middenin een villawijk op een unieke locatie in Hilversum met veel groen door de omliggende bossen. Een groot scala aan flora en fauna is te bewonderen in het gebied. Het landhuis ligt midden in het bosrijke gebied aan de rand van het Gooisch Natuurreservaat. De stad Hilversum voorziet in alle dagelijkse behoeften. Er zijn diverse supermarkten, meerdere apotheken en ruimschoots horecagelegenheden. Tevens ligt het woon-zorgcomplex gunstig ten opzichte van diverse hoofdwegen, zoals de A1. Het dichtstbijzijnde ziekenhuis is het Tergooi MC Ziekenhuis in Hilversum en is binnen 15 minuten met de auto te bereiken.

4.6 Objecteigenschappen Villa Molenenk - Deventer

VILLA MOLENENK DEVENTER	
Bouwjaar	2017
Woonzorgappartementen	32
Gemiddelde oppervlakte woonzorgappartementen	48m ²
Huurder	Domus Valuas Wonen B.V.
Aanvangshuur	€ 870.546
Resterende looptijd huurovereenkomst	13 jaar
Type huurovereenkomst	Triple net
Ingangsdatum huurovereenkomst	21-08-2017
Expiratiedatum huurovereenkomst	20-08-2037
Verlengingsperioden	2 aansluitende verlengingsperioden van 5 jaar
Jaarlijks indexeringsbeleid	Conform CPI

Tabel 4: Karakteristieken Villa Molenenk

Het Object is gelegen aan de laan van Borgele 7 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie F, perceel 742. Het betreft een bestaande villa met omliggend landgoed dat bestaat uit tot 32 woonzorgappartementen voor mensen met dementie. Het Object verkeert in goede (bouwkundige) staat en wordt grondig onderhouden. Daarnaast beschikt de villa over gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes, diverse moderne faciliteiten, een gemeenschappelijke tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Villa Molenenk is een kleinschalig woon- en zorghuis voor ouderen. De bewoners van Villa Molenenk bestaan uit ouderen met een intensieve zorgbehoefte. De bewoners beschikken over een Wlz-indicatie van het CIZ van ten minste VV4. De woonzorgexploitant, Domus Valuas, ontvangt hiervoor een vergoeding vanuit het publieke stelsel middels VPT. Omdat de bewoners zelf de huisvestingskosten en aanvullende welzijnsservices betalen, zijn de bewoners voor zorgverlening een lage eigen bijdrage verschuldigd aan het CAK.

Sinds 2017 biedt de villa ruimte aan 32 zorgappartementen, waarbij het mogelijk is om enkele appartementen met twee personen te betrekken. Mede door de klassieke uitstraling, de centrale hal, het uitzicht op het landgoed, de

hoge plafonds en de brede verkeersruimten voelt het Object aan als een zeer ruim opgezette woonzorglocatie waar moderne renovaties hand in hand gaan met de authentieke karakteristieke eigenschappen.

Villa Molenenk bestaat uit zorgappartementen voor zowel 1-persoons als 2-persoons huishoudens. De zorgappartementen zijn alle voorzien van een royale woon / slaapkamer en een eigen moderne badkamer. Diverse appartementen beschikken over een Frans balkon, dakterras of directe toegang tot de tuin. De woonzorgappartementen hebben een oppervlakte variërend van circa 30 m² tot en met circa 65 m². Daarnaast kan er gezamenlijk gegeten worden in de gezamenlijke ruimten of worden er in de sfeervolle gemeenschappelijke woonkamer diverse activiteiten georganiseerd, denk hierbij aan concerten, lezingen, bewegingsactiviteiten of filmmiddagen.



Bewoners kunnen optimaal gebruik maken van de vele faciliteiten die villa Molenenk te bieden heeft. Zo worden de maaltijden professioneel verzorgd door een chef-kok, vinden er diverse dagbestedingen plaats, zowel binnen als buiten en is er een ruimte voor pedicure behandelingen etc.

Villa Molenenk beschikt over energielabel A++. Door middel van energiezuinige infrastructuur wordt ernaar gestreefd om een gezonde en comfortabele woonomgeving te bieden, daarnaast wordt de impact op het milieu geminimaliseerd.

4.7 Locatie en omgeving Villa Molenenk - Deventer

Deventer is een gemeente in de provincie Overijssel, in het zuidwestelijke gedeelte. De gemeente telt 103.415 inwoners (01-01-2024) en heeft een oppervlakte van ruim 134 km². Deventer ligt dichtbij Apeldoorn en Zwolle, welke beide binnen een halfuur rijden te bereiken zijn.

Villa Molenenk ligt op een eigen landgoed van 1,5 hectare en grenst aan het monumentale stadspark Het Nieuwe Plantsoen. Het mooie, historische Deventer ligt op een paar minuten rijden. De stad Deventer voorziet in alle dagelijkse behoeften. Er zijn diverse supermarkten, meerdere apotheken en ruimschoots horecagelegenheden. Tevens ligt het woon-zorgcomplex gunstig ten opzichte van diverse N-wegen. Het dichtstbijzijnde ziekenhuis is het ziekenhuis in Deventer en is binnen 10 minuten met de auto te bereiken.

4.8 Koopprijs en taxatie

De koopprijs voor de Objecten tezamen bedraagt € 31.500.000 kosten koper. Deze koopprijs zal worden vermeerderd met overdrachtsbelasting alsmede met notariskosten. De totale aankoopkosten vrij op naam (v.o.n.) voor de Objecten bedraagt € 34.782.353, bestaande uit (1) een koopprijs k.k. voor de Objecten van € 31.500.000, (2) overdrachtsbelasting ad € 3.276.000 en (3) notariskosten (prognose) van € 5.250 (te vermeerderen met btw).

Hiermee ligt de Aankoopprijs onder de (interne) indicatieve taxatiewaarde kosten koper (k.k.) met peildatum maart 2024 ad € 38.855.000. De formele taxatie door een onafhankelijke taxateur bij aankoop van de Objecten ten behoeve van de Hypothecaire Lening wordt omstreeks medio mei uitgevoerd en kan dus naar boven of naar beneden afwijken van de hiervoor genoemde indicatieve taxatiewaarde. De notariële kosten voor levering van de Objecten komen voor rekening van het Fonds.

4.9 Huur

De Objecten zijn verhuurd aan Domus Valuas. Deze verhuurt de woonzorgappartementen individueel onder en levert tevens zorg aan de zorgbehoevende bewoners. De huurovereenkomsten zijn op diverse data gesloten en lopen per de Emissiedatum (15 juli 2024) voor een gemiddelde resterende periode van 12,5 jaar, met een optie tot verlenging van telkenmale vijf jaar. De jaarhuur bedraagt per ingangsdatum van de huurovereenkomst € 2.284.877 op jaarbasis (prijspeil Emissiedatum 2024). Er wordt geen btw over de huurprijs in rekening gebracht.

De Beheerder treedt direct na eigendomsverkrijging in onderhandeling met de Huurder voor een verlenging van de huurovereenkomsten. Derhalve is er voorzichtigheidshalve in de rekenmodellen rekening gehouden met een huurverlaging van € 194.522 per Emissiedatum met als doel het verlengen van de huurovereenkomsten (>20 jaren). De huur waar in de prognose mee wordt gerekend betreft per Emissiedatum € 2.090.365 op jaarbasis.

LOCATIE:	HUURSTROOM AANVANG	HURDER
Villa Holland te Baarn	€ 1.038.375	Domus Valuas Wonen B.V.
Villa Walgaerde te Hilversum	€ 375.966	Domus Valuas Wonen B.V.
Villa Molenenk te Deventer	€ 870.546	Domus Valuas Wonen B.V.
Totaal	€ <u>2.284.887</u>	
Huurverlaging	€ <u>-194.522</u>	
Huurprijs na verlaging	€ 2.090.365	

Tabel 5: Huurstroom Aanvang

Conform de huurovereenkomsten voor alle drie de Objecten wordt de huurprijs jaarlijks aangepast op basis van de consumentenprijsindex (CPI). De huurprijs van Villa Holland wordt jaarlijks aangepast per 1 februari, de huurprijs van Villa Walgaerde wordt jaarlijks aangepast per 1 april en de huurprijs van Villa Molenenk wordt jaarlijks aangepast per 1 februari.

4.10 Zekerheden

Als waarborg voor de juiste nakoming van verplichtingen uit de huurovereenkomsten tussen het Fonds en de Huurder, heeft de Huurder een bankgarantie per huurovereenkomst verstrekt ter grootte van een bedrag gelijk aan 6 maanden huur plus de jaarlijkse indexatie. De Huurder heeft voor alle drie de huurverplichtingen tevens een concerngarantie ter grootte van 9 maanden huurverplichting plus de jaarlijkse indexatie afgegeven vanuit Domus Valuas Holding B.V. (kvk 34275530) (jaaromzet van ruim 90 miljoen euro). Daarnaast is als waarborg voor de stipte nakoming van alle verplichtingen van Huurder voortvloeiende uit de huurovereenkomsten, ten behoeve van het Fonds een pandrecht gevestigd op Huurder haar huidige en toekomstige inventaris, bedrijfsuitrusting en bedrijfs- en handelsvoorraden.

4.11 Triple net overeenkomsten

De huurovereenkomsten betreffen 'triple net' overeenkomsten, waarbij alle kosten voor onderhoud (groot en klein onderhoud), vervangings- en vernieuwingsinvesteringen, alsmede alle gebruikers- en eigenaarslasten en verzekeringspremies (opstal-, huurdervings- en aansprakelijkheidsverzekering), voor rekening komen van Huurder.

Huurder dient gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomsten het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden. Alle door Huurder te verrichten werkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door de overheid gegeven voorschriften in acht nemen.

Voor de onderbouwing en inschatting van de jaarlijkse onderhoudskosten, is een meerjarenonderhoudsbegroting (hierna: MJOB) opgesteld door Huurder. In het MJOB staat per onderdeel het onderhoud voor de komende 10 jaar opgenomen met de bijbehorende geprognosticeerde kosten (voor rekening van Huurder).

In de huurovereenkomst is vastgelegd dat het Fonds en de Huurder jaarlijks de staat van onderhoud beoordelen aan de hand van een technische inspectie. De kosten voor de technische inspectie vallen onder het Property Management van het Fonds.

4.12 De woonzorgexploitant (Domus Valuas Wonen B.V.)

Domus Valuas heeft als missie om kwalitatief goede zorg te bieden. Domus Valuas richt zich op ouderen met dementie. Maar ook voor kortdurende zorg geldt deze missie. Onder goede zorg verstaat Domus Valuas zorg die aansluit bij de belevingswereld van de bewoner, met respect voor de persoon en diens behoefte aan eigen regie. Dit betekent dat Domus Valuas als zorgverlener voortdurend alert is op wat iemand nodig heeft om zich zo goed mogelijk te voelen. Het antwoord op deze vraag is voor iedere persoon anders en verschilt ook van moment tot moment.

De missie van Domus Valuas is vertaald in een zorgvisie en kernwaarden, die tot uitdrukking worden gebracht in de zorgverlening: Liefdevol, Gastvrij, Vitaal en Ondernemend. Deze waarden zijn duidelijk herkenbaar in de keuze voor kleinschalige locaties, de grote mate van aandacht voor de bewoner, gemeenschappelijke tuinen en de goed onderhouden gebouwen met een smaakvolle inrichting, passen dan ook goed bij deze doelgroep.

De medewerkers van Domus Valuas komen bij voorkeur uit de regio waarbinnen de locatie zich bevindt. Dit bevordert het thuis-gevoel van de bewoners. Elke locatie wordt aangestuurd door een locatiemanager. Deze is verantwoordelijk voor de dagelijkse zorgverlening, contacten met bewoners en familie, etc. op locatie.

4.13 Kleinschalige zorg

Nederlanders zijn anders gaan denken over de invulling van de verpleeghuiszorg: niet wonen in grootschalige voorzieningen maar daar waar meer aandacht is voor de menselijke maat. Waarin naast kwalitatief hoogstaande zorg, de woonsfeer, bejegening en persoonlijke aandacht een belangrijke bijdrage leveren aan welzijn. Wonen op de manier die past in de omgeving die vertrouwd is, en waar naaste familie in de nabijheid woont. De totstandkoming van dit type kleinschalige voorzieningen wordt door de overheid gestimuleerd.

Ook geldt dat de voorraad van gebouwen die in bezit zijn van de huidige grote woonzorgcentra verouderd raakt en niet meer voldoet aan de huidige technische en sociale vereisten. Veel vastgoed moet worden aangepast of zelfs gesloopt. Daarmee zal een verschuiving van bewoners plaatsvinden. Ook daar zullen de lokale kleinschalige plaatselijke voorzieningen een rol gaan spelen.

4.14 Duurzaamheidsaspecten

Op grond van de Europese Sustainable Finance Disclosure Regulation, dient het Fonds aan te geven in hoeverre zij ten doel heeft een duurzame belegging te bieden en of zij beoogt ecologische of sociale kenmerken te promoten. Het Fonds heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden, noch beoogt zij ecologische of sociale kenmerken te promoten en de onderliggende beleggingen van dit financiële product houden dan ook geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame



economische activiteiten. Bij beleggingsbeslissingen worden de duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Dit zijn gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governancegebied die een wezenlijk negatief effect kunnen hebben op de waarde van de belegging. In het bijzonder is onderzocht of gedurende de beoogde looptijd van het Fonds investeringen noodzakelijk zijn om duurzaamheidsrisico's te mitigeren, zoals investeringen om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal of governancegebied. Gelet op de aard en omvang alsmede de beoogde looptijd van de belegging, het betreffen (her)ontwikkelde woonzorgobjecten, worden

gedurende de beoogde looptijd van het Fonds geen materiële investeringen verwacht om te voldoen aan (aangekondigde) wet- en regelgeving op ecologisch, sociaal en governancegebied.

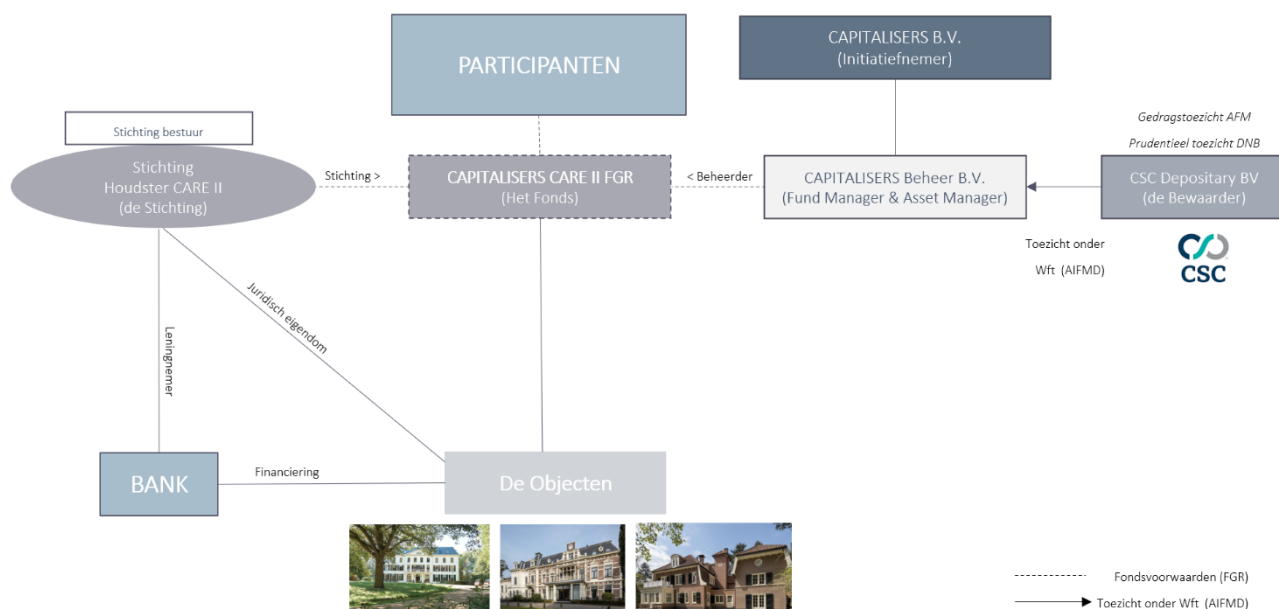
OBJECTEN	ENERGIELABEL
Villa Holland te Baarn	A
Villa Walgaerde te Hilversum	A
Villa Molenenk te Deventer	A++

Tabel 6: Energielabels Objecten

5. Juridische structuur

5.1 Structuur

In onderstaande figuur wordt de juridische structuur van het Fonds weergegeven:



Figuur 10: Juridische structuur CAPITALISERS CARE II (FGR)

5.2 Algemeen

Het Fonds is een beleggingsinstelling en heeft de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening. Het Fonds is een contractuele regeling tussen CAPITALISERS Beheer B.V. in haar hoedanigheid van Beheerder, de Stichting in haar hoedanigheid van juridisch eigenaar van de Objecten en elk van de Participanten afzonderlijk.

De juridische structuur van het Fonds is bovenstaand weergegeven. Het Fonds is geen rechtspersoon en kan daarom zelf geen overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden, dan wel verplichtingen aangaan onder eigen naam. De Beheerder en de Stichting zijn rechtspersonen en kunnen als zodanig wel overeenkomsten aangaan, activa verkrijgen of onder zich houden en op eigen naam overeenkomsten aangaan. De LEI-code van het Fonds is 9845000AC96FAD79BC95.

Door de gekozen fondsstructuur kunnen de Participanten niet aansprakelijk worden gehouden voor de verplichtingen van het Fonds en kunnen Participanten niet méér verliezen dan hun inleg (inclusief Emissiekosten).

5.3 Fondsvoorwaarden

De Fondsvoorwaarden vormen samen met het Inschrijfformulier van de Participant de contractuele regeling tussen de Beheerder, de Stichting en elk van de Participanten afzonderlijk. Op grond van de Fondsvoorwaarden wordt de Beheerder belast met het beheer van het Fonds. De Fondsvoorwaarden en het Inschrijfformulier zijn opgenomen als bijlage II en IV bij dit Prospectus. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

De Fondsvoorwaarden voorzien onder meer in de volgende onderwerpen: (i) beheer, bewaring en de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (ii) de kosten en vergoedingen voor het beheer, de bewaring en het houden van de juridische eigendom van het vermogen van het Fonds, (iii) vertegenwoordiging, (iv) rechtsvorm, naam, duur en doel van het Fonds, (v) uitgifte en inkoop (overdracht) van Participaties en de onmogelijkheid de Participaties te bezwaren met een beperkt recht, (vi) het register van Participanten, (vii) de (algemene) Vergadering

van Participanten, (viii) resultaatbestemming en uitkeringen, (ix) potentiële belangenconflicten, (x) het wijzigen van de Fondsvoorwaarden en (xi) beëindiging en vereffening van het Fonds.

Een aantal van deze onderwerpen alsmede enkele andere juridische aspecten met betrekking tot het Fonds worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

5.4 Beheer

In het kader van het beheer van het Fonds zal de Beheerder alle werkzaamheden verrichten in verband met (onder meer) de huurovereenkomsten voor de Objecten, de financiële rapportages en de administratie van het Fonds, het bijeenroepen en voorzitten van de (algemene) Vergadering van Participanten, het verlenen van de opdracht aan een accountant om de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken en het periodiek informeren van en contacten onderhouden met de Participanten, de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank N.V.

Verder behoort het tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de verkoop (en vervreemding) van de Objecten. Voor de verkoop van de Objecten is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist (zie ook paragraaf 5.22).

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Fondsvoorwaarden en/of de Wft kan de Beheerder zijn werkzaamheden uitbesteden aan derden.

5.5 Beheerder

De Beheerder heeft een beschrijving opgesteld van de Administratieve Organisatie en de Interne Controle (AO/IC). Het eigen vermogen van de Beheerder komt ten minste overeen met het ingevolge artikel 3:53 Wft vereiste eigen vermogen. De Beheerder heeft geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering die voldoet aan de eisen van de AIFMD, maar houdt ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit haar werkzaamheden als beheerder bijkomend eigen vermogen aan.

De Beheerder (CAPITALISERS Beheer BV) is tevens belast met het beheer van de volgende (geregistreerde) vastgoedfondsen:

- CASA The Hague;
- MAISON The Hague;
- HOVA Eindhoven;
- CAPITALISERS INVESTMENTS I;
- CAPITALISERS CARE I

Alle aandelen in het kapitaal van CAPITALISERS Beheer B.V. (de Beheerder) worden gehouden door CAPITALISERS Holding B.V. (kvk 75294192, opgericht per 5 juli 2019). De aandelen in het kapitaal van de Beheerder kennen geen afwijkende stemrechten. Er zijn geen personen die geen lid zijn van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Beheerder en die rechtstreeks of middellijk een belang in de Beheerder bezitten dat krachtens Nederlands recht zou moeten worden aangemeld. De Beheerder valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code en past de corporate governance code niet toe. Er zijn tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en de Beheerder anderzijds geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband die ten laste van het vermogen van de Beheerder zouden komen.

5.6 Bestuur van de Beheerder

Het bestuur van de Beheerder wordt gevormd door mevrouw M.F.H. Goesten (toegetreden op 30 oktober 2019) en de heer P.M.F.M. Valks (toegetreden op 28 april 2021).

Mevrouw M.F.H. Goesten en de heer O.A.A. Alberts zijn de bestuurders van de Initiatiefnemer (CAPITALISERS B.V., kvk 93487371, opgericht per 3 april 2024).

Met betrekking tot mevrouw M.F.H. Goesten, de heer P.M.F.M. Valks en de heer O.A.A. Alberts zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken omtrent faillissementen, surséances, liquidaties of vennootschappen waarbij zij in de voorgaande vijf jaar betrokken waren als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of van de bedrijfsleiding, en evenmin omtrent veroordelingen in verband met fraudemisdrijven in de voorgaande vijf jaar of omtrent door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties waarbij zij betrokken zijn geweest. Voorts zijn zij in de afgelopen vijf jaar niet door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Ook met betrekking tot de Beheerder en het Fonds zijn geen nadere bijzonderheden bekend te maken als hiervoor bedoeld.

5.7 Vergoeding Beheerder

De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten (indien van toepassing te vermeerderen met btw, prijspeil Q3 2024):

- a. **Fund Management:** een vergoeding ter grootte van € 1.000 per jaar voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks op 1 januari wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI);
- b. **Property Management** (technische inspectie en rapportage, administratief en commercieel beheer): 1% van de Bruto Huuropbrengsten op jaarbasis;
- c. **Asset Management** (aansturen Property Management, rapportage Exploitatieresultaat, managen business plan van de Objecten en Huurder): 0,20% van de meest actuele taxatiewaarde kosten koper van de Objecten, op jaarbasis;
- d. **financiële administratie en verslaglegging, boekhoud- en managementsoftware:** 0,33% van de Bruto Huuropbrengsten, op jaarbasis; en
- e. **verkoopbegeleidingskosten:** 1% (inclusief btw) van de gerealiseerde opbrengst van de Objecten bij verkoop.

De Beheerder kan ervoor kiezen deze werkzaamheden uit te besteden, waarbij eventuele hogere of lagere daadwerkelijke kosten ten laste / ten gunste komen van de Beheerder.

Alle overige door de Beheerder in het kader van het beheer voor het Fonds gemaakte kosten (en investeringen in de Objecten) worden doorbelast aan het Fonds. Dit zijn onder meer de kosten van de Accountant van het Fonds, de kosten van verzekeringen (bijvoorbeeld ter dekking van aansprakelijkheid) en de kosten van adviseurs, taxateurs, advocaten, banken, en dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van de Objecten.

5.8 Outperformance

Op de Emissiedatum wordt één Participatie B aan de Initiatiefnemer uitgegeven (tegen een uitgifteprijs van één euro). De houder van Participatie B heeft bij verkoop van de Objecten recht op 20% van de Outperformance in de vorm van een Outperformancevergoeding. De Outperformancevergoeding wordt als rendement uitgekeerd op de Participatie B zoals nader omschreven in paragraaf 5.16 en de Fondsvoorwaarden (bijlage II).

5.9 De Stichting

Stichting Houdster CARE II (de Stichting) is opgericht als een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te 's-Hertogenbosch. De akte van oprichting is notarieel verleden door notaris mr. H. Stroom van Taylor Wessing te Eindhoven.

De Stichting treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

Tot de taken van de Stichting behoren (onder meer) het openen en aanhouden van een of meerdere bankrekeningen waarop alle gelden die het Fonds toebehoren worden gestort en het op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) verrichten van rechts- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het vermogen van het Fonds.

5.10 Bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting bestaat uit de heer L.W.L. Pauli en de heer J.A. Jorritsma. De leden van het bestuur van de Stichting worden benoemd en ontslagen door de Beheerder, waarbij de Beheerder de bestuurders moet ontslaan als de Vergadering van Participanten daartoe besluit.

5.11 Vergoeding Stichting

Alle door de Stichting gemaakte en te maken kosten met betrekking tot het Fonds zullen aan het Fonds worden doorberekend. De bestuurders ontvangen tezamen een vaste vergoeding van in totaal € 5.000 per twaalf maanden en een onkostenvergoeding van maximaal € 1.000 op jaarbasis (indien van toepassing te vermeerderen met btw, prijspeil Q3 2024). Deze vergoeding wordt jaarlijks met 2,4% geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2025. De vergoeding die het bestuur van de Stichting ontvangt kan door de Beheerder in redelijkheid naar boven en naar beneden worden bijgesteld in geval van een Emissie of verkoop van een Object uit de Vastgoedportefeuille. Eventuele overige kosten die de Stichting maakt waaronder kosten voor adviseurs voor bijvoorbeeld het opstellen van de jaarstukken van de Stichting, worden doorbelast aan het Fonds.

5.12 De Bewaarder

De Bewaarder is belast met de bewaring van de activa van het Fonds als bedoeld in artikel 4:62n Wft.

In het kader van de bewaring door de Bewaarder zijn de Beheerder en het Fonds, mede ten behoeve van de Participanten, een overeenkomst van bewaring met de Bewaarder aangegaan. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

Indien de overeenkomst van bewaring met de Bewaarder gedurende de looptijd van het Fonds wordt beëindigd, draagt de Beheerder zorg voor de zo spoedig mogelijke aanstelling van een nieuwe bewaarder. De overeenkomst van bewaring voorziet erin dat de Bewaarder als zodanig in functie blijft, totdat een nieuwe bewaarder is aangesteld.

5.13 Bewaring

Het zwaartepunt van de werkzaamheden van de Bewaarder ligt in het houden van toezicht op de Beheerder. De Bewaarder ziet erop toe dat de Beheerder handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft. Indien de Bewaarder van oordeel is dat de Beheerder niet handelt conform de Fondsvoorwaarden en de bepalingen bij of krachtens de Wft, start de Bewaarder een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de AFM en/of de Participanten kan informeren. Onder bijzondere omstandigheden, waaronder het geval dat de Bewaarder oordeelt dat sprake is van fraude of ernstig of opzettelijk disfunctioneren bij de Beheerder, gaat de Bewaarder onmiddellijk over tot het informeren van de AFM.

Bij de bewaring zal de Bewaarder in het belang van de Participanten handelen. Behoudens beperkingen bij of krachtens de Wft kan de Bewaarder zijn werkzaamheden in het kader van de bewaring uitbesteden aan derden.

Op grond van de hiervoor bedoelde overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde Uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De Bewaarder is aansprakelijk voor door het Fonds en Participanten geleden verliezen voor zover zij die ondervinden doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) niet opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft toevertrouwd. De overeenkomst van bewaarneming wordt beheerst door Nederlands recht en geschillen ter zake worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam. De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

5.14 Vergoeding voor de Bewaarder

De Bewaarder ontvangt ten laste van het Fonds een vergoeding van € 8.000 (te vermeerderen met btw) per jaar, jaarlijks te indexeren op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) voor het eerst per 1 januari 2025. Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. Bij eerdere beleggingsfondsen van de Initiatiefnemer heeft de Bewaarder tot nog toe niet meer tijd hoeven besteden dan ingeschat, en de inschatting als hier bedoeld is dezelfde als de inschatting voor bedoelde eerdere beleggingsfondsen. Mochten de kosten van bewaarneming hoger of lager zijn dan komt het saldo ten laste of ten gunste van het Fonds.

5.15 Vertegenwoordiging

Aangezien de juridische eigendom van alle activa (waaronder de eigendom van de Objecten) van het Fonds berust bij de Stichting en alle verplichtingen worden aangegaan in naam van de Stichting, worden contracten met derden aangegaan door de Beheerder in naam van de Stichting, voor rekening en risico van de Participanten. Het Fonds wordt dan ook feitelijk vertegenwoordigd door de Beheerder.

5.16 Fondseigenschappen en Emissies

CAPITALISERS CARE II wordt aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht met zetel te 's-Hertogenbosch. Het doel van het Fonds is het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het collectief beleggen van gelden in de Objecten, zoals nader is beschreven in de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft en wordt naar verwachting op 15 juli 2024 voor onbepaalde tijd aangegaan. Op 15 juli 2024 worden de Objecten verworven.

Op de (eerste) Emissiedatum worden 3.460 Participaties A aan Participanten uitgegeven voor een Uitgifteprijs van € 5.000 elk (exclusief Emissiekosten) en één Participatie B aan de Initiatiefnemer tegen een uitgifteprijs van € 1. Deze Participatie B geeft het recht op ontvangst van de Outperformancevergoeding, waarbij de Outperformancevergoeding als rendement aan de houder van Participatie B wordt uitgekeerd. Aan Participatie B is in tegenstelling tot Participaties A geen stemrecht verbonden. Participatie B vormt uitdrukkelijk geen (niet-nominale) vordering op de Stichting ter grootte van het totale vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties zoals bij de Participaties A wel het geval is. Participatie B geeft dan ook geen recht op de uitkering van (periodiek) rendement.

Indien de Beheerder de mogelijkheid heeft tot het verwerven van objecten met vergelijkbare eigenschappen als die van de Objecten, dan heeft de Beheerder de mogelijkheid om de verkrijging daarvan door het Fonds aan de Vergadering van Participanten voor te leggen. De Beheerder zal daarbij de voorwaarden en condities (waaronder in ieder geval die van de koopprijs, indicatieve taxatiewaarde, Hypothecaire Lening, prognose van rendementen) van het betreffende object ter Vergadering van Participanten presenteren op de wijze zoals omschreven in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden (bijlage II). Indien de Participanten in de Vergadering van Participanten met een gewone meerderheid van stemmen, waarbij die meerderheid meer dan een derde ($\frac{1}{3}$ ^e) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt, instemmen met de aankoop en verwerving van het betreffende object, dan zal een volgende Emissie plaatsvinden conform het daartoe bepaalde in de Fondsvoorwaarden. De Stichting zal het betreffende object dan ten behoeve van het Fonds verwerven. De Uitgifteprijs wordt bij een volgende Emissie opnieuw vastgesteld (zie paragraaf 5.18).

Participanten die Participaties A houden hebben steeds een recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Emissie uit te geven Participaties A. Indien meerdere Participanten aanspraak maken op het recht van voorkeur, dan hebben zij ieder aanspraak naar rato van het aantal reeds door hen gehouden Participaties A zoals bindend wordt vastgesteld door de Beheerder. Participanten zijn niet gehouden om aan een volgende Emissie deel te nemen. De betreffende Participaties zullen alsdan aan nieuwe Participanten worden uitgegeven.

Het beheer over het Fonds wordt gevoerd door CAPITALISERS Beheer B.V. (de Beheerder) als beheerder van het Fonds in de zin van artikel 1:1 Wft. Het beheer van het Fonds wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de Participanten. Alle winsten, verliezen, schulden en kosten die voortvloeien uit het beheer van het Fonds komen ten gunste of ten laste van de Participanten naar evenredigheid van hun deelname aan het Fonds, met dien verstande dat (a) de houder van de Participatie B gerechtigd is tot een deel van de Outperformance (de Outperformancevergoeding) en (b) een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan bedoelde verliezen, schulden en kosten dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant (inclusief Emissiekosten).

Door of namens het Fonds zijn geen arbeidsovereenkomsten aangegaan, noch worden die aangegaan (het Fonds heeft geen werknemers). Er zijn derhalve tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen enerzijds en het Fonds anderzijds, geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Over de periode van de afgelopen twaalf maanden is er geen sprake van een overheidsingrijpen, rechtszaak of arbitrageprocedure (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van het Fonds of de Beheerder hangende zijn of kunnen worden ingeleid) die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van het Fonds of de Beheerder.

De beoogde looptijd van het Fonds is naar verwachting een middellange termijn van circa 10 jaar. Na afloop van deze termijn is de Vastgoedportefeuille naar verwachting verkocht. Eerdere of latere verkoop is niet uitgesloten en is afhankelijk van de marktomstandigheden. Na verkoop van de Vastgoedportefeuille wordt het Fonds ontbonden.

Het Fonds (d.i. de Fondsvoorwaarden) wordt beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag (KiFiD) of, indien het KiFiD niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het NAI zal het scheidsgerecht bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsgerecht zal bestaan uit één (1) arbiter, en zal het scheidsgerecht beslissen naar de regelen des rechts. Dit alles laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

5.17 Participaties

De Participaties (de ISIN-code van de Participaties is NL00150021N4) luiden op naam, er worden geen bewijzen voor Participaties uitgegeven en ze kennen geen nominale waarde. De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft, in de definitie van ‘effect’ onder a (een met een aandeel gelijk te stellen handelbaar recht). Uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties vindt plaats naar Nederlands recht op de Emissiedatum conform de Fondsvoorwaarden.

Iedere Participatie A vormt een (niet-nominale) vordering op de Stichting ter grootte van het vermogen van het Fonds gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties A. Aan de Participaties A zijn de zeggenschapsrechten verbonden zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Bedoelde (niet-nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar na beëindiging van het Fonds zoals bepaald in de Fondsvoorwaarden. Aan elke Participatie A zijn gelijke rechten verbonden



5.18 Uitgifteprijs en intrinsieke waarde Participaties

Op de Emissiedatum bedraagt de Uitgifteprijs per Participatie A € 5.000 (exclusief 1% Emissiekosten, met een minimale afname van 20 Participaties) en € 1 voor de Participatie B. De Uitgifteprijs van nieuw uit te geven Participaties A wordt bij een volgende Emissie (niet zijnde de eerste Emissie die verwacht wordt op de Emissiedatum van 15 juli 2024) opnieuw vastgesteld, op basis van de intrinsieke waarde.

De intrinsieke waarde van een Participatie A wordt berekend - in euro - door de zichtbare intrinsieke waarde, zoals deze blijkt uit de jaarrekening van het Fonds, te delen door het aantal uitstaande Participaties. Hierbij worden alle bezittingen op reële waarde en alle schulden op basis van (geamortiseerde) kostprijs gewaardeerd. De Objecten worden in dit verband gewaardeerd op de actuele waarde (na herwaardering). De Objecten worden bij aankoop gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Per balansdatum zullen de Objecten worden gewaardeerd tegen reële (actuele) waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de jaarlijkse waardering door een onafhankelijke taxateur. De Objecten worden door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig getaxeerd en in de daaropvolgende twee jaar door middel van een zogenoemde “desktoptaxatie” gewaardeerd (“markttechnische update”).

De bijkomende kosten zoals beschreven in hoofdstuk 6 van het Prospectus worden op de balans geactiveerd en in vijf jaar afgeschreven ten laste van het resultaat.

De Uitgifteprijs van bij een volgende Emissie nieuw uit te geven Participaties A is gekoppeld aan de intrinsieke waarde van een Participatie A en kan in de loop van de tijd wijzigen. De Uitgifteprijs wordt periodiek en in ieder geval op elke datum van een nieuwe Emissie bepaald en gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.capitalisers.nl/carell). De Uitgifteprijs op een Emissiedatum wordt bepaald door de meest actuele intrinsieke waarde per Participatie A te vermeerderen met (a) het verwachte resultaat over de periode die aanvangt op de datum waarvoor de intrinsieke waarde werd vastgesteld tot aan de betreffende Emissiedatum en (b) het per die Emissiedatum nog niet (over de resterende looptijd van het Fonds, uitgaande van de beoogde looptijd van 10,5 jaar, op de betreffende Emissiedatum) afgeschreven deel van de verwervingskosten van de reeds vóór die Emissiedatum aangekochte Objecten.

Onder de hiervoor bedoelde verwervingskosten vallen overdrachtsbelasting, notariskosten, bijkomende kosten (zoals kosten voor due diligence, taxatie, structureringsvergoeding, oprichtingskosten Fonds), financieringskosten (zoals Afsluitprovisie Hypothecaire Lening, eventuele kosten voor het afdekken van het renterisico en overige kosten) en niet-aftrekbare btw die in verband met de verwerving van een Object zijn betaald (zie ook figuur 11 in paragraaf 6.2).

Deze correctie op de intrinsieke waarde vindt plaats om de zittende Participanten te compenseren voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten. De compensatie voor betaalde verwervingskosten op reeds verworven Objecten vindt plaats aangezien deze kosten niet opgenomen zijn in de reële waarde (taxatiewaarde) van de Objecten. De reële waarde wordt gebruikt ter bepaling van de intrinsieke waarde per Participatie.

5.19 Overdracht van Participaties

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Participaties kunnen, met uitzondering van een overgang aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn (bijvoorbeeld door vererving van ouders aan kinderen), niet worden overgedragen anders dan aan het Fonds; deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of aan een ander dan het Fonds onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Indien een Participant heeft aangegeven dat hij zijn Participaties geheel of gedeeltelijk wil overdragen aan een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of wil laten inkopen door het Fonds, zal deze overdracht dan wel inkoop uitsluitend kunnen plaatsvinden overeenkomstig de Fondsvoorwaarden en uitsluitend na toestemming van de Beheerder. Zie in dat kader ook de Fondsvoorwaarden (bijlage II bij dit Prospectus).

Het Fonds is niet verplicht tot inkoop over te gaan (het Fonds is closed-end). Participaties worden uitsluitend ingekocht voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties).

Zowel een overgang aan een bloed- of aanverwant van Participaties als een inkoop van Participaties tegen een gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties aan een derde, kan alleen plaatsvinden als (a) de Beheerder daarvoor toestemming verleent, (b) indien de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per belegger en (c) het door de vervreemdende Participant in het Fonds belegde bedrag niet lager dan € 100.000 uitkomt tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt.

Het bedrag waartegen een Participatie door het Fonds wordt ingekocht, is gebaseerd op de prijs die tussen de overdragende Participant en overnemende Participant is afgesproken, veelal gebaseerd op de intrinsieke waarde. Behoudens opzet of nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten niet gecompenseerd voor onjuiste berekening daarvan. De Participant die Participaties laat inkopen is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de hier bedoelde inkoop en uitgifte van Participaties ten laste van het vermogen van het Fonds mochten komen. Participanten hebben geen recht van voorkeur met betrekking tot de hier bedoelde Participaties die na inkoop worden uitgegeven.

Een verzoek tot inkoop van Participaties moet bij de Beheerder schriftelijk worden ingediend. Het verzoek tot inkoop kan om welke reden dan ook, ook zonder opgave van redenen, geheel of gedeeltelijk worden geweigerd. Bij een gedeeltelijke weigering van het verzoek kan de Participant het verzoek tot inkoop geheel of gedeeltelijk intrekken.

Verzoeken worden in ieder geval geweigerd indien - naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder - de overgang aan een bloed- of aanverwant dan wel de inkoop en gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van de Participaties:

- de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten;
- de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen;
- de belangen van de (overige) Participanten nadelig zou (kunnen) beïnvloeden;
- tot gevolg zou hebben dat de verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 uitkomt tenzij het bedrag door waardedaling onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties verkoopt en overdraagt; of
- (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen.

Na ontvangst van een verzoek tot inkoop van Participaties bericht de Beheerder de desbetreffende Participant zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk of toestemming wordt verleend of geweigerd. Indien toestemming wordt verleend, wordt tevens de datum van overgang dan wel van inkoop en uitgifte van de desbetreffende Participaties medegedeeld.

De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop Participaties kunnen worden ingekocht en uitgegeven als hiervoor bedoeld.

5.20 Bezwaren van Participaties met een beperkt recht

De Participant kan zijn Participaties niet aanwenden als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen; de Participaties kunnen niet worden bezwaard met een recht van pand of ander beperkt recht, zoals een recht van vruchtgebruik.

5.21 Register van Participanten

De Beheerder houdt een register aan waarin de namen en adressen van de Participanten, het aantal van hun Participaties en hun bankrekeningnummer worden ingeschreven. Iedere Participant is verplicht (de wijziging van) zijn gegevens op te geven aan de Beheerder. Indien een Participant dat verzuimt, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van die Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant kennisgevingen en oproepingen in ontvangst te nemen. Op verzoek kan de Participant een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten verkrijgen.

Voor zover uit het Prospectus volgt dat documenten, zoals rapportages, uitnodigingen of oproepingen voor de (algemene) Vergadering van Participanten en andere bekendmakingen, aan de Participanten worden toegezonden of worden gedaan, zullen die schriftelijk aan het adres van de Participanten - zoals bekend bij de Beheerder en ingeschreven in het register van Participanten - worden gezonden of worden gedaan.

Indien een Participatie tot een gemeenschap behoort, kunnen de deelgenoten van die gemeenschap de uit die Participatie voortvloeiende rechten slechts dan uitoefenen, indien zij zich daarbij tegenover de Beheerder, de Stichting en het Fonds door één persoon laten vertegenwoordigen. Laatstbedoelde persoon wordt schriftelijk aangemeld bij de Beheerder en opgenomen in het register van Participanten.

5.22 (Algemene) Vergadering van Participanten

Ten minste één keer per jaar, binnen zes maanden na afloop van het voorgaande boekjaar, wordt een algemene Vergadering van Participanten gehouden. Tijdens de algemene Vergadering van Participanten wordt het jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer behandeld en wordt de vaststelling van

de jaarrekening van het Fonds en de verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar, in stemming gebracht. Daarnaast kan de Beheerder andere onderwerpen op de agenda van de algemene Vergadering van Participanten plaatsen.

De oproepingen voor een (algemene) Vergadering van Participanten geschieden niet later dan op de vijftiende dag voor die waarop de desbetreffende vergadering wordt gehouden. Is die termijn niet in acht genomen of heeft de oproeping niet plaatsgevonden, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een (algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor oproeping geldende termijn zijn aangekondigd, kunnen evenmin geldige besluiten worden genomen tenzij, wederom, die besluiten met algemene stemmen worden aangenomen in een (algemene) Vergadering van Participanten waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn.

De Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden door de Beheerder uitgenodigd voor de (algemene) Vergadering van Participanten. In de uitnodiging is aangegeven op welke tijd en plaats de (algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden, alsook de te behandelen onderwerpen. De (algemene) Vergadering van Participanten wordt gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of elders als door de Beheerder is bepaald en is medegedeeld in de uitnodiging.

Indien een Vergadering van Participanten bijeengeroepen wordt (of moet worden) op verzoek van de Participanten, de Stichting of de Bewaarder (zie hierna) en de Beheerder niet tot die oproeping overgaat zodanig dat de Vergadering van Participanten binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd waarbij (ook) de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder dienen te worden opgeroepen en bij de oproeping de te behandelen onderwerpen vermeld moeten worden.

Elke Participatie A geeft recht tot het uitbrengen van één stem. Aan de Participatie B is geen stemrecht verbonden. Ongeacht het aantal Participaties dat door een Participant wordt gehouden is het aantal stemmen per Participant steeds gelimiteerd op 25% van het totaal aantal stemmen van alle Participanten. Een Participant kan zich tijdens een (algemene) Vergadering van Participanten laten vertegenwoordigen door middel van een schriftelijke volmacht. Toegang tot de (algemene) Vergadering van Participanten wordt verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs van (de vertegenwoordiger van) de Participant. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in de Fondsvoorwaarden, worden alle besluiten genomen met een volstrekte meerderheid van de tijdens de (algemene) Vergadering van Participanten uitgebrachte stemmen.

Een Vergadering van Participanten wordt gehouden (a) zo dikwijls de Beheerder dat wenselijk acht, (b) op schriftelijk verzoek van Participanten die gezamenlijk ten minste 10% van het totaal aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigen, (c) op verzoek van de Stichting of de Bewaarder, (d) bij ontslag van de Beheerder of de Stichting of (e) indien de Beheerder of de Stichting het voornemen heeft of hebben te besluiten omtrent onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de (algemene) Vergadering van Participanten is vereist (en die hieronder nader worden uitgewerkt).

Een Vergadering van Participanten zal voorts worden bijeengeroepen indien de Beheerder het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven) tot:

- de aankoop en verwerving van een object zoals dat wordt gepresenteerd aan de Vergadering, waarbij goedkeuring kan worden verleend door de Vergadering van Participanten met een gewone meerderheid van stemmen, waarbij die meerderheid meer dan een derde ($1/3^e$) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt;
- verkoop en levering van een Object;
- het bezwaren van goederen van het Fonds, tenzij het betreft het vestigen van een recht van hypotheek (a) op een object op of omstreeks het moment waarop een Emissie plaatsvindt (voor welke aankoop de Vergadering van Participanten een goedkeurend besluit heeft genomen) of (b) in het kader van het wijzigen

- van een Hypothecaire Lening;
- het oversluiten van een Hypothecaire Lening;
- het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het vermogen van het Fonds (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen, tenzij het betreft het aangaan van een Hypothecaire Lening die in het kader van de aankoop van een object op of omstreeks de datum van een Emissie is aangegaan (of het oversluiten van een Hypothecaire Lening waarvoor op grond van het vorige gedachtestreepje toestemming van de Vergadering van Participanten is vereist);
- het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
- het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
- wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
- het aangaan van een overeenkomst of verplichting in geval van een potentieel belangenconflict als bedoeld in paragraaf 5.26 van het Prospectus; en
- het beëindigen van het Fonds.

Verder zal een Vergadering van Participanten worden bijeengeroepen indien de Stichting het voornemen heeft te besluiten (zoals bedoeld onder (e) hierboven) tot:

- juridische fusie, juridische splitsing of ontbinding van de Stichting;
- wijziging van de statuten van de Stichting; en
- het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.

Voorts is voor de volgende besluiten de goedkeuring nodig van de (algemene) Vergadering van Participanten, die uitsluitend op voorstel van de Beheerder kunnen worden genomen:

- het verminderen van het aantal uitstaande Participaties door intrekking van ingekochte Participaties; en
- het wijzigen van de Fondsvoorwaarden (waaronder het beleggingsbeleid).

Met betrekking tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden wordt aan het voorgaande toegevoegd dat, in afwijking daarvan, wijzigingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan communautaire wet- of regelgeving of aan het bepaalde bij of krachtens de Wft, zonder besluit van de Vergadering van Participanten tot stand kunnen komen, indien dat noodzakelijk is om daaraan tijdig te voldoen. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijzigingen binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering van Participanten.

In het geval dat een voorstel wordt gedaan tot het wijzigen van de Fondsvoorwaarden zal het voorstel met een toelichting daarop worden meegestuurd met de oproepingsbrief (verzonden per e-mail) aan de Participanten voor de Vergadering van Participanten. Ook elk aangenomen besluit tot wijziging wordt tezamen met een toelichting daarop gecommuniceerd per e-mail. Indien door een wijziging als hiervoor bedoeld rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen opgelegd of het beleggingsbeleid gewijzigd wordt, dan wordt die wijziging niet eerder van kracht dan na verloop van één maand nadat de Participanten op de hiervoor beschreven wijze zijn geïnformeerd over die wijziging. Binnen deze periode van één maand kunnen de Participanten onder de voorwaarden als opgenomen in het Prospectus - inclusief de beperkingen daarin - uittreden. Voor de beperkingen die gelden voor het uittreden wordt verwezen naar paragraaf 5.19 ('Overdracht van Participaties').

Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Stichting.

De (algemene) Vergadering van Participanten kan de Beheerder en/of de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan. Voor een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Stichting is een meerderheid vereist van ten minste twee derde (2/3e) van de uitgebrachte stemmen, waarbij die meerderheid meer dan de helft (1/2e) van

het aantal uitstaande Participaties dient te vertegenwoordigen. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (tijdelijke, voor de duur van de schorsing) vervanger.

Indien de Beheerder of de Stichting verzoekt te worden ontslagen, wordt een binnen vier weken te houden Vergadering van Participanten bijeengeroepen en wordt besloten omtrent een vervanger.

Het ontslag van de Beheerder zal niet van invloed zijn op de positie van de houder van de Participatie B. De Initiatiefnemer is houder van Participatie B. De houder van de Participatie B behoudt (alle rechten uit hoofde van) de Participatie B, waarbij zonder medewerking van de houder van de Participatie B niet over de Participatie B kan worden beschikt en waarbij de houder van de Participatie B ongestoord alle rechten uit hoofde van de Participatie B kan blijven uitoefenen.



In geval van ontbinding, de aanvraag van surséance van betaling of faillissement van de Beheerder of de Stichting is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een binnen vier weken te houden Vergadering van Participanten bijeengeroepen waarin wordt besloten omtrent een vervanger.

Ten slotte kunnen de Participanten alle besluiten die zij in de (algemene) Vergadering van

Participanten kunnen nemen ook buiten de (algemene) Vergadering van Participanten nemen, mits (a) de Beheerder in de gelegenheid wordt gesteld over het voorgestelde besluit advies uit te brengen en (b) het besluit schriftelijk wordt genomen.

5.23 Resultaatbestemming

Vanaf de Emissiedatum komt het resultaat van het Fonds (na aftrek van de vergoedingen voor de Beheerder, de Stichting en de Bewaarder) ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, met dien verstande dat een Participant niet kan worden gedwongen meer bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van het Fonds dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door de desbetreffende Participant.

Het positieve resultaat dat met het Fonds in enig boekjaar wordt behaald, indien van toepassing verminderd met de aflossing op de Hypothecaire Lening en vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten. Het Fonds streeft ernaar per kwartaal tot uitkering van dit resultaat over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. De Beheerder is bevoegd te besluiten (een gedeelte van) het positieve resultaat over enig boekjaar niet uit te keren aan de Participanten en toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, als naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen of om ervoor te zorgen dat Participanten ieder kwartaal een (nagenoeg) gelijk deel van het jaarlijkse positieve resultaat ontvangen (smoothing). Indien een deel van het positieve resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het Geprognosticeerde Direct Rendement van 6,0% per jaar volledig uit te keren.

De Beheerder bericht de Participanten over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren na verloop van vijf (5) jaar, waarna ze aan het Fonds vervallen.

5.24 Beëindiging en vereffening van het Fonds

Indien de Vergadering van Participanten het door de Beheerder voorgenomen besluit tot verkoop en vervreemding van een Object goedkeurt en het Fonds geen enkel Object meer aanhoudt, is het Fonds beëindigd nadat het eigendom van het laatste Object is overgedragen aan de koper(s).

In beginsel zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fonds. De Vergadering van Participanten kan evenwel een of meer andere vereffenaars benoemen. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.

Nadat alle verplichtingen die ten laste van het Fonds komen zijn voldaan, waaronder mede begrepen het uitkeren van de Outperformancevergoeding aan de houder van Participatie B (paragraaf 7.11), wordt het overblijvende vermogen uitgekeerd aan de Participanten naar rato van het aantal Participaties A dat ieder van hen houdt. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.

5.25 Vergunning en Prospectus

Het Fonds is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De AFM heeft CAPITALISERS Beheer B.V. (de Beheerder) een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 onder a Wft. Op grond van deze Vergunning mag de Beheerder optreden als beheerder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de Vergunning door de AFM getoetst op integriteit en geschiktheid. De Beheerder en het Fonds staan onder toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank N.V. Met uitzondering van de informatie die via verwijzing is opgenomen in het Prospectus vormt ook de informatie op de websites waarnaar in het Prospectus wordt verwezen een onderdeel van het Prospectus. De informatie op de Website kan een geactualiseerde versie van het Prospectus bevatten.

Het Prospectus betreft een prospectus als bedoeld in artikel 4:37l Wft. De Participaties in het Fonds kunnen slechts worden verworven voor een tegenwaarde van ten minste € 100.000 per Participant, zowel bij uitgifte op een Emissiedatum als nadien (bij een overgang aan een bloed- of aanverwant en bij een inkoop van Participaties tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte). Om die reden en ingevolge artikel 1 lid 4 onder d Prospectusverordening (Verordening (EU) 2017/1129) is het bepaalde in de artikelen 3 lid 1 en 20 lid 1 Prospectusverordening, die verplichten om bij een aanbod van effecten - zoals de Participaties - aan het publiek een door de AFM goedgekeurd prospectus te publiceren, niet van toepassing op het onderhavige aanbod. Het Prospectus betreft dan ook geen prospectus dat door de AFM is goedgekeurd.

5.26 Potentiële belangenconflicten

Er worden geen potentiële belangenconflicten voorzien tussen de plichten jegens het Fonds van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding en oprichters van de Beheerder, de Stichting of van de Bewaarder en hun eigen belangen en/of andere plichten. Ook uit de beheertaken die de Beheerder heeft gedelegeerd (taxatie van Objecten) vloeien, voor zover bekend, geen belangenconflicten voort. Mocht een potentieel belangenconflict als hiervoor is bedoeld zich niettemin voordoen dan dient de desbetreffende overeenkomst of verplichting vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de (algemene) Vergadering van Participanten.

5.27 Billijke behandeling van de Participanten

De billijke behandeling van de Participanten wordt onder meer gewaarborgd door het volgende:

- alle Participaties A vertegenwoordigen gelijke rechten, zoals het stemrecht en de rechten op het resultaat van het Fonds, zij het dat een Participant die meer dan 25% van de Participaties houdt op niet meer dan 25% van het totaal aantal uitstaande Participaties stemrecht kan uitbrengen;
- de Participanten - met uitzondering van de Participant die de Participatie B houdt - kunnen invloed uitoefenen op de Beheerder en de Stichting, onder meer door de opzegging van hen in hun functie;
- in het geval zich met betrekking tot transacties of het aangaan van verplichtingen ten laste van het Fonds

een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder, de Stichting, de Bewaarder of hun bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen, bedrijfsleiding of oprichters, is daarvoor de voorafgaande toestemming van de Vergadering van Participanten vereist.

5.28 Klachten

Voor klachten over het Fonds kan men zich richten tot de Beheerder. Het reglement interne klachtenprocedure is te vinden op de Website (www.capitalisers.nl). De Beheerder is aangesloten bij het onafhankelijke klachteninstituut KiFiD (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, www.kifid.nl).

5.29 Documentatie

Zo lang als de inschrijving voor deelname aan het Fonds open staat is voor eenieder - en nadien voor de Participanten - na afspraak en ten kantore van de Beheerder, inzage mogelijk van:

- de geactualiseerde (concept) Fondsvoorwaarden van het Fonds (tevens via www.capitalisers.nl); en
- alle (overige) verslagen, briefwisseling en andere documenten, alsmede door deskundigen op verzoek van het Fonds opgestelde taxaties en verklaringen die in het Prospectus (gedeeltelijk) zijn opgenomen of waar het Prospectus naar (een gedeelte van) verwijst.

Op verzoek wordt kosteloos een afschrift van de Fondsvoorwaarden verstrekt. Tegen ten hoogste de kostprijs worden aan eenieder op verzoek de gegevens verstrekt omtrent de Beheerder en het Fonds die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

Verder is op de Website (www.capitalisers.nl) te raadplegen en wordt tegen kostprijs daarvan een afschrift verstrekt van:

- de Vergunning;
- voor zover van toepassing, elk door de AFM genomen geldend besluit tot ontheffing van het ingevolge de Wft bepaalde met betrekking tot de Beheerder, de Bewaarder of het Fonds; en
- een opgave met toelichting van (a) de totale waarde van de beleggingen van het Fonds, (b) een overzicht van de samenstelling van de beleggingen en (c) het aantal uitstaande Participaties.

5.30 Corporate Governance Code

Het Fonds valt niet onder de reikwijdte van de Nederlandse corporate governance code. Het Fonds past de Nederlandse corporate governance code niet toe.

5.31 Voornaamste juridische implicaties van contractuele verhoudingen in verband met de beleggingen

De Objecten waarin het Fonds belegt, zijn gelegen in Nederland. In het geval geschillen ontstaan met betrekking tot de Objecten, zoals geschillen met de verkoper ervan, de Huurder of lokale overheden, worden die geschillen beslecht naar Nederlands recht. De Nederlandse rechter is bevoegd te beslissen in zulke geschillen. Voor het toepasselijke recht en de bevoegdheid inzake geschillenbeslechting in verband met de overeenkomst van bewaarneming wordt verwezen naar paragraaf 5.13.

6. Investeringsstructuur

6.1 Algemeen

Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische investeringsstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het Prospectus. In het kader van transparantie voor de Participanten wordt in dit hoofdstuk de investeringsstructuur van het Fonds toegelicht en daarmee alle uitgaven betreffende de aankoop-, financierings- en bijkomende kosten.

Onderstaand volgt een beschrijving van de investeringsstructuur die het Fonds in het kader van de verwerving en financiering van de Objecten en de uitgifte van Participaties hanteert. De kosten die worden beschreven hebben slechts betrekking op deze Emissie. Bij een eventuele toekomstige Emissie zullen de beschreven kosten opnieuw zijn verschuldigd, waarbij geldt dat kosten kunnen stijgen en dalen naar rato van de omvang van een eventuele toekomstige Emissie en de omvang van de werkzaamheden die daarmee zijn gemoeid.

6.2 Inleg Participanten

In het kader van de onderhavige Emissie bedraagt het door de Participanten in te leggen kapitaal (de inleg van de Participanten) € 17.300.000 (exclusief 1% Emissiekosten). De Emissiekosten zijn een vergoeding voor het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal en bedragen 1% over het bedrag van de deelname, zijnde in totaal maximaal € 173.000. De Emissiekosten dienen door de Participanten te worden voldaan bovenop het bedrag van de deelname. De gerechtigde tot de Emissiekosten is degene via wie de deelname tot stand komt, zijnde een externe financiële intermediair dan wel de Beheerder. Voor zover de Emissiekosten toekomen aan de Beheerder, dienen deze ter dekking van kosten van onder andere inlening van personeel van de Initiatiefnemer, dat belast is met het bijeenbrengen van het benodigde kapitaal. De Emissiekosten worden niet meegenomen in de berekening van het verwachte rendement voor de Participanten.

FONDSINVESTERING			
Aankoopprijs	31.500.000		
Overdrachtsbelasting	3.276.000		
Notaris	5.250		
Aankoopkosten:			34.781.250
Due Diligence	47.250		
Taxatie	10.500		
Structureringsvergoeding	945.000		
Acquisitiekosten	0		
Oprichtingskosten Fonds	20.000		
Totaal Bijkomende kosten:			1.022.750
Liquiditeitsreserve			507.350
Afsluitprovisie financiering (bank)	97.000		
Renterisico + KYC + DD financiering	67.300		
Overige financieringskosten	7.000		
Totaal Financieringskosten:			171.300
Niet aftrekbaar btw			217.350
Fondsinvestering			36.700.000
Inleg Participanten			17.300.000
Hypothecaire financiering			19.400.000

Figuur 11: Fondsinvestering

Eventuele rentebaten en -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties A, ten goede aan dan wel ten laste komen van alle Participanten die Participaties A houden.

6.3 Hypothecaire Lening

6.3.1 Rente, aflossing en looptijd

Naast de kapitaalinvleg van Participanten worden de Objecten gefinancierd met een Hypothecaire Lening. Deze Hypothecaire Lening zal worden verstrekt door de Bank, waarbij een recht van hypotheek wordt gevestigd ten gunste van deze hypothecair financier. Op de Emissiedatum zal de Stichting, voor rekening en risico van het Fonds, een Hypothecaire Lening aangaan van € 19.400.000. De Hypothecair financier kan zich uitsluitend verhalen op de

Objecten en de (aan de hypothecair financier verpande) Bruto Huuropbrengsten uit de Objecten (“non-recourse” karakter van de lening).

Op de Hypothecaire Lening zal naar verwachting jaarlijks 0,5% van de oorspronkelijke leensom worden afgelost. In de prognose is hier voor de gehele looptijd van het Fonds rekening mee gehouden.

De Hypothecaire Lening wordt naar verwachting voor een looptijd van tien jaar verstrekt op basis van een vaste rente. Deze financieringscondities zijn nog niet vastgelegd. De rendementsprognose gaat uit van een rekenrente van 4,95% per jaar tot en met 15 juli 2034. In de prognose van het Directe Rendement is voor de Hypothecaire Lening voor de daaropvolgende (0,5) jaren rekening gehouden met een rentetarief van eveneens 4,95% per jaar. De daadwerkelijke rente kan afwijken van de rentetarieven waarmee in de prognoses rekening is gehouden.

Op basis van de indicatieve taxatie (k.k.) van de Objecten bedraagt de huidige verhouding tussen de hoofdsom van de Hypothecaire Lening en de waarde van de Objecten (k.k.) oftewel de Loan To Value (hierna: LTV) 50%. Het Fonds heeft het beleid dat maximaal 55% van de taxatiewaarde hypothecair zal worden gefinancierd.

Naast deze Hypothecaire Lening zullen gedurende de looptijd in beginsel geen (additionele) leningen worden aangegaan ten behoeve van de Objecten. De Beheerder kan evenwel de Hypothecaire Lening herfinancieren, bij het eindigen van de looptijd van de Hypothecaire Lening na tien jaar of indien het belang van de Participanten is gediend bij het vroegtijdig beëindigen van de bestaande financiering en het aangaan van een nieuwe Hypothecaire Lening. Eventuele kosten voor herfinanciering, zoals mogelijke Afsluitprovisie, kosten voor taxatie en notariskosten komen ten laste van het Fonds. Het uitgangspunt is dat bij het eindigen van de looptijd van de Hypothecaire Lening voor tien jaar deze lening bij dezelfde hypothecair financier wordt verlengd voor een periode van 0,5 jaar, waarvoor naar verwachting geen Afsluitprovisie, kosten voor taxatie of notariskosten verschuldigd zullen worden.

De looptijd van de Hypothecaire Lening is naar verwachting tien jaar. Als de Objecten na tien jaar niet zijn verkocht, dient een nieuwe Hypothecaire Lening te worden aangegaan. Er is een risico dat een nieuwe Hypothecaire Lening niet kan worden aangegaan of alleen kan worden aangegaan tegen ongunstige voorwaarden. Als geen Hypothecaire Lening kan worden aangegaan, zullen de Objecten gedwongen moeten worden verkocht hetgeen waarschijnlijk zal leiden tot een lagere verkoopopbrengst. Een Hypothecaire Lening tegen ongunstige voorwaarden zal ook ten koste gaan van het rendement van het Fonds en de Participanten, bijvoorbeeld als de rente hoger is of tussentijds moet worden afgelost op de lening.

6.3.2 Convenanten

De Hypothecaire Lening is ten tijde van het schrijven van het Prospectus nog niet afgesloten. Het is gebruikelijk dat in een leningsovereenkomst een bank afspraken opneemt (financiële ratio's) waar de leningnemer, zijnde de Stichting en het Fonds gedurende de looptijd van de lening aan dienen te voldoen. Zo zijn convenanten aangaande de verhouding tussen de hoogte van de lening versus de taxatiewaarde van het vastgoed (Loan to Value - LTV) en convenanten aangaande de verhouding tussen de netto huurinkomsten (bruto-huurinkomsten minus exploitatiekosten) en de rente en aflossingsverplichtingen (Debt Service Cover Ratio – DSCR of Debt Yield), gebruikelijk. Afhankelijk van de Bank kunnen nadere afspraken en convenanten worden verlangd.

Als een convenant dat met een hypothecair financier wordt overeengekomen wordt geschonden, kan dat voor het rendement van het Fonds nadelige gevolgen hebben omdat dan aflossingen op de Hypothecaire Lening moeten plaatsvinden wat ten koste gaat van de uitkeringen aan de Participanten. Ook kan er dan een hogere rente gaan gelden of kan het zijn dat de lening ineens moeten worden afgelost. Als de lening ineens moet worden afgelost en er geen nieuwe Hypothecaire Lening kan worden aangegaan, ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht hetgeen waarschijnlijk zal leiden tot een lagere verkoopopbrengst. Dat kan leiden tot het verlies van de belegging. Als na tien jaar een nieuwe Hypothecaire Lening wordt afgesloten en de rente is op dat moment hoger dan in de prognose is voorzien (4,95%), zal het rendement vanaf dat moment waarschijnlijk lager zijn dan geprognosticeerd.

6.3.3 Aanvullende leningen

Voor zover de noodzaak zou ontstaan dat het Fonds een of meer aanvullende leningen aangaat (anders dan het aangaan van een Hypothecaire Lening voor de financiering van een object dat wordt aangekocht, zie paragraaf 5.22), is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist voor het aangaan - of uitbreiden - van een of meer leningen indien het totaal daarvan € 25.000 of meer zou bedragen.

6.4 Toelichting aankoopkosten, financierings- kosten en bijkomende kosten

Voor het aangaan van het Fonds, de onderliggende structuur, het aanbieden en uitgeven van de met dit Prospectus aangeboden Participaties en voor de selectie en acquisitie van de Objecten is en worden verschillende kosten gemaakt. Een toelichting op de aankoop-, financierings- en bijkomende kosten volgt hierna.

6.5 Algemeen

Alle in het Prospectus - en in het bijzonder in dit hoofdstuk - genoemde kosten betreffen schattingen. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van de ervaringen van de Beheerder en de Initiatiefnemer met eerdere vastgoedfondsen. De werkelijke kosten kunnen afwijken van de schattingen indien de werkelijkheid zal blijken af te wijken van de veronderstellingen. Deze kosten bestaan uit aankoopkosten, bijkomende kosten en Financieringskosten. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, geldt dat eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de bijkomende kosten en Financieringskosten voor rekening van de Initiatiefnemer komen. Eventuele overschrijdingen van of besparingen op de schattingen aangaande de aankoopkosten komen voor rekening van het Fonds.

6.6 Toelichting op de aankoopkosten

Voor de verwerving van de Objecten is met de verkoper een koopprijs (k.k.) overeengekomen. Dat betekent dat de kosten van de overdrachtsbelasting en kosten verband houdende met het notarieel transport voor rekening van het Fonds komen. Bovenop de koopprijs (v.o.n.) zullen dus de kosten van de overdrachtsbelasting en notaris komen.

De totale aankoopkosten vrij op naam (v.o.n.) voor de Objecten bedraagt € 34.782.353, bestaande uit (1) een koopprijs k.k. voor de Objecten van € 31.500.000, (2) overdrachtsbelasting ad € 3.276.000 en (3) notariskosten (schatting) van € 5.250 (te vermeerderen met btw).

6.7 Toelichting op de bijkomende kosten

6.7.1 Taxatiekosten en due diligence onderzoek

De kosten voor de taxatie en het due diligence onderzoek bij aankoop zijn samen begroot op € 57.750 (te vermeerderen met btw). De taxatiekosten zijn begroot op € 10.500 (te vermeerderen met btw). De kosten van het due diligence onderzoek betreffen kosten voor het onderzoek naar de technische, economische, juridische, commerciële, fiscale en milieuaspecten van de Objecten, de markt en de Huurder.

6.7.2 Structureringsvergoeding

Dit is de vergoeding voor de Initiatiefnemer voor zijn werkzaamheden in de opzet en structurering van het Fonds. De structureringsvergoeding bedraagt 3% (te vermeerderen met btw) van de Aankoopprijs van de Objecten. De structureringsvergoeding vergoedt daarnaast de kosten voor het opstellen van het Prospectus en op externe advieskosten van onder andere fiscaliteit. Daarnaast worden uit deze vergoeding de kosten van toezicht in verband met de opzet en structurering van het Fonds voldaan alsmede de contacten met een accountant.

6.7.3 Oprichtingskosten Fonds

Dit betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van het aangaan van het Fonds en de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties. Deze kosten bedragen € 20.000 (te vermeerderen met btw). Onder deze kosten vallen ook de registratie van het Fonds bij de AFM en de kosten van externe juridische adviseurs.

6.8 Toelichting op de Financieringskosten

Deze betreffen de Afsluitprovisie voor de Bank voor de Hypothecaire Lening alsmede de overige Financieringskosten zoals eventuele kosten voor het afdekken van het renterisico, het begeleiden van het KYC traject bij de Bank, juridische en notariële kosten. Een en ander zoals in figuur 11 uitgesplitst. De Afsluitkosten voor de door de Bank te verstrekken Hypothecaire Lening bedraagt naar verwachting in totaal 0,5% van de hoofdsom van de Hypothecaire Lening, zijnde € 97.000. Er is rekening gehouden met € 67.300 voor het eventueel afdekken van het renterisico, het begeleiden van het KYC traject bij de bank en het due diligence van de financiering. De juridische en notariële kosten van naar verwachting € 7.000 (te vermeerderen met btw) hebben betrekking op de juridische en notariële werkzaamheden met betrekking tot het bezwaren van de Objecten met hypotheek als zekerheid voor de Bank.

6.9 Niet-aftrekbare btw

Het uitgangspunt is dat zowel het Fonds als de Stichting niet zullen worden aangemerkt als ondernemer voor de btw voor de exploitatie van de Objecten. De btw op financierings- en bijkomende kosten die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, kan door de Stichting niet in aftrek worden gebracht omdat sprake is van btw onbelaste verhuur van woningen door de Stichting en is derhalve separaat als niet-aftrekbare btw opgenomen voor berekening van de totale bijkomende kosten die ten laste van het Fonds komen.

6.10 Liquiditeitsreserve en -beheer

Op de Emissiedatum wordt een liquiditeitsreserve gevormd. De liquiditeitsreserve wordt onder meer aangewend ter dekking van onvoorziene uitgaven of onvoorziene huurderiving alsmede voor de voorziene toevoeging aan het voor uitkering beschikbare bedrag zoals opgenomen in de cashflowprognose in paragraaf 7.2. Het verschil / de mutatie van de liquiditeitsreserve betreft in de cashflowprognose in paragraaf 7.2 volledig de toevoeging aan of onttrekking van de liquiditeitsreserve om te komen tot de uitkering van het Direct Rendement. Behoudens aanwending als hiervoor beschreven, wordt de liquiditeitsreserve aangehouden als een onmiddellijk opeisbaar deposito bij een bancaire instelling.

De liquiditeitsreserve wordt ter beheersing van het liquiditeitsrisico aangehouden. Het liquiditeitsrisico is het risico dat over onvoldoende liquiditeiten wordt beschikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen op korte termijn. De omvang van de liquiditeitsreserve is voor de beoogde looptijd van het Fonds bepaald, mede aan de hand van de uitkomsten van het due diligence onderzoek en (de exploitatieprognose in combinatie met) de liquiditeitsprognose, en houdt rekening met een ruime marge.

Aangezien het Fonds closed-end is, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van de Objecten en het beheer van het Fonds, zijn in dit verband relevant. Behoudens uitzonderlijke omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van het Fonds zeer voorspelbaar.

Tijdens de looptijd van het Fonds wordt de liquiditeitspositie op kwartaalbasis gemonitord.

Indien op enig moment wordt vastgesteld dat de liquiditeit minder dan 50% ten opzichte van de liquiditeitsprognose is of dreigt te bedragen, bepaalt de Beheerder of, en zo ja welke, maatregelen worden genomen om het risico op een tekort aan liquiditeiten af te wenden. Zulke maatregelen kunnen onder meer zijn het doen van een lagere uitkering of geen uitkering aan de Participanten of het aangaan van een (tijdelijke) financiering.

7. Ontvangsten, uitgaven en rendementsdoelstelling

7.1 Algemeen

Onderstaand volgt de omschrijving van de verwachte ontvangsten en uitgaven en de rendementsdoelstellingen van het Fonds. Het Totaalrendement bestaat uit een Direct Rendement (contant uitkeerbaar rendement uit de exploitatie van het vastgoed) en een Indirect Rendement (uitkeerbaar rendement uit verkoop van het vastgoed).

Het Direct Rendement is de contante uitkering aan de Participant in enig jaar en wordt gevormd door de huurinkomsten vermeerderd met onttrekkingen dan wel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, vermeerderd met de renteontvangsten en verminderd met de uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, Exploitatiekosten, Fondskosten en de rentekosten op de Hypothecaire Lening, gedeeld door de inleg van alle Participanten (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage.

De Exploitatiekosten bestaan onder meer uit de uitgaven voor het Property Management van de Objecten, alsmede de vergoeding voor de Beheerder voor het Asset Management. De Fondskosten betreffen de uitgaven voor het beheer van het Fonds.

Fondskosten (aanvang) excl. btw			%
Accountant	€	21.000	0,90%
Rapportage verslaglegging	€	1.000	0,04%
Taxatie	€	8.000	0,34%
Vergadering van Participanten	€	1.000	0,04%
AFM	€	5.000	0,21%
Fund management	€	1.000	0,04%
Stichting bestuur	€	6.000	0,26%
Financiële administratie	€	7.000	0,30%
Verzekering (bestuur en broeps-)	€	1.600	0,07%
Bewaarder CSC	€	8.000	0,34%
Totaal	€	59.600	2,5%

Tabel 7: Prognose Fondskosten op jaarbasis jaar 1

Het Indirect Rendement, ook wel exit-rendement genoemd, wordt gerealiseerd bij verkoop van de Objecten. Bij een hogere verkoopprijs dan het totaal van de verwervingsprijs en -kosten wordt een verkoopwinst geboekt. Het Indirect Rendement hangt af van een groot aantal factoren zoals de rentestand, leegstand, huurniveau alsmede de vastgoedmarkt en het beleggerssentiment in zijn algemeenheid.

Het Geprognosticeerde Direct Rendement bedraagt 6,0% per jaar. Uitkering van het Direct Rendement geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal. Het geprognosticeerde Totaalrendement bedraagt 9,6% per jaar. Het rendement wordt uitgedrukt als percentage van de initiële inleg per Participatie (exclusief Emissiekosten) gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds.

Voorafgaand aan de hierna vermelde rendementsprognose kan het geprognosticeerde Totaalrendement als volgt worden samengevat:

RENDEMENTSPROGNOSE*		INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)	
Gemiddeld jaarlijks Direct Rendement (uitkeerbaar)	6,0%		
Gemiddeld jaarlijks Indirect Rendement	3,6%		
Totaalrendement per jaar	9,6%		9%

* Als % van de inleg van Participanten

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Tabel 8: Rendementsprognose

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, betreffen alle in het Prospectus weergegeven ontvangsten en uitgaven schattingen. Deze schattingen, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedaan op basis van het due diligence onderzoek, historische- en ervaringsgegevens.

De werkelijke toekomstige rendementen, ontvangsten en uitgaven kunnen afwijken van de schattingen, omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich mogelijk niet in gelijke mate of niet op hetzelfde tijdstip zullen voordoen als in het Prospectus is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn. Deze onzekere factoren kunnen ertoe leiden dat de resultaten aanzienlijk afwijken van de prognose. De belegger wordt verder gewaarschuwd dat de werkelijke toekomstige rendementen beïnvloed kunnen worden door de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland.

7.2 Prognose Direct Rendement

Navolgend overzicht geeft de prognose voor de ontvangsten, uitgaven en het rendement van de Objecten weer die wordt gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden, alsmede een Hypothecaire Lening. Dit overzicht is in **Bijlage I** in een groter formaat weergegeven.

CASHFLOW	yr-1 jul-24 2024	yr-2 jan-25 2025	yr-3 jan-26 2026	yr-4 jan-27 2027	yr-5 jan-28 2028	yr-6 jan-29 2029	yr-7 jan-30 2030	yr-8 jan-31 2031	yr-9 jan-32 2032	yr-10 jan-33 2033	yr-11 jan-34 2034
	Investment										Exit
HUURINKOMSTEN											
Holland Baren	519.188	1.061.219	1.094.566	1.108.427	1.132.812	1.157.794	1.183.204	1.209.234	1.235.898	1.263.026	1.290.313
Villa Moleneek	485.273	889.698	909.271	929.275	949.719	970.613	991.967	1.013.790	1.036.093	1.058.887	1.082.183
Villa Walgerde	90.722	184.710	188.034	191.419	194.865	198.372	201.943	205.578	209.278	213.045	216.880
Bruto Huurinkomsten	1.045.182	2.135.627	2.191.872	2.229.121	2.277.396	2.326.719	2.377.119	2.428.602	2.481.209	2.534.959	2.589.876
BRUTO INKOMSTEN	1.045.182	2.135.627	2.191.872	2.229.121	2.277.396	2.326.719	2.377.119	2.428.602	2.481.209	2.534.959	2.589.876
Exploitatiekosten											
O&B	0,00%	Triple net	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschapslasten	0,00%	Triple net	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roofoffeffing	0,00%	Triple net	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opstapverzekering	0,00%	Triple net	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoudskosten	0,00%	Triple net	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Property Management	1,21%		-12.647	-25.841	-26.401	-26.972	-27.556	-28.153	-28.763	-29.386	-30.023
Totale Exploitatiekosten	1,21%		-12.647	-25.841	-26.401	-26.972	-27.556	-28.153	-28.763	-29.386	-30.023
NETTO HUURINKOMSTEN (NOI)		1.032.536	2.109.786	2.155.471	2.202.149	2.249.839	2.298.566	2.348.350	2.399.216	2.451.186	2.504.286
Asset- Fund Management	0,20%		-47.515	-97.510	-99.645	-102.037	-104.486	-106.993	-109.561	-112.191	-114.883
Fondskosten	5,39%		-21.001	-72.441	-74.010	-75.613	-77.250	-78.923	-80.633	-82.379	-84.164
NETTO KASSTROOM	5,22%	964.021	1.940.035	1.981.816	2.024.499	2.068.104	2.112.649	2.158.157	2.204.646	2.252.140	2.300.658
FINANCIERING											
Netto financiering		19.227.230	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Openingsbalans		19.400.000	19.351.500	19.254.500	19.157.500	19.060.500	18.963.500	18.866.500	18.769.500	18.672.500	18.575.500
Eindbalans		19.351.500	19.254.500	19.157.500	19.060.500	18.963.500	18.866.500	18.769.500	18.672.500	18.575.500	18.478.500
Rente y 1 - 10	4,95%		4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%
Financiering - Rente		-479.550	-955.499	-950.697	-945.896	-941.094	-936.293	-931.491	-926.690	-921.888	-917.087
Financiering - Aflossing	0,50%		-48.500	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000
Financiering - Aflossing na verkoop											-18.381.500
KASSTROMEN (met financiering)		-16.864.029	887.536	934.119	981.604	1.030.010	1.079.357	1.129.666	1.180.957	1.233.252	1.286.572
Totaalrendement	9,61%		5,13%	5,40%	5,67%	5,95%	6,24%	6,53%	6,83%	7,13%	7,44%
Rente-baten	1,40%		3,551	5,990	3,968	2,569	1,815	1,729	2,332	3,648	5,700
Exploitatieresultaat voor aflossing	6,90%		484.471	984.536	1.031.119	1.078.604	1.127.010	1.176.357	1.226.666	1.277.957	1.330.252
Exploitatierendement na aflossing	6,58%		5,04%	5,13%	5,40%	5,67%	5,95%	6,24%	6,53%	6,83%	7,13%
(X)IRR	8,96%										
Kapitaalinelg	17.500.000										
Direct Rendement	6,00%	10.899.000	519.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000
Liquiditeiten		507.350	427.872	283.399	183.485	129.658	123.482	166.568	260.566	407.170	608.123
Verschil (mutatie liquiditeiten)			79.478	144.474	99.913	53.828	6.175	-43.086	-93.998	-146.805	-200.952

Tabel 9: Prognose Direct Rendement

7.3 Bruto Huuropbrengsten

De Objecten zijn op de Emissiedatum verhuurd en vertegenwoordigen op dat moment een verwachte huurstroomb van € 2.284.877 op jaarbasis (prijspeil Q3 2024). De Beheerder treedt direct na afname in onderhandeling met de Huurder over verlenging van de huurovereenkomsten. Derhalve is er voorzichtigheidshalve in de rekenmodellen rekening gehouden met een huurverlaging van € 194.522 per Emissiedatum met als doel het verlengen van de huurovereenkomsten naar een looptijd van +20 jaren en om de huren meer in lijn te brengen met de markthuren.

Indien in het Prospectus wordt gesproken over (Bruto) Huuropbrengsten wordt derhalve daar een huurstroom bedoeld van € 2.090.365 op jaarbasis.

LOCATIE:	HUURSTROOM BIJ AANVANG	HUURDER
Villa Holland te Baarn	€ 1.038.375	Domus Valuas Wonen B.V.
Villa Walgaerde te Hilversum	€ 375.966	Domus Valuas Wonen B.V.
Villa Molenenk te Deventer	€ 870.546	Domus Valuas Wonen B.V.
TOTAAL	€ 2.284.887	
Huurverlaging (verwacht)	€ -194.522	
TOTAAL Huurprijs na verlaging	€ 2.090.365	

Tabel 10: Huurstroom

7.4 Huurprijsindexering

Conform de huurovereenkomsten voor alle drie de Objecten wordt de huurprijs jaarlijks aangepast. De huurprijs zal jaarlijks worden aangepast op basis van de consumentenprijsindex (CPI). De huurprijs van Villa Holland wordt jaarlijks aangepast per 1 februari, de huurprijs van Villa Walgaerde wordt jaarlijks aangepast per 1 april en de huurprijs van Villa Molenenk wordt jaarlijks aangepast per 1 februari.

Het rendementsmodel rekent met een jaarlijkse huurindexering van 2,4% gedurende de gehele beoogde looptijd van het Fonds.

7.5 Rente liquiditeitsreserve

Het Fonds zal een liquiditeitsreserve aanhouden bij de Bank. Voor spaarrekeningen met een tegoed tot € 5.500.000 ontvangt het Fonds een rente van circa 1,5% (op basis van de gegevens van Triodos Bank, maart 2024).

In de cashflowprognose en de berekening van het rendement van het Fonds is hier rekening mee gehouden. Er wordt gedurende de gehele verwachte looptijd van het Fonds rekening gehouden met een rente van 1,4% over de liquiditeitsreserve.

7.6 Exploitatiekosten

De geprognosticeerde gemiddelde Exploitatiekosten van de Objecten omvatten de kosten voor het Property Management (begroot op 1% van de gemiddelde verwachte Bruto Huuropbrengsten, te vermeerderen met btw) alsmede de contractuele vergoeding aan de Beheerder voor het beheer (Asset Management) à 0,2% per jaar (van de meest actuele taxatiewaarde k.k. van de Objecten, te vermeerderen met btw). Dat is 3,72% uitgedrukt in een percentage van de gemiddelde Bruto Huuropbrengsten (te vermeerderen met btw).

De overige Exploitatiekosten, waaronder de kosten van dagelijks en grootonderhoud, vervangings- en vernieuwingsinvesteringen voor de Objecten, zakelijke lasten, (opstal-, huurdervings- en aansprakelijkheids-) verzekeringskosten alsmede de gebruikerslasten voor de Objecten komen gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst ten laste van de Huurder op basis van de huurovereenkomsten (triple net). De over de beoogde looptijd van het Fonds verwachte gemiddelde Exploitatiekosten zijn als percentage van de gemiddelde verwachte Bruto Huuropbrengsten weergegeven in onderstaande tabel.

EXPLOITATIEKOSTEN*		
Property Management	€ 25.293	1,1%
Asset Management	€ 94.029	4,0%
Totaal	€ 119.323	5,1%

**De Exploitatiekosten (bij aanvang) zijn uitgedrukt in een percentage van de gemiddelde Bruto Huuropbrengsten.*

De bedragen zijn weergegeven inclusief 21% niet aftrekbare btw

Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Tabel 11: Exploitatiekosten

Met uitzondering van de in de Fondsvoorwaarden vastgelegde vergoedingen voor de Beheerder worden in alle (andere) gevallen de daadwerkelijke uitgaven aan de Exploitatiekosten ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee van het Direct Rendement gebracht.

Bij de bepaling van de Exploitatiekosten is, tenzij anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten die gebaseerd is op het in de rendementsprognose gehanteerde gemiddelde percentage van 2,4% aan huurindexering. Dit percentage is daarmee in lijn met de verwachte gemiddelde inflatie. Daarmee beoogt de Beheerder de kosten conservatief in te schatten doordat deze mogelijk minder hard stijgen dan geprognosticeerd.

7.7 Fondskosten

De Fondskosten omvatten (niet limitatief):

1. de jaarlijkse door de Accountant te factureren kosten van de accountantscontrole op de jaarrekening ten behoeve van het Fonds (prognose) € 21.000 (jaarlijks te indexeren);
2. de kosten die de Beheerder maakt voor het opstellen van de periodieke rapportages aan de Participanten, zijnde kosten van porto, online mailingsysteem, briefpapier en ad in totaal (prognose) € 2,50 (prijsspeil jaar 1) per rapportage per Participant;
3. de gemiddelde kosten van de jaarlijkse taxatie (1 jaar volledige taxatie, 2 opvolgende jaren desktop taxatie) van de Objecten zoals deze door de externe taxateur worden gefactureerd, zijnde (prognose) € 8.000 per jaar (jaarlijks te indexeren);
4. het organiseren van de jaarlijkse (algemene) Vergadering van Participanten ten behoeve van onder meer het vaststellen van de jaarrekening van het Fonds ad (prognose) € 1.000 (jaarlijks te indexeren), zijnde de kosten van de zaalhuur, catering en printkosten;
5. de kosten voor toezicht door de Autoriteit Financiële Markten ad gemiddeld (prognose) € 5.000 (jaarlijks te indexeren);
6. de jaarlijkse vergoeding voor de Beheerder voor het algemene beheer van het Fonds, zijnde een vaste vergoeding van (prognose) € 1.000 (niet btw plichtig) bij aanvang van het Fonds (jaarlijks te indexeren);
7. de met de bestuurder(s) van de Stichting overeengekomen vergoeding van in totaal € 5.000 per jaar (prijsspeil jaar 1) te vermeerderen met een onkostenvergoeding van € 1.000, welke bedragen jaarlijks worden geïndexeerd met 2,4%. De vaste vergoeding en onkostenvergoeding kunnen door de Beheerder in redelijkheid naar boven en naar beneden worden bijgesteld in geval van een Emissie of verkoop van een Object;
8. de jaarlijkse vergoeding ten behoeve van de financiële (deels externe) administratie zijnde 0,33% (indien van toepassing te vermeerderen met btw) van de Bruto Huuropbrengsten;
9. de jaarlijkse door de externe Bewaarder (CSC Depositary B.V.) te factureren kosten voor toezicht en dagelijkse controle op de in- en uitgaande geldstromen van het Fonds, zijnde (prognose) € 8.000 (jaarlijks te indexeren) bij aanvang van het Fonds;
10. alsmede de verzekeringen aangaande het Fonds (waaronder beroeps- en bestuursaansprakelijkheidsverzekering) van (prognose) € 1.600.

De geprognosticeerde uitgaven aan Fondskosten zijn gebaseerd op de ervaring van de Beheerder en op de contractuele afspraken met de Beheerder, de Bewaarder en derden. De prognose van de Fondskosten kan worden aangepast bij een volgende Emissie. Bovenstaande genoemde geprognosticeerde Fondskosten dienen vermeerderd te worden met btw. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van deze geprognosticeerde Fondskosten, als percentage (in totaal 2,5%) van de gemiddelde verwachte Bruto Huuropbrengsten. In het eerste jaar van exploitatie zijn de Fondskosten iets lager. Daarna is rekening gehouden met een stijging van de Fondskosten gerelateerd aan de huurstijging (in het rekenmodel: 2,4%). De gemiddelde Fondskosten gedurende

de beoogde looptijd van het Fonds, inclusief niet aftrekbare btw, als percentage van de Gemiddelde verwachte Bruto Huuropbrengsten bedragen 2,5%.

Fondskosten (aanvang) excl. btw			%
Accountant	€	21.000	0,90%
Rapportage verslaglegging	€	1.000	0,04%
Taxatie	€	8.000	0,34%
Vergadering van Participanten	€	1.000	0,04%
AFM	€	5.000	0,21%
Fund management	€	1.000	0,04%
Stichting bestuur	€	6.000	0,26%
Financiële administratie	€	7.000	0,30%
Verzekering (bestuur en broeps-)	€	1.600	0,07%
Bewaarder CSC	€	8.000	0,34%
Totaal	€	59.600	2,5%

**De geprognosticeerde Fondskosten (bij aanvang) zijn uitgedrukt in een percentage van de gemiddelde Bruto Huuropbrengsten. De bedragen zijn weergegeven exclusief 21% niet aftrekbare btw.*

Bij de berekening is gebruik gemaakt van een rekenmodel. Hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Tabel 12: Fondskosten

Met uitzondering van de in de Fondsvoorwaarden vastgelegde vergoedingen voor de Beheerder worden in alle (andere) gevallen de daadwerkelijke uitgaven aan de Fondskosten ten laste van het Exploitatieresultaat en daarmee van het Direct Rendement gebracht.

Bij de bepaling van de Fondskosten is, tenzij anders is aangegeven, rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten die gebaseerd is op het in de rendementsprognose gehanteerde gemiddelde percentage van 2,4% aan huurindexering. Dit percentage is daarmee in lijn met de verwachte gemiddelde inflatie.

7.8 Taxatiekosten (hertaxatie)

Op grond van de toezichtwetgeving, de Wft, dienen de Objecten jaarlijks te worden gewaardeerd. De Objecten worden derhalve door een externe taxateur eens in de drie jaar volledig en in de daaropvolgende twee jaren door middel van een zogenoemde “desktoptaxatie” gewaardeerd.

7.9 Aflossing Hypothecaire Lening

Gedurende de looptijd van de Hypothecaire Lening (prognose rentevastperiode 10 jaar) zal het Fonds naar verwachting jaarlijks maximaal 0,5% van de oorspronkelijke hoofdsom op de Hypothecaire lening aflossen.

7.10 Direct Rendement (uit de exploitatie)

De Objecten zullen in beginsel een exploitatieperiode kennen van (verwacht) 15 juli 2024 tot en met 31 december 2034, zijnde 10,5 jaren. Bij de berekening van het beoogde Direct Rendement wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van 10,5 jaar. Het in deze periode van circa tien jaar beoogde Direct Rendement (het aan de Participanten uitkeerbare resultaat) bedraagt 6,0% op jaarbasis. Uitkering daarvan geschiedt per kwartaal, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

De Beheerder is bevoegd te besluiten geen of een lagere uitkering te doen, indien naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder een uitkering kan leiden tot een zodanige solvabiliteit of liquiditeit dat het voortbestaan van het Fonds in gevaar kan komen. Indien een deel van het resultaat wordt toegevoegd aan de liquiditeitsreserve, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds niet in staat is het Geprognosticeerde Direct Rendement van 6,0% op jaarbasis volledig uit te keren.

7.11 Prognose Indirect Rendement (bij verkoop)

De Objecten zullen in beginsel voor een periode van circa 10 jaren worden geëxploiteerd. De periode van exploitatie wordt bij verkoop van de Objecten beëindigd. Bij de berekening van de geprognosticeerde

verkoopopbrengst wordt uitgegaan van verkoop van de Objecten na 10,5 jaar. Schematisch kan het geprognosticeerde Indirect Rendement worden weergegeven als opgenomen in onderstaande figuur.

Als uitgangspunt voor de rendementsprognose is verondersteld dat de Objecten na 10,5 jaar worden verkocht tegen de waarde in verhuurde staat tegen alsdan marktconforme condities. Hierbij worden vier scenario's getoond: een pessimistisch scenario, een break-even scenario, een neutraal scenario en een licht optimistisch scenario. Deze scenario's verschillen van elkaar door de gehanteerde Kapitalisatiefactor van de Bruto Huuropbrengsten na 10,5 jaar.

		Neutral -3	Break even	gem BAR SPA/Taxatie	Aankoop taxatie BAR
		Pessimistisch	Break even	Neutraal	Licht optimistisch
Kapitalisatiefactor		13,64	13,59	16,64	18,59
BAR		7,3%	7,4%	6,0%	5,4%
Huurinkomsten (einde)		2.589.876	2.589.876	2.589.876	2.589.876
Verkoopopbrengst		35.337.208	35.201.182	43.106.835	48.138.950
Verkoopopbrengst		35.337.208	35.201.182	43.106.835	48.138.950
Verkoopkosten	2,00%	-706.744	-704.024	-862.137	-962.779
Kapitaalinleg participanten		-17.300.000	-17.300.000	-17.300.000	-17.300.000
Hypothecaire financiering (einde)		-18.381.500	-18.381.500	-18.381.500	-18.381.500
Liquideiteiten		1.180.261	1.180.261	1.180.261	1.180.261
Outperformance manager	20,00%	0	0	-1.220.795	-2.207.090
Beschikbaar voor uitkering		129.225	0	6.522.664	10.467.842
Looptijd		10,5	10,5	10,5	10,5
Indirect rendement		0,7%	0,0%	37,7%	60,5%
Indirect Rendement p/jr		0,1%	0,0%	3,6%	5,8%
Rendementsprognose p/jr					
Direct Rendement		6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Indirect Rendement		0,1%	0,0%	3,6%	5,8%
Totaal rendement		6,1%	6,0%	9,6%	11,8%

Figuur 12: Prognose Verkoopopbrengst en Indirect Rendement

In het **neutrale scenario** is de verkoopopbrengst gebaseerd op de Kapitalisatiefactor kosten koper (k.k.) die is afgeleid van het gemiddelde van de Kapitalisatiefactor van de Aankoopprijs en de Kapitalisatiefactor van de (indicatieve) taxatiewaarde bij aanvang van het Fonds. In het **licht optimistische scenario** is uitgegaan van een Kapitalisatiefactor van de (indicatieve) taxatiewaarde k.k. bij aankoop welke 1,94 hoger ligt dan in het Neutrale scenario. In het **break-even scenario** is een Kapitalisatiefactor berekend waarbij de verkoopopbrengst zodanig is dat het Indirect Rendement (netto-verkoopresultaat) nihil bedraagt maar waarbij Participanten hun volledige Kapitaalinleg terugkrijgen en waarbij alsdan rekening is gehouden met de uitkering van het Geprognosticeerde Direct Rendement gedurende de looptijd van het Fonds. In het **pessimistische scenario** is rekening gehouden met een Kapitalisatiefactor van minus drie maal de Kapitalisatiefactor in vergelijking met het Neutrale scenario.

De verkoopopbrengst ad € 35.201.182 in het break-even scenario is minimaal nodig om na de verkoop van de Objecten (na 10,5 jaar) de oorspronkelijke kapitaalinleg van de Participaties volledig aan de Participanten te kunnen uitkeren. Het break-even scenario impliceert dat de verkoopopbrengst circa 18% lager is dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario. In het pessimistische scenario is ervan uitgegaan dat de Kapitalisatiefactor drie factoren lager ligt dan het Neutrale scenario. In het licht optimistische scenario is rekening gehouden met de Kapitalisatiefactor van de (indicatieve) taxatiewaarde bij aankoop van de Objecten. Ten opzichte van het neutrale scenario ligt de verkoopopbrengst alsdan circa 11,7% hoger dan de verkoopopbrengst in het neutrale scenario.

De Aankoopprijs van de Objecten bedraagt € 31.500.000. De verwachte taxatiewaarde van de Objecten bij aanvang bedraagt € 38.855.000 (interne indicatie met peildatum Q2 2024). De ontvangsten uit de verkoop van de Objecten in het pessimistische, break-even, neutrale respectievelijk lichtelijk optimistisch scenario veronderstellen, ten opzichte van de Aankoopprijs voor de Objecten € 31.500.000, een prijsverandering van de Objecten over de gehele periode van 10,5 jaar waarop de prognose ziet, van +12,2% (pessimistische scenario), +11,7% (break-even scenario), +36,8% (neutrale scenario) respectievelijk +52,8% (lichtelijk optimistisch).

Dit komt neer op een jaarlijks, enkelvoudig Indirect Rendement alsdan van 0,1% in het pessimistische scenario, 0% in het break-even scenario, van +3,6% in het neutrale scenario en +5,8% in het lichtelijk optimistische scenario.

Een jaarlijkse waardedaling van de Objecten van +/- 0,83% over de periode van 10,5 jaar (break-even scenario ten opzichte van verwachte taxatiewaarde) mag plaatsvinden om de inleg van de Participanten geheel te kunnen terugbetalen.

De Verkoopkosten zullen in beginsel bestaan uit verkoopbegeleidingskosten voor de Beheerder 1% (incl. btw) van de gerealiseerde verkoopopbrengst bij de verkoop van een Object alsmede andere (variabele) Verkoopkosten waaronder kosten voor eventuele inschakeling van een externe makelaar. De verkoopbegeleidingskosten bevatten een (vaste) vergoeding voor de Beheerder voor het initiëren en begeleiden van de verkoop (onderhandeling, vastlegging intentie, afwikkelen Hypothecaire Lening, berekening resultaten, communicatie



Participanten enz.). Naast deze begeleidingskosten kunnen de Verkoopkosten bestaan uit courtage voor eventuele inschakeling van een externe makelaar, juridische begeleidingskosten enz. De totale Verkoopkosten zijn begroot op 2% inclusief btw. Hiervan ontvangt de Beheerder verkoopbegeleidingskosten van in totaal 1% incl. btw van de gerealiseerde verkoopopbrengst van de Objecten. De verkoopbegeleidingskosten bedragen in het neutrale scenario met een verwachte verkoopprijs van € 43.106.835 derhalve € 862.137. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de Beheerder ervoor kiest om externe partijen in te schakelen waarvan de werkzaamheden gerelateerd zijn aan de verkoop van de Objecten. Alsdan zullen de totale daadwerkelijke uitgaven aan Verkoopkosten ten laste komen van het verkoopresultaat van de Objecten en daarmee van het resultaat van het Fonds.

Bij verkoop van de Objecten aan een met de Beheerder direct of indirect gelieerde partij zullen de Objecten worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. In het hiervoor getoonde neutrale scenario komt het enkelvoudig Totaalrendement over het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds neer op 9,6% gemiddeld per jaar.

Outperformance

De Outperformance is de bij vervreemding van een Object gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (ten aanzien van dat betreffende Object) (a) het bijeengebrachte kapitaal van de Participanten (exclusief Emissiekosten), (b) de (eindstand) van de Hypothecaire Lening, (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van het Object en (d) het saldo van het geprognosticeerde Exploitatieresultaat minus de bedragen (in euro) die als Direct Rendement zijn uitgekeerd, en vermeerderd met de (e) liquiditeitsreserve (stand bij verkoop).

De Outperformance wordt geacht nooit minder te bedragen dan € 0,00 (nul euro). Bij vervreemding van meerdere Objecten wordt de Outperformance per Object vastgesteld.

Indien het geprognosticeerde Exploitatierendement hoger is dan het uitgekeerde Direct Rendement, wordt de Outperformance verminderd met het verschil tussen het geprognosticeerde Exploitatierendement en het bedrag (in euro) aan uitgekeerd Direct Rendement. De Initiatiefnemer ontvangt in een dergelijke situatie derhalve een lagere Outperformancevergoeding en de Participanten genieten een preferentie met betrekking tot het geprognosticeerde Exploitatierendement van 6,9%. Hiermee deelt de Initiatiefnemer slechts mee in de Outperformance vanaf het geprognosticeerde Exploitatierendement (>6,9%).

De Outperformancevergoeding wordt uitgekeerd als rendement aan de houder van Participatie B. De Outperformancevergoeding is opeisbaar zodra een Object (volledig) is verkocht en geleverd, waarbij de Beheerder rekening en verantwoording aan de Participanten aflegt. Indien het uitgekeerde Direct Rendement minder bedraagt dan het geprognosticeerde Exploitatierendement, is bij het berekenen van de Outperformancevergoeding, de Outperformance reeds verminderd met het bedrag (in euro) dat zich laat berekenen door van het geprognosticeerde Exploitatierendement, het uitgekeerde Direct Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.

*REKENVOORBEELD: bij een Direct Rendement over een periode van tien komma vijf jaar van gemiddeld 6,0% per jaar (daadwerkelijk uitgekeerd) in plaats van een geprognosticeerd Exploitatierendement van 6,9%, wordt de outperformance verminderd met: **gemiddeld geprognosticeerd Exploitatierendement per jaar - gemiddeld Direct Rendement per jaar x inleg van de Participanten x periode in jaren**, zijnde (in dit rekenvoorbeeld) een vermindering van: $(6,9\% - 6,0\%) \times \text{€ } 17.300.000 \times 10,5 = \text{€ } 1.634.850$ (afgerond).*

	Bruto-verkoopopbrengst neutrale scenario	43.106.835
<i>Te verminderen met:</i>		
a	Kapitaalinleg participanten	-17.300.000
b	Resterende hypotheekschuld	-18.381.500
c	Verkoopkosten	-862.137
d	Saldo exploitatierendement / uitkering	-1.639.482
<i>Te vermeerderen met:</i>		
e	Liquiditeiten bij verkoop	1.180.261
SOM	Out Performance	6.103.977
	Outperformance vergoeding	20% 1.220.795

**Door het gebruik van rendementsmodellen kunnen afrondingsverschillen ontstaan.*

Figuur 13: Berekening Out Performance neutral scenario

7.12 Lopende kosten factor

Op basis van de gehanteerde kostenstructuur bedraagt de lopende kosten factor:

Gemiddelde Exploitatie- en Fondskosten inclusief btw: $\frac{€ 213.677}{€ 17.300.000} \times 100\% = 1,2\%$

Inleg Participanten € 17.300.000

Dit percentage is exclusief Financieringskosten en eenmalige bijkomende kosten.

7.13 Afwijking van veronderstellingen

De rendementsprognose is gebaseerd op veronderstellingen zoals die hiervoor zijn toegelicht. De Beheerder of zijn bestuurders kunnen op een aantal factoren betreffende deze veronderstellingen in enige mate invloed uitoefenen. Dat zijn de niet van overheidswege bepaalde factoren betreffende de Exploitatiekosten (d.i. de vergoeding voor het technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer), de huurontvangsten (die in enige mate beïnvloedbaar zijn door onder meer te onderhandelen over de huurprijs bij wederverhuur en bij (dreigende) leegstand actief op te treden), renteontvangsten dan wel uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve, de Fondskosten, uitgaven voor de verkoop van de Objecten en ontvangsten uit de Objecten. Anderzijds zijn er factoren waar de Beheerder of zijn bestuurders geen enkele invloed op kunnen uitoefenen. Dat zijn veranderende wetgeving of overheidsbeleid, de financiële gegoedheid van de Huurder (die mogelijk tot gevolg kan hebben dat de Huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen hetgeen huurderving tot gevolg kan hebben), de rentestand op de geld-/ kapitaalmarkt (die invloed heeft op de waarde van de Objecten), de algemene economische ontwikkelingen (economische groei of recessie, inflatie of deflatie) en de op de inflatie gebaseerde indexering van de huur (die in belangrijke mate bepalend zijn voor de huurontvangsten en de ontvangsten uit de verkoop van de Objecten en eveneens bepalend zijn voor het niveau van de uitgaven die het Fonds zal doen).

8. Fiscale aspecten

8.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat algemene informatie over bepaalde Nederlandse fiscale gevolgen van deelname in het Fonds door in Nederland woonachtige natuurlijke personen, transparante personenvennootschappen of transparante fondsen voor gemene rekening alsmede in Nederland gevestigde en aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening die deelnemen in het Fonds.

Het Fonds is een contractueel samenwerkingsverband naar Nederlands recht. Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in onroerende zaken zoals beschreven in de voorgaande hoofdstukken. De beleggingen geschieden door de aankoop van onroerende zaken. Bij de aankoop van onroerende zaken zal de Stichting de juridische eigendom van de activa van het Fonds verkrijgen. De Stichting houdt deze activa voor rekening en risico van de Participanten onder zich.

Dit hoofdstuk is opgesteld met inachtneming van de Nederlandse fiscale wetgeving, jurisprudentie en het uitvoeringsbeleid die thans (maart 2024) in Nederland van kracht zijn. In het algemeen geldt dat het belastingregime, al dan niet met terugwerkende kracht, kan wijzigen gedurende de looptijd van het Fonds. De fiscale informatie in dit hoofdstuk is algemeen van aard. Deze informatie mag niet worden opgevat als fiscaal advies. De uiteindelijke fiscale behandeling van de Participaties zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden van de individuele Participant. (Rechts)personen die overwegen in het Fonds te participeren, wordt dan ook aangeraden tevens de eigen belastingadviseur te raadplegen. Jaarlijks ontvangen de Participanten een handleiding voor het invullen van de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

8.2 Fiscale aspecten van het Fonds

Fiscale transparantie

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf of aan bloed- en aanverwanten in de rechte linie (als bedoeld in artikel 2 lid 4 laatste volzin Wet op de vennootschapsbelasting 1969). Op grond hiervan wordt het Fonds voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als fiscaal transparant. Dit betekent dat het Fonds transparant zal zijn voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting alsmede de dividendbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervreemding van de Participaties toch geschiedt op een andere wijze dan zoals voorzien in de Fondsvoorwaarden. Het Fonds is voor de heffing van inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en dividendbelasting transparant.

Beleggingskarakter van de activiteiten van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door middel van het voor gemene rekening beleggen van gelden in onroerende zaken.

8.3 Fiscale behandeling inkomstenbelasting: natuurlijke personen

Box 1: Winst uit onderneming/ resultaat uit overige werkzaamheden

Indien de Participaties tot een ondernemingsvermogen behoren of een overige werkzaamheid vormen, dan wel indien de activiteiten van het Fonds (achteraf) moeten worden aangemerkt als het drijven van een onderneming of als het

verrichten van overige werkzaamheden, dan zal het inkomen uit de Participaties behoren tot het “inkomen uit werk en woning” (Box 1). Het tarief inkomstenbelasting in box 1 bedraagt maximaal 49,5% (2024).

Het inkomen uit de Participaties zal tevens op basis van Box 1 worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:

- i. een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon;²⁰
- ii. een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt;
- iii. een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijk persoon een aanmerkelijk belang heeft; of
- iv. een samenwerkingsverband waarvan een onder (iii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.

Indien het inkomen uit de Participaties in Box 1 valt, zal belasting worden geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere Exploitatiekosten, rente en afschrijving), de rentebaten en de gerealiseerde vermogenswinsten die aan de Participant worden toegerekend naar rato van zijn winstaandeel in het Fonds. Het inkomen in Box 1 wordt belast tegen het progressieve tarief oplopend tot 49,5% (2024).

Eventuele verliezen uit de Participaties kunnen ten laste van het Box 1 inkomen van dat kalenderjaar worden gebracht en indien nodig worden verrekend met het Box 1 inkomen van de drie daaraan voorafgaande kalenderjaren en vervolgens de negen daaropvolgende kalenderjaren.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Vastgoedportefeuille. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Indien het inkomen uit de Participaties wordt belast in Box 1, zal de rente over schulden aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties in beginsel aftrekbaar zijn.

Volgens de Fondsvoorwaarden kan de Participant niet gedwongen worden meer aan het vermogen van het Fonds bij te dragen dan de Uitgifteprijs van zijn Participaties. Een Participant kan in totaal geen groter verlies in aftrek brengen dan het aandeel van de Participant in het vermogen van het Fonds verminderd met fiscale reserves alsmede de rente over de door de Participant voor de financiering van de Participaties opgenomen leningen.

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de Vastgoedportefeuille. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

Box 3: Inkomen uit sparen en beleggen

Bij in Nederland woonachtige natuurlijke personen zullen de Participaties worden belast als “Inkomen uit sparen en beleggen” (Box 3)²¹, tenzij de Participaties tot het vermogen van een onderneming behoren of een overige werkzaamheid vormen.

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt vanaf 1 januari 2023 bepaald op basis van een forfaitaire spaarvariant. In deze forfaitaire spaarvariant wordt gewerkt met 3 forfaits (fictieve rendementen); één voor spaartegoeden, één voor schulden en één voor overige bezittingen. Het forfaitaire rendement voor overige bezittingen in 2024 bedraagt 6,04%; voor spaartegoeden en voor schulden is dat voor 2024 nog niet bekend en zal pas na afloop van ieder jaar worden vastgesteld. Het berekende forfaitaire rendement wordt in 2024 belast tegen een percentage van 36%. Het

²⁰ Verbonden persoon als bedoeld in artikel 3.91, tweede lid, onderdeel b van de Wet IB 2001.

²¹ Omdat het Fonds fiscaal transparant is representeert iedere Participatie vanuit fiscaal oogpunt een deel van de bezittingen, schulden, lasten en baten van het Fonds.

heffingsvrij vermogen in box 3 bedraagt in 2024 € 57.000 per persoon. De daadwerkelijk behaalde inkomsten en vermogenswinsten worden als zodanig niet belast.

Bij het bepalen van de rendementsgrondslag worden bezittingen en schulden in aanmerking genomen tegen de waarde in het economische verkeer. In de fiscale wetgeving zijn hiervoor waarderingsgrondslagen aangegeven voor verhuurde woningen waarvoor de WOZ-waarde geldt, eventueel nog verminderd met een afslag in verband met de verhuurde staat van de woning.

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Thans is de belastingheffing in box 3 gebaseerd op overbruggingswetgeving vooruitlopende op een belastingstelsel gebaseerd op het werkelijk behaalde Box 3 rendement. De verwachting is dat deze wetgeving niet eerder dan per 1 januari 2027 in werking zal treden.

Fiscale behandeling vennootschapsbelasting: rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde en aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersonen is het inkomen uit de Participaties in beginsel belast met vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt geheven over de netto-huurinkomsten (huren na aftrek van onder andere Exploitatiekosten, rente en afschrijving) en de vermogenswinsten die naar rato van het winstaandeel in het Fonds aan de Participant worden toegerekend. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25,8% (2024). Het lage tarief (over de eerste € 200.000) bedraagt 19% (2024).

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van de Objecten. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn aangifte vennootschapsbelasting wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseur, de hoogte van het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Voor vennootschapsbelastingplichtige Participanten is rente op schulden die zijn aangegaan ter financiering van de aankoop van de Participaties, in beginsel aftrekbaar. In de Voorjaarsnota 2023 is aangekondigd dat het voornemen bestaat om per 1 januari 2025 de rente-aftrek voor vennootschapsbelastingplichtige lichamen te beperken tot 20% van de fiscale EBITDA.

Onder bepaalde voorwaarden kan een reeds door de Participant gevormde herinvesteringsreserve worden afgeboekt op de aan de Participaties toerekenbare fiscale boekwaarde van de Vastgoedportefeuille. Participanten wordt geadviseerd in voorkomende gevallen de eigen belastingadviseur te raadplegen.

8.4 Overdrachtsbelasting

Aankoop onroerende zaken

Over de aankoop prijs van de onroerende zaken is 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd.

Overdracht Participaties in het Fonds aan derden

In de Wet Belastingen Rechtsverkeer is een vrijstelling opgenomen waarin de overdracht van economische eigendom van beleggingen is vrijgesteld indien het Fonds voor de overdrachtsbelasting wordt aangemerkt als een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft. Die kwalificatie heeft tot gevolg dat een Participant bij verkrijging van Participaties slechts overdrachtsbelasting is verschuldigd indien de Participant met inbegrip van de reeds aan hem toebehorende Participaties en ingevolge dezelfde of samenhangende overeenkomst nog te verkrijgen Participaties samen met een bepaalde kring van aan hem gelieerde personen en lichamen een belang van ten minste een derde in het Fonds heeft of verkrijgt. Binnen deze kring van gelieerde personen en lichamen vallen, indien de Participant een natuurlijke persoon is, onder meer diens echtgeno(o)t(e), (klein)kinderen, (groot)ouders, broers en zussen en schoonfamilie alsmede vennootschappen waarin hij een belang van 1/3^e of meer heeft al dan niet samen met een of meer van de hiervoor genoemde natuurlijke personen of vennootschappen van hem of van een of meer van de genoemde familieleden of, andere dan genoemde, familieleden. Verder vallen binnen deze kring van gelieerde

personen en lichamen onder meer natuurlijke personen en vennootschappen die verbonden zijn met de Participant door middel van een belang van 1/3^e of meer.

Het overdrachtsbelastingtarief bedraagt in 2024 10,4%.

8.5 Schenk- en erfbelasting

In geval van overlijden van een Participant of in geval van schenking zal over de waarde in het economische verkeer van de Participatie(s) erfbelasting respectievelijk schenkbelasting zijn verschuldigd. De hoogte van het tarief (10% - 40%), alsmede mogelijke toepassing van een vrijstelling, is mede afhankelijk van de mate van verwantschap tussen betrokkenen. Aangezien de transparantie van het Fonds gewaarborgd dient te worden, dient op basis van de Fondswaarden iedere overdracht van de Participaties krachtens vererving of schenking via het Fonds te lopen.

8.6 Btw

De btw op (Exploitatie)kosten van de Vastgoedportefeuille, kan niet in aftrek worden gebracht voor zover deze toerekenbaar is aan de van btw-heffing vrijgestelde verhuur van woonruimten. Eventuele btw op de (beheers)kosten die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, kan eveneens niet in aftrek worden gebracht voor zover dit ziet op vrijgestelde prestaties. Uitkeringen door het Fonds aan de Participanten zijn niet onderworpen aan btw.

8.7 Dividendbelasting

Het Fonds is transparant en niet onderworpen aan dividendbelasting. Het Fonds hoeft derhalve op de uitgekeerde rendementen geen dividendbelasting in te houden.

Bij uitkering van dividenden door de Vastgoedvennootschap aan de juridisch eigenaar van de aandelen zal dividendbelasting ingehouden dienen te worden. Deze dividendbelasting zal toegerekend kunnen worden aan de individuele Participanten door de fiscale transparantie van het Fonds en daar in de belastingaangifte van de Participanten verwerkt worden.



9. Rapportage

9.1 Algemeen

Binnen vier weken na afloop van elk (kalender)kwartaal zal door de Beheerder een kwartaalrapportage worden opgesteld van de ontvangsten en uitgaven betreffende het Fonds en de Objecten over de desbetreffende periode, die aan alle Participanten zal worden toegezonden. In de rapportages zullen tevens het rendement en de uitkeringen over het desbetreffende kwartaal worden toegelicht. De uitkeringen zullen zoveel mogelijk overeenkomstig de in het Prospectus opgenomen prognoses verlopen en de uitkeringen worden in beginsel per kwartaal aan de Participanten uitbetaald, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

Het boekjaar van het Fonds loopt gelijk met het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van het Fonds loopt vanaf de datum



waarop het Fonds is aangegaan (streefdatum 15 juli 2024) tot en met 31 december 2025. Binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt de jaarrekening opgemaakt en aan alle Participanten toegestuurd. De jaarrekening zal door een externe accountant worden gecontroleerd. Deze jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar vastgesteld door de algemene Vergadering van Participanten. In de jaarrekening zal verslag worden gedaan van de periodieke taxatie van de Objecten alsmede van de intrinsieke waarde van het Fonds. De waardering van de activa en passiva geschiedt naar maatstaven die in het

maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd. Ten slotte verstrekt de Beheerder een invulhandleiding voor de fiscale aangifte in Box 3, en voor Participanten die via een aan de vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon participeren.

De jaarrekening is voor de Participanten kosteloos bij de Beheerder verkrijgbaar.

9.2 Risicobeheersystemen

In hoofdstuk 2 zijn materiële risico's weergegeven die zijn verbonden aan het beleggen in het Fonds. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van het volgende:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van het Fonds zijn voor de meest relevante risico's waaraan het Fonds is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn - of waarschijnlijk worden - overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving van de desbetreffende overschrijding en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen; en
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor het Fonds en de Participanten.

9.3 Hefboomfinanciering

Onder hefboomfinanciering wordt verstaan het beleggen door het Fonds met gelden die het Fonds heeft geleend.

Zoals in paragraaf 6.3 is weergegeven, gaat het Fonds bij aanvang een Hypothecaire Lening aan. De Hypothecaire Lening wordt aangegaan waarbij rekening is gehouden met een rekenrente (prognose) van 4,95%, wat zorgt voor een positieve hefboom op het Directe Rendement. Indien de daadwerkelijke rente op de Hypothecaire Lening lager is dan het geprognosticeerde Exploitatierendement (6,9%) is de hefboom positief. De Beheerder heeft bewust gekozen om deze positieve hefboom op het Directe Rendement toe te passen om enerzijds de totale Kapitaalinvestering van

Participanten te verlagen en anderzijds het Directe Rendement te verhogen. Daarnaast zal het Totaalrendement hoger worden bij het (gedeeltelijk) financieren van de Objecten (door een hoger Indirect Rendement). De positieve invloed op zowel het Directe Rendement als op het Indirecte Rendement komt voort uit de hefboom die wordt gecreëerd alsmede de verwachte waardestijging van de Objecten na verloop van de looptijd van het Fonds. Wanneer een waardestijging over een kleinere hoeveelheid door het door de Participanten ingelegde kapitaal verdeeld wordt, heeft dit een positief effect op het Indirect Rendement (positieve hefboom).

Niettemin kan in latere instantie worden besloten, met goedkeuring van de Vergadering van Participanten, de Objecten meer (deels) te financieren met een Hypothecaire Lening. Daarmee zou, indien de rentecondities voor hypothecaire leningen gunstiger worden, het rendement voor de Participanten kunnen worden verhoogd. Indien het Fonds een financiering wil aangaan waardoor het maximum van 60% van de marktwaarde (kosten koper) van de Vastgoedportefeuille zou worden overschreden, is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist om het bedoelde maximum percentage te verhogen.

Zoals in paragraaf 6.3 is weergegeven, kan het Fonds een of meerdere leningen aangaan voor zover die leningen (zowel per lening als in totaal) het bedrag van € 25.000 niet te boven gaan. Voor een bedrag hoger dan € 25.000 aan leningen is de goedkeuring van de Vergadering van Participanten vereist.

Indien naar het oordeel van de Beheerder een verhoging van de maximale hefboomfinanciering wenselijk is, zal de Beheerder:

- daar de goedkeuring van de Vergadering van Participanten voor verzoeken, waarbij een toelichting wordt gegeven op (a) de oorspronkelijke en de herziene maximale hefboomfinanciering, (b) de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden, (c) de aard van alle eventueel verleende garanties en (d) de in verband hiermee eventuele wijzigingen in dienstverleners aan het Fonds, de Beheerder, de Stichting of de Bewaarder; en
- indien de Vergadering van Participanten bedoelde goedkeuring verleent, in of tegelijkertijd met de jaarrekening informatie verstrekken over het bedrag van de totale hefboomfinanciering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

9.4 Liquiditeitsbeheer

Het liquiditeitsbeheer is beschreven in paragraaf 6.10. Indien:

- bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van het Fonds, meldt de Beheerder dat onmiddellijk aan de Participanten alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn; en
- eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van het Fonds in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat aan de Participanten alsook in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

9.5 Grondslagen financiële verslaglegging

Jaarrekening

De jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening wordt opgesteld in euro. De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals deze in de jaarrekening zullen worden gehanteerd, zijn onderstaand weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij onderstaand anders is opgenomen. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen

nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De eerste waardering van deze vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de Aankoopprijs en direct toe te rekenen kosten zoals overdrachtsbelasting, indien en voor zover van toepassing. De kosten na eerste verwerking worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de kosten zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige kosten worden verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen. Vastgoedbeleggingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor ongerealiseerde winsten als gevolg van wijzigingen in de reële waarde wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten, zijnde vorderingen, schulden en geldmiddelen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Ten aanzien van een eventuele renteswap wordt kostprijs-hedge accounting toegepast teneinde de resultaten naar aanleiding van renteontwikkelingen uit de renteswap en de afgedekte schuld gelijktijdig in de winst- en verliesrekening te verwerken.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst, waarbij vergoedingen ter stimulering voor het sluiten van huurovereenkomst als integraal onderdeel van de totale huuropbrengsten worden verwerkt.

9.6 Grondslag voor de opstelling rendementsprognose

De in het Prospectus opgenomen rendementsprognose is gebaseerd op de verwachte kasontvangsten en -uitgaven van het Fonds gedurende de looptijd. De rendementsprognose is voorbereid en opgesteld in overeenstemming met het boekhoudbeleid van het Fonds.

10. Participeren

10.1 Participeren

Door het volledig invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier CAPITALISERS CARE II (een papieren exemplaar is als bijlage IV bij het Prospectus gevoegd) en toezending daarvan aan de Beheerder per e-mail of gewone post, geven beleggers te kennen deel te willen nemen als Participant in CAPITALISER CARE II en verlenen zij volmacht aan de Beheerder om namens hen de Fondsvoorwaarden te aanvaarden en het Fonds aan te gaan. De minimale deelname bedraagt € 100.000 per belegger (ten minste 20 Participaties A per belegger à € 5.000 per Participatie A).

Het Fonds richt zich op particuliere beleggers die beleggen in vastgoed(gerelateerde) producten. Het is af te raden een substantieel gedeelte van het vermogen in het Fonds te beleggen. Deze vorm van beleggen moet gezien worden als onderdeel van een gespreide beleggingsportefeuille. Deelname staat open voor natuurlijke personen, rechtspersonen, personenvennootschappen of fondsen voor gemene rekening. Natuurlijke personen dienen bij het Inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen. Rechtspersonen en andere rechtsvormen dienen een uittreksel uit het handelsregister en een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(n) mee te sturen. Voor verdere voorschriften omtrent identificatie wordt verwezen naar het Inschrijfformulier.

De inschrijving start op het moment van uitbrengen van het Prospectus en sluit op 15 juli 2024 of, indien eerder, op het moment dat op alle beschikbare Participaties is ingeschreven. Van de toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging, waarin de datum van uitgifte van de Participaties, de (uiterste) datum van betaling van het bedrag van € 5.000 per Participatie A (plus Emissiekosten) en het rekeningnummer van de Stichting zal zijn vermeld en waarin tevens wordt aangegeven hoeveel Participaties in totaal worden uitgegeven. Na de toewijzing van Participaties kan een inschrijving niet meer worden ingetrokken. Zonder betaling worden geen Participaties uitgegeven. De beoogde datum van uitgifte van Participaties is 15 juli 2024 of zoveel eerder of later als de Beheerder besluit. Zodra de Participaties zijn uitgegeven, ontvangt elke Participant kosteloos een uittreksel van zijn eigen inschrijving in het register van Participanten.

De hoogte van de Emissiekosten bedraagt 1% van het bedrag van deelname. Indien op naam van één (potentiële) belegger meerdere Inschrijfformulieren worden ontvangen, worden die elk als een individuele inschrijving in behandeling genomen. Eventuele rentebaten of -lasten op bedragen waarvoor is ingeschreven en die op de rekening van de Stichting worden bijgeschreven, komen ten goede aan dan wel ten laste van het Fonds en zullen aan het eind van de looptijd, naar verhouding van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties, ten gunste aan dan wel ten laste van alle Participanten komen. In totaal zijn 3.460 Participaties A beschikbaar en het aanbod tot deelname sluit op het moment dat op alle 3.460 beschikbare Participaties A is ingeschreven.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om beleggers die inschreven voor een eerder fonds dat is geïnitieerd door de Initiatiefnemer, gedurende een periode van twee weken na de datum van goedkeuring van het Prospectus voorrang te geven bij de toewijzing van de Participaties. Na deze periode van twee weken vindt de toewijzing van Participaties door de Beheerder plaats op volgorde van binnenkomst van de Inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor inschrijvingen zonder opgaaf van redenen niet in aanmerking te nemen. De Beheerder zal het aanbod tot deelname en eventuele toewijzingen van Participaties intrekken indien niet alle beschikbare Participaties op 15 juli 2024 zijn geplaatst. In geval van intrekking van het aanbod en eventuele toewijzingen vindt de Emissie geen doorgang en worden ontvangen bedragen (inclusief Emissiekosten) aan reeds toegewezen beleggers onverwijld teruggestort. Indien de inschrijving eerder sluit dan 15 juli 2024 of het aanbod tot deelname wordt ingetrokken, wordt daarvan melding gedaan op de Website (www.capitalisers.nl).

De Beheerder kan een of meerdere financiële intermediairs toestaan de deelname aan het Fonds onder de aandacht te brengen van beleggers.

11. Betrokken partijen

11.1 Initiatiefnemer en Beheerder

Het Fonds is een initiatief van CAPITALISERS B.V. (de Initiatiefnemer). De Initiatiefnemer structureert vastgoedbeleggingsfondsen voor de particuliere markt, family offices en vermogensbeheerders. De Beheerder heeft thans vier fondsen onder beheer met een gezamenlijk belegd vermogen van ruim € 90 miljoen. CAPITALISERS CARE II is het eerste fonds onder initiatiefnemer CAPITALISERS B.V. De Initiatiefnemer is gevestigd aan het Julianaplein 10 in 's-Hertogenbosch en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 93487371.

Het Fonds wordt beheerd door CAPITALISERS Beheer B.V. (de Beheerder). Aan de Beheerder is door de AFM een vergunning verleend als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onder a van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Op basis van deze vergunning is het de Beheerder toegestaan om beleggingsinstellingen te beheren en rechten van deelneming in vastgoedbeleggingsinstellingen aan te bieden. De Beheerder is gevestigd aan het Julianaplein 10 in 's-Hertogenbosch en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76246027.

De Beheerder beschikt over een ervaren managementteam en uitgebreide werkervaring in de financiële- en vastgoedsector. Alle personen die bij het Fonds zijn betrokken worden gestimuleerd om samen te werken aan de gezamenlijke doelen: het behouden van kapitaal en het genereren van rendement voor de lange termijn ten behoeve van de Participanten van het Fonds.

11.2 Het team

De samenstelling van het team kan gedurende de looptijd van het Fonds wijzigen. De Beheerder heeft zelf geen personeel in dienst. De betrokken personen zijn allen in dienst bij of hebben een managementovereenkomst met CAPITALISERS B.V. en werken niet exclusief voor het Fonds. Genoemde taken zijn niet limitatief en niet uitsluitend voorbehouden aan één persoon. Op de Website (www.capitalisers.nl) is het beloningsbeleid gepubliceerd.

De Beheerder wordt bij haar werkzaamheden ondersteund door een selecte groep van vastgoed -, juridische -, fiscale - en andere adviseurs en dienstverleners die nader worden omschreven in paragraaf 11.4 en 11.5 (Overige betrokken partijen).

11.3 Sleutelpersonen binnen de Beheerder, betrokken bij het Fonds



M.F.H. (Maud) Goesten MSRE - CEO

Aandachtsgebieden:

- Acquisitie en dispositie (aan- en verkopen)
- Investor relations
- Fund Management
- Financieringen
- Compliance
- Continuïteitsbeleid

Opleiding: Master Science of Real Estate, Universiteit van Amsterdam; Commercieel Vastgoedmanagement, Hanze Hogeschool; Small Business, Haarlem Business School.



mr. P.M.F.M. (Perry) Valks RB - CFO

Aandachtsgebieden:

- Beleggingsadministraties en rapportages
- AFM en DNB
- Structurering
- Risicomanagement
- Fiscale zaken

Opleiding: Fiscaal recht, Tilburg University



mr. O.A.A. (Olivier) Alberts - COO

Aandachtsgebieden:

- Acquisitie
- Structurering
- Due Diligence
- Contracting
- Compliance

Opleiding: Master of Laws (LLM), Universiteit Utrecht; BSc. Communicatie- en informatiewetenschappen, Universiteit Utrecht



K.P. (Koen) Vereecken – Asset- & Investment Management

Aandachtsgebieden:

- Investments
- Financial modeling
- Due Diligence
- Asset Management

Opleiding: Bsc. Business Administration



A. (Anders) Jansen – Marketing & Strategy

Aandachtsgebieden:

- Strategie
- Marketing
- Communicatie

Opleiding: Harvard Business School; Msc International Business, Strategy & Marketing, Tilburg University, Economía I Estrategia, Universidad de Salamanca



N. (Noud) van Summeren – Analysis & Finance

Aandachtsgebieden:

- Financial modeling
- Financiële administratie en rapportages
- Risicomanagement
- Kwartaalrapportage

Opleiding: BSc. Economics and Business Economics, Tilburg University; Finance & Control, Avans Hogeschool



M.J.H. (Mats) Koster – Asset- & Investment Management

Aandachtsgebieden:

- Due Diligence
- Ondersteuning Investment & Asset management

Opleiding: Economics and Business Economics, Radboud University



E.W.T. (Esry) Manders - Lavrijssen - Investor relations & Asset Management

Aandachtsgebieden:

- Communicatie Participanten
- Asset en Property Management
- Compliance / KYC
- ICT en informatiebeveiliging

Opleiding: Business School Notenboom, HBO Hospitality & Events



L. (Lenny) Severins A.A. – Accounting & Reporting (ReVap)

Aandachtsgebieden:

- Financiële rapportage
- Jaarrekening
- Administratie

Opleiding: Post BSc Accountancy, Fontys Hogeschool



drs. P. B. (Peter) Krijnen – Compliance (Krijnen Compliance)

Aandachtsgebied:

- Compliance

Opleiding: drs bedrijfseconomie, Tilburg University

11.4 Overige betrokken partijen

11.4.1 De Stichting en het bestuur

Het bestuur van Stichting Houdster CARE II wordt gevormd door de heer L.W.L. (Bert) Pauli en de heer J.A. (John) Jorritsma.

Dhr. L.W.L. (Bert) Pauli

De heer Pauli is voormalig Gedeputeerde Economie & Bestuur alsmede Economie & Internationalisering van de Provincie Noord Brabant en voormalig Wethouder Economie, Financiën en Verkeer bij de Gemeente 's-Hertogenbosch. De heer Pauli is benoemd tot Officier in de Orde van Oranje Nassau.



Dhr. J.A. (John) Jorritsma

De heer J.A. (John) Jorritsma is voormalig Commissaris van de Koningin resp. Koning te Friesland en voormalig Burgemeester van Eindhoven, Cranendonck en Budel. De heer Jorritsma is benoemd tot Officier in de Orde van Oranje Nassau.

De heer Pauli en de heer Jorritsma hebben als bestuurders de taak om het belang van het Fonds te behartigen en houden in die hoedanigheid toezicht op de Beheerder.

Stichting Houdster CARE II, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende aan het Julianaplein 10, 5211 BC 's-Hertogenbosch en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 93290446.

11.4.2 De Bewaarder

Als Bewaarder in de zin van de Wft treedt op CSC Depositary B.V. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g lid 1 Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het CSC Depositary B.V. is toegestaan op te treden als Bewaarder van het Fonds. Het beleid binnen de Bewaarder wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl, de heer P.C. Whelan en de heer H.H. Visscher. Deze personen zijn conform de eisen van artikel 2:3i Wft getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid als bedoeld in de artikelen 4:9 en 4:10 Wft.

CSC Depositary B.V., statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende aan de Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 59654546.

11.4.3 Domus Valuas Wonen B.V.

Domus Valuas Wonen B.V. is de Huurder van alle drie de Objecten. Domus Valuas is een fusiepartij van voorheen Domus Magnus en Valuas Zorggroep. Domus Valuas heeft een jaarlijkse omzet van ruim 90 miljoen euro.

Domus Valuas Wonen B.V., statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende aan Marathon 11A, 1213PG te Hilversum en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 57831068.

11.4.4 Accountant



De Accountant van het Fonds is Deloitte Accountants B.V. Deloitte is de grootste internationale organisatie op het gebied van de financiële en zakelijke dienstverlening. Samen met EY, PwC en KPMG vormt Deloitte de zogenaamd 'big-4'. Deloitte richt zich op het leveren van kwalitatieve dienstverlening en advies. De organisatie is wereldwijd actief in circa 150 landen. Daartoe is de expertise beschikbaar van circa 345.000 (2022) professionals verspreid over alle vestigingen. Dienstverlening wordt geboden in de vier disciplines: Accountancy, Belastingadvies, Consultancy en Juridisch advies.

Deloitte Accountants B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 24362853.

11.4.5 Fiscaal Adviseur

Deloitte Belastingadviseurs B.V. is net zoals de Accountant onderdeel van Deloitte Holding B.V. Deloitte Belastingadviseurs B.V. adviseert het Fonds bij Fiscale vraagstukken.

Deloitte Belastingadviseurs B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 24362840.

11.4.6 Notaris

Taylor Wessing N.V. is een internationaal notarissen en advocatenkantoor met 29 kantoren (waarvan twee in Nederland), meer dan 1.000 advocaten en actief in 17 verschillende rechtsgebieden.

Taylor Wessing N.V., statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende aan Kennedyplein 201, 5611 ZT Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 17282726.

11.4.7 Juridisch Adviseur

De Beheerder wordt juridisch bijgestaan door FMLaw, gespecialiseerd in de toezichtwetgeving op de financiële markten.

FMLaw, statutair gevestigd te Leersum en kantoorhoudende aan de Tivolilaan 205, 6824 BV Arnhem en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 30206400.

11.4.8 Taxateur

De (in beginsel driejaarlijkse) taxatie van de Objecten wordt uitbesteed aan een landelijk opererende taxateur, goedgekeurd door de Financier en bij voorkeur RICS gecertificeerd.

11.4.9 Property Management

Het Property Management (commercieel, administratief en technisch beheer) en het innen van de huurpenningen namens het Fonds kan (deels) worden uitbesteed aan een beheerorganisatie. Ook zal naar verwachting de jaarlijkse technische inspectie (Nen rapportage) worden uitbesteed aan een gespecialiseerd bureau.

11.4.10 Financiële administratie

De financiële administratie van het Fonds wordt uitbesteed aan ReVap Accountants B.V. waar alle in- en uitgaven worden geadmistreerd, geregistreerd en indien nodig betalingen worden klaargezet.

ReVap Accountants B.V. statutair gevestigd te Best en kantoorhoudende aan de Waal 18 B, 5684 PH Best en inschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 17246338.

11.5 Contactgegevens

Beheerder

CAPITALISERS Beheer B.V.
Julianaplein 10
Postbus 1223
5200 BG 's-Hertogenbosch
info@capitalisers.nl
www.capitalisers.nl

Fonds

CAPITALISERS CARE II
Julianaplein 10
Postbus 1223
5200 BG 's-Hertogenbosch
Tel. +31 (0)85 025 173
www.capitalisers.nl

Notaris

Taylor Wessing
Kennedyplein 201
Postbus 3
5600 AA Eindhoven
Internet: www.taylorwessing.com

Bewaarder

CSC Depositary B.V.
Woudenbergseweg 13
3953 ME Maarsbergen
Tel. +31 (0)34 379 9913
Internet: www.cscgfm.com

Taxateur (preferred)

Capital Value | Zorgvastgoedtaxaties
Maliebaan 85
3581 CG Utrecht
Internet: www.capitalvalue.nl

Stichting

Stichting Houdster CARE II
Julianaplein 10
Postbus 1223
5200 BG 's-Hertogenbosch
tel. +31 (0)85 0250 173

Accountant

Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
Postbus 2031
3000CA Rotterdam

Fiscaal adviseur

Deloitte Belastingadviseurs B.V.
Gustav Mahlerlaan 2970
Postbus 58110
1050 HC Amsterdam

Advocaat (toezichtrechtelijk)

FMLaw
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
info@fmlaw.nl

Financiële administratie

ReVap Accountants B.V.
De Waal 18-B
5684 PH Best
Internet: www.revap.nl

Huurder / Exploitant

Domus Valuas Wonen B.V.
Marathon 11A
1213 PG Hilversum
internet: https://domusvaluas.nl/

12. Disclaimer en vrijwaring

12.1 Disclaimer

Op het Prospectus is het Nederlandse recht van toepassing. De bijlagen I tot en met IV alsmede informatiebronnen waar in dit Prospectus naar wordt verwezen worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van deelname in het Fonds kunnen potentiële beleggers geen rechten aan het Prospectus ontlelen. Analyses en berekeningen in het Prospectus vormen geen garantie voor het door het Fonds te behalen rendement. Potentiële beleggers wordt aangeraden een Participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie. De Initiatiefnemer en de Beheerder hebben zich laten adviseren door de in het Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. Niemand is gemachtigd om in verband met de plaatsing informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

12.2 Vrijwaring

Tenzij op grond van bepalingen van dwingend recht niet toegestaan, worden de Beheerder en de Stichting en ieder van hun bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen (gezamenlijk: de Gevrijwaarden), ten laste van het vermogen van het Fonds gevrijwaard tegen alle Aanspraken van derden, waaronder doch niet beperkt tot aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, vorderingen, kosten of onkosten van welke aard dan ook, die direct of indirect voortvloeien uit of verband houden met het doen of nalaten van een of meer Gevrijwaarden ten behoeve van het Fonds. Deze vrijwaring geldt niet voor zover de Aanspraken het gevolg zijn van opzet of grove schuld van de Gevrijwaarde.

13. Definities

Aankoopprijs	De koopprijs kosten koper (k.k.) die door het Fonds is of wordt betaald aan de verkoper van de Objecten;
Aanspraken	Alle aanspraken van derden, waaronder doch niet beperkt tot aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, vorderingen, kosten of onkosten van welke aard dan ook;
Accountant	Deloitte Accountants B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA Amsterdam en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 24362853;
AFM	Stichting Autoriteit Financiële Markten;
Afsluitprovisie	De provisie die voor het verkrijgen van de Hypothecaire Lening door de leninggever (financier) in rekening wordt gebracht;
AIFMD	Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen;
Asset Management	Het tactisch beheer van de Vastgoedportefeuille;
Bank	De hypothecair financier die (een gedeelte van) de Objecten financiert middels een Hypothecaire Lening. Het Fonds houdt tevens de bankrekeningen aan bij de Bank;
Beheerder	CAPITALISERS Beheer B.V. statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende aan het Julianaplein 10, 5211 BC 's-Hertogenbosch en inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 76246027;
Bewaarder	CSC Depositary B.V., statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende aan de Woudenbergsesweg 13, 3953 ME Maarsbergen en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 59654546;
Bruto Huuropbrengsten	De huuropbrengsten van de betreffende Objecten, verhoogd met eventuele gederfde inkomsten vanwege leegstand, huurvrije perioden en/of huurkortingen, exclusief btw;
CPI	De consumentenprijsindex zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
Direct Rendement	De contante uitkering aan de Participant in enig jaar die wordt gevormd door het Exploitatieresultaat, verminderd met de aflossingen op de Hypothecaire Lening(en), vermeerderd met onttrekkingen danwel verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, gedeeld door de Kapitaalinleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis, uitgedrukt als enkelvoudig percentage;

DNB	De Nederlandsche Bank N.V.;
Emissie	De uitgifte van Participaties zoals beschreven in paragraaf 5.16 van het Prospectus;
Emissiedatum	De datum waarop Participaties zoals omschreven in dit Prospectus worden of zijn uitgegeven;
Emissiekosten	De kosten die bij elke Participant in rekening worden gebracht bovenop het bedrag van de deelname. De hoogte van de Emissiekosten bedraagt voor elke Participant 1% over het bedrag van zijn of haar deelname;
Exploitatiekosten	De kosten die direct zijn verbonden met, en toewijsbaar zijn aan de verkrijging van Bruto Huuropbrengsten uit de betreffende Objecten, zoals (niet limitatief) uitgaven aan onderhoud, huurkortingen, oninbare debiteuren, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten en uitgaven aan technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer en Asset Management. E.e.a. als omschreven in paragraaf 7.6 van het Prospectus;
Exploitatierendement	Het Exploitatieresultaat gedeeld door de inleg van de Participanten (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als enkelvoudig percentage;
Exploitatieresultaat	De Bruto Huuropbrengsten, vermeerderd met renteontvangsten dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - rentekosten op een hypothecaire lening;
Financieringskosten	De kosten ter verkrijging of sluiting van een Hypothecaire Lening, zoals beschreven in paragraaf 6.8 van het Prospectus;
Fonds	CAPITALISERS CARE II, een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht. Het Fonds vormt een contractuele regeling tussen elk van de Participanten afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting;
Fondskosten	De kosten die verband houden met de continuering van het Fonds en die in dat kader niet of minder zijn verbonden aan de exploitatie van de Vastgoedportefeuille, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe (her)taxatie van een Object en verzekeringen die verband houden met het Fonds, de Stichting en de Beheerder. E.e.a. zoals beschreven in paragraaf 7.7;
Fondsvoorwaarden	De voorwaarden van het Fonds CAPITALISERS CARE II (concept in bijlage II bij het Prospectus);
Fund Management	Het strategische beheer dat verband houdt met de instandhouding van het Fonds;

Geprognosticeerde Direct Rendement	Een Direct Rendement van 6,0%;
Gevrijwaarden	De Beheerder en de Stichting, en ieder van hun bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen;
Huurder	De huurder van de Objecten zoals uiteengezet in hoofdstuk 4;
Hypothecaire Lening	De hypothecaire geldlening die ten aanzien van de Objecten is aangegaan en waarvoor een recht van hypotheek is verleend;
Indirect Rendement	De contante uitkering aan de Participant in enig jaar uit het netto-verkoopresultaat (ook wel exit-rendement) bij verkoop van een Object, gedeeld door de inleg van de Participant (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als percentage. E.e.a. als nader toegelicht in paragraaf 7.11;
Initiatiefnemer	De initiatiefnemer van het Fonds, CAPITALISERS B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende aan het Julianaplein 10, 5211 BC 's-Hertogenbosch en inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 93487371;
Inschrijfformulier	Het formulier waarmee Participanten middels invulling en ondertekening kunnen deelnemen aan het Fonds (bijlage IV bij het Prospectus);
IRR	Internal Rate of Return. Het te verwachten rendement op een investering, waarbij rekening wordt gehouden met de hoogte en het tijdstip van de kasstromen voor opbrengsten en uitgaven (verdiscontering) ten aanzien van de investering;
Kapitaalleg	Het totaal van het vermogen dat door de Participanten in het Fonds is ingelegd, verminderd met de eventuele terugbetalingen daarop;
Kapitalisatiefactor	De koopprijs c.q. de verkoopopbrengst c.q. taxatiewaarde van de betreffende Objecten gedeeld door de (verwachte) Bruto Huuropbrengsten. De Kapitalisatiefactor kan net als een koopprijs c.q. taxatiewaarde worden uitgedrukt als kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.);
LTV (Loan to Value)	De verhouding tussen de uitstaande Hypothecaire Lening ten aanzien van een object en de marktwaaarde van dat object;
Objecten	De onroerende zaken: Object gelegen aan de Javalaan 1 – 3 te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn sectie M nummers 3305, alsmede Object gelegen aan de Sweelincklaan 16 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum Sectie C, Object 6147, alsmede Object gelegen aan de laan van Borgele 7 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie F, perceel 742;

Oprichtingskosten Fonds	Dit betreffen de juridische en notariële kosten ter zake van het aangaan van het Fonds en de uitgifte van de met dit Prospectus aangeboden Participaties zoals beschreven in de paragrafen 6.2 en 6.7.3. Deze kosten zien ook toe op de registratie van het Fonds;
Outperformance	De Outperformance is de bij vervreemding van een Object gerealiseerde verkoopopbrengst <u>verminderd</u> met (ten aanzien van dat betreffende Object) (a) het bijeengebrachte kapitaal van de Participanten (exclusief emissiekosten), (b) de (eindstand) van de Hypothecaire Lening, (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van het Object en (d) het saldo van het geprognosticeerde Exploitatieresultaat minus de bedragen (in euro) die zijn uitgekeerd als Direct Rendement, en <u>vermeerderd</u> met de (e) liquiditeitsreserve (stand bij verkoop). De Outperformance wordt geacht nooit minder te bedragen dan € 0,00 (nul euro). Bij vervreemding van meerdere Objecten wordt de Outperformance per Object vastgesteld;
Outperformancevergoeding	20% van de Outperformance die aan de houder van Participatie B is verschuldigd;
Participant	De houder van een of meer Participatie(s);
Participatie(s)	Participaties A en B tezamen;
Participatie(s) A	Participatie(s) van het type A;
Participatie B	De Participatie van het type B;
Property Management	Het technisch, commercieel en administratief beheer van een Object;
Prospectus	Dit document;
Risicofactoren	De risicofactoren zoals beschreven in hoofdstuk 2;
Stichting	Stichting Houdster CARE II, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende aan het Julianaplein 10, 5211 BC 's-Hertogenbosch en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 93290446;
Totaalrendement	Het als percentage uitgedrukte jaarlijkse gerealiseerde rendement van het Fonds (direct uitgekeerd rendement alsmede indirect rendement dat tot uitdrukking komt bij verkoop), berekend over de periode die aanvangt op de dag waarop de Emissie is geëffectueerd en eindigt op de dag van de periode waarover het rendement wordt berekend. Het Totaalrendement wordt daarmee gevormd door het Direct Rendement en Indirect Rendement tezamen;
Uitgifteprijs	Het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de dag waarop een Emissie plaatsvindt zoals is bepaald in (a) paragraaf 5.18 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 10 van de Fondsvoorwaarden;

Vastgoedportefeuille	Het Object of in geval van meerdere Objecten, alle Objecten waar het Fonds in belegt tezamen;
Vergadering van Participanten	Een Vergadering van Participanten zoals bedoeld in de artikelen 14 tot en met 19 van de Fondsvoorwaarden (bijlage II);
Verkoopkosten	De verkoopkosten zoals beschreven in paragraaf 7.11;
Website	De website van de Beheerder en de Initiatiefnemer: www.capitalisers.nl ;
Wft	De wet op het financieel toezicht of enig daarvoor in de plaats tredende (al dan niet communautaire) wet- of regelgeving;
Wwft	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

BIJLAGEN

HOLLAND

I PROGNOSE DIRECT RENDEMENT

CASHFLOW	Investment												Exit	
	yr-1	yr-2	yr-3	yr-4	yr-5	yr-6	yr-7	yr-8	yr-9	yr-10	yr-11			
	jul-24 2024 6	jan-25 2025 12	jan-26 2026 12	jan-27 2027 12	jan-28 2028 12	jan-29 2029 12	jan-30 2030 12	jan-31 2031 12	jan-32 2032 12	jan-33 2033 12	jan-34 2034 12			
HUURINKOMSTEN														
Holland Baarn	519.188	1.061.219	1.084.566	1.108.427	1.132.812	1.157.734	1.183.204	1.209.234	1.235.838	1.263.026	1.290.813		0	
Villa Moleneik	435.273	889.698	909.271	929.275	949.719	970.613	991.967	1.013.790	1.036.093	1.058.887	1.082.183		0	
Villa Waigarde	90.722	184.710	188.034	191.419	194.865	198.372	201.943	205.578	209.278	213.045	216.880		0	
Bruto Huurinkomsten	1.045.182	2.135.627	2.181.872	2.229.121	2.277.396	2.326.719	2.377.113	2.428.602	2.481.209	2.534.959	2.589.876		0	
BRUTO INKOMSTEN	1.045.182	2.135.627	2.181.872	2.229.121	2.277.396	2.326.719	2.377.113	2.428.602	2.481.209	2.534.959	2.589.876		0	
Exploitatiekosten														
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
Waterschapslasten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
Rioolheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
Opstalverzekering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
Onderhoudskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
Property Management	-12.647	-25.841	-26.401	-26.972	-27.556	-28.153	-28.763	-29.386	-30.023	-30.673	-31.337		0	
Totale Exploitatielasten	1.21%	-25.841	-26.401	-26.972	-27.556	-28.153	-28.763	-29.386	-30.023	-30.673	-31.337		0	
NETTO HUURINKOMSTEN (NOI)													0	
Asset- Fund Management	-47.515	-97.310	-99.645	-102.037	-104.486	-106.993	-109.561	-112.191	-114.883	-117.640	-120.464		0	
Fondskosten	-21.001	-72.441	-74.010	-75.613	-77.250	-78.923	-80.633	-82.379	-84.164	-85.987	-87.850		0	
NETTO KASSTROOM	964.021	1.940.035	1.981.816	2.024.499	2.068.104	2.112.649	2.158.157	2.204.646	2.252.140	2.300.658	2.350.225		0	
FINANCIERING														
Netto financiering	19.227.230	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
Openingsbalans	19.400.000	19.351.500	19.254.500	19.157.500	19.060.500	18.963.500	18.866.500	18.769.500	18.672.500	18.575.500	18.478.500		18.381.500	
Eindbalans	19.351.500	19.254.500	19.157.500	19.060.500	18.963.500	18.866.500	18.769.500	18.672.500	18.575.500	18.478.500	18.381.500		18.381.500	
Rente jr 1 - 10	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%		4.95%	
Financiering - Rente	-479.550	-955.499	-950.697	-945.896	-941.094	-936.293	-931.491	-926.690	-921.888	-917.087	-912.285		0	
Financiering - Aflossing	-48.500	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000	-97.000		0	
Financiering - Aflossing na verkoop													-18.381.500	
KASSTROMEN (met financiering)	-16.864.029	887.536	934.119	981.604	1.030.010	1.079.357	1.129.666	1.180.957	1.233.252	1.286.572	1.340.940		23.822.664	
Totaalrendement	-97.5%	5.13%	5.40%	5.67%	5.95%	6.24%	6.53%	6.83%	7.13%	7.44%	7.75%		137.70%	
Rente baten	1.40%	3.551	3.968	2.569	1.815	1.729	2.332	3.648	5.700	8.514	12.113			
Exploitatieresultaat voor aflossing	6.90%	484.471	1.031.119	1.078.604	1.127.010	1.176.357	1.226.666	1.277.957	1.330.252	1.383.572	1.437.940			
Exploitatierendement na aflossing	5.04%	5.13%	5.40%	5.67%	5.95%	6.24%	6.53%	6.83%	7.13%	7.44%	7.75%			
(X)/IR	8.96%													
Kapitaalintleg														
Direct Rendement														
Liquiditeiten														
Verschil (mutatie liquiditeiten)														
	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%		6.0%	
	519.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000	1.038.000		1.038.000	
	507.350	427.872	283.399	183.485	129.658	123.482	166.568	260.566	407.170	608.123	865.208		1.180.261	
	79.478	144.474	99.913	53.828	6.175	-43.086	-93.998	-146.605	-200.952	-257.086	-315.053			

II FONDSVOORWAARDEN

CONCEPT

FONDSVOORWAARDEN VAN CAPITALISERS CARE II

D.D. 15 juli 2024

DE ONDERGETEKENDEN:

- I. **CAPITALISERS Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudend te 5211 BC 's-Hertogenbosch, Julianaplein 10, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 76246027, hierna te noemen de "Beheerder" (als hierna gedefinieerd);
- II. **Stichting Houdster CARE II**, een stichting, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te 5211 BC 's-Hertogenbosch, Julianaplein 10, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 93290446, te dezen vertegenwoordigd door de Beheerder, hierna te noemen de "Stichting" (als hierna gedefinieerd);
- III. **ieder van de natuurlijke personen en rechtspersonen** waarvan de gegevens zijn vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage (Bijlage A), totaal in aantal [XX] (**Zegge**), hierna te noemen de "Participanten" (als hierna gedefinieerd), elk te dezen uit hoofde van een volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Beheerder;

OVERWEGENDE:

- (i) ondergetekenden wensen het Fonds (als hierna gedefinieerd) aan te gaan;
- (ii) van de verlening van de volmachten door de Participanten aan de Beheerder tot vertegenwoordiging van hen bij het overeenkomen van de Fondsvoorwaarden blijkt uit de aangehechte inschrijfformulieren waarin bedoelde volmachten zijn vervat;
- (iii) partijen wensen hun afspraken ter zake als volgt schriftelijk vast te leggen,

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Definities

Artikel 1.

1. De volgende begrippen hebben in deze voorwaarden de hierna omschreven betekenis, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt:
 - 'Accountant': de registeraccountant of Accountant-Administratieconsulent als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek die de opdracht heeft, indien van toepassing, de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken;
 - 'Bankrekening': één of meerdere geldrekeningen ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden;

- ‘Beheerder’: CAPITALISERS Beheer BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te ‘s-Hertogenbosch en kantoorhoudende te (5211 BC) ‘s-Hertogenbosch, Julianaplein 10 en inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 76246027;
- ‘Bewaarder’: de door de Beheerder aangewezen partij die optreedt als bewaarder van het Fonds als bedoeld in artikel 4:62m Wet op het financieel toezicht;
- ‘Bruto-huuropbrengsten’: De huuropbrengsten van de betreffende Objecten, verhoogd met eventuele gederfde inkomsten vanwege leegstand, huurvrije perioden en/of huurkortingen, exclusief btw;
- ‘Eerste Objecten’: (de rechten op) het vastgoed / Objecten, als beschreven in het prospectus van **5 juni 2024**;
- ‘Emissie’: elke uitgifte van Participaties waarmee (additioneel) kapitaal wordt ingelegd dat wordt aangewend voor de koop en verwerving van en belegging in vastgoed (in aanvulling op de Objecten).
- ‘Emissiedatum’: de datum waarop de met een Prospectus aangeboden Participaties aan de Participanten worden uitgegeven. De eerste Emissie is naar verwachting op **15 juli 2024**;
- ‘Emissiekosten’: één procent (1,0%) van de Uitgifteprijs, vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties;
- ‘Enkelvoudige Toestemming’: de voor de toepassing van het Besluit van 25 december 2015, nr. BLKB 2015/1511M (Wijziging van het besluit van 11 januari 2007, nr. CPP2006/1870M, Staatscourant 2007, nr. 15, onderdeel 6) jo. Besluit van 25 december 2015, nr. BLKB2015/1209M (Besluit commanditaire vennootschap, onderdeel 5.2.) bedoelde enkelvoudige toestemming van een transparant samenwerkingsverband of fonds voor gemene rekening dat kwalificeert als directe Participant, gegeven door een rechtsgeldige vertegenwoordiger en blijkend uit het inschrijfformulier;
- ‘Exploitatiekosten’: de kosten die direct zijn verbonden met, en toewijsbaar zijn aan de verkrijging van Bruto-huuropbrengsten uit een Object, zoals (niet limitatief) uitgaven aan onderhoud, huurkortingen, oninbare debiteuren, premies voor verzekeringen, zakelijke lasten en uitgaven aan technisch, administratief en commercieel vastgoedbeheer en asset management;
- ‘Exploitatierendement’: het Exploitatieresultaat gedeeld door de inleg van de Participanten (exclusief Emissiekosten), op jaarbasis berekend en uitgedrukt als enkelvoudig percentage;
- ‘Exploitatieresultaat’: de Bruto-huuropbrengsten, vermeerderd met renteontvangsten dan wel verminderd met uitgaven aan rentekosten op de liquiditeitsreserve en verminderd met de uitgaven aan Exploitatiekosten, Fondskosten en - indien van toepassing - Rentekosten op een hypothecaire lening;
- ‘Fonds’: het fonds voor gemene rekening als bedoeld in artikel 2, die het Fondsvermogen vormt;
- ‘Fondsactiva’: de goederen waarvan de Stichting de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is, zulks voor rekening en risico van de Participanten;
- ‘Fondskosten’: uitgaven die worden gedaan om het Fonds in stand te houden en die niet (of minder) rechtstreeks aan de exploitatie van een Object zijn toe te rekenen, inclusief de jaarlijkse uitgaven voor externe (her)taxatie van een Object en verzekeringen die verband houden met het Fonds, de Stichting en de Beheerder;
- ‘Fondspassiva’: de verplichtingen die de Stichting op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat voor rekening en risico van de Participanten;
- ‘Fondsvermogen’: de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;

- ‘Fondsvoorwaarden’: deze fondsvoorwaarden van CAPITALISERS CARE II;
- ‘Geprognosticeerde Exploitatierendement’: de prognose van het Exploitatierendement zoals weergegeven in het meest recente Prospectus;
- ‘Hypothecaire Lening’: elke hypothecaire lening waarmee een Object (voor een deel) wordt gefinancierd;
- ‘Initiatiefnemer’: CAPITALISERS B.V., (kvk 93487371) een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te ‘s-Hertogenbosch en kantoorhoudende te (5211 BC) ‘s-Hertogenbosch, Julianaplein 10;
- ‘Inkoopprijs’: het bedrag waartegen één (1) Participatie in het kader van een Overdracht wordt ingekocht door het Fonds die gelijk is aan de Uitgifteprijs voor uitgifte van één (1) Participatie in het kader van een Overdracht (zoals bepaald in artikel 5 lid 10);
- ‘Object’: de Eerste Objecten en (de rechten op) elk object waarin het Fonds, na de belegging in de Eerste Objecten, belegt zoals beschreven in een Prospectus, zijnde een - voor rekening en risico van de Participanten - door de Stichting in juridisch eigendom (direct, of indirect via kapitaalbelangen in een vastgoedvennootschap) te verwerven of verworven (individuele) onroerende zaak of onroerende zaken;
- ‘Outperformance’: de bij vervreemding van een Object gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (ten aanzien van dat betreffende Object) (a) het kapitaal dat de Participanten in het Fonds hebben ingelegd (exclusief Emissiekosten), (b) de (eindstand) van de Hypothecaire Lening, (c) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van het Object en (d) het saldo van het Geprognosticeerde Exploitatieresultaat minus de bedragen (in euro) die zijn uitgekeerd als Rendement, en vermeerderd met de (e) liquiditeitsreserve van het Fonds (stand bij verkoop). De Outperformance wordt geacht nooit minder te bedragen dan € 0,00 (nul euro). Bij vervreemding van meerdere maar niet alle Objecten wordt de Outperformance per Object vastgesteld waarbij de liquiditeitsreserve (als bedoeld onder (e) hiervoor) buiten beschouwing wordt gelaten tot aan het moment dat het laatste Object van het Fonds wordt verkocht;
- ‘Outperformancevergoeding’: 20% van de Outperformance die aan de houder van de Participatie B is verschuldigd conform het bepaalde in artikel 22 lid 9;
- ‘Overdracht’: de inkoop van een of meerdere Participaties ten laste van het Fondsvermogen tegen gelijktijdige of volgtijdelijke uitgifte van een gelijk aantal Participaties;
- ‘Overgang’: de vervreemding en overdracht van één of meerdere Participaties door een Participant aan zijn bloed- en aanverwanten in de rechte linie als bedoeld in artikel 2 lid 3 laatste volzin Wet op de Vennootschapsbelasting 1969;
- ‘Participant’: de natuurlijke persoon, rechtspersoon, personenvennootschap of fonds voor gemene rekening, die 20 (twintig) of meer Participaties A houdt (of die daaraan voorafgaand Participaties toegekend heeft gekregen) en/of de Participatie B houdt;
- ‘Participatie’: Participaties A en Participatie B tezamen;
- ‘Participatie A’: het recht van deelname aan het Fonds, dat een (niet nominale) vordering op de Stichting vormt ter grootte van het Fondsvermogen gedeeld door het totale aantal uitgegeven en uitstaande Participaties, en waaraan de zeggenschapsrechten als bepaald in de Fondsvoorwaarden zijn verbonden. Bedoelde (niet nominale) vordering op de Stichting is uitsluitend opeisbaar in verband met het bepaalde in artikel 25 lid 4;
- ‘Participatie B’: Het recht van deelname aan het Fonds, dat uitsluitend recht geeft op de Outperformancevergoeding die als rendement op Participatie B wordt uitgekeerd (en waaraan

uitdrukkelijk geen zeggenschapsrechten zijn verbonden en die uitdrukkelijk geen (niet-nominale) vordering op de Stichting vormt zoals bij de Participaties A en dan ook geen recht geeft op uitkering van Resultaat);

- ‘Prospectus’: het prospectus van het Fonds als bedoeld in artikel 4:37l Wet op het financieel toezicht, zoals dat van tijd tot tijd wordt geactualiseerd of vernieuwd als bedoeld in artikel 13 lid 5 onder o;
 - ‘Register’: het in artikel 8 lid 1 omschreven register;
 - ‘Rendement’: het Exploitatieresultaat minus aflossingen op een Hypothecaire Lening, vermeerderd met onttrekkingen of verminderd met toevoegingen aan de liquiditeitsreserve, dat het Fonds volgens de rekening en verantwoording van de Beheerder heeft gerealiseerd én daadwerkelijk heeft uitgekeerd aan de Participanten;
 - ‘Rentekosten’: de rente die is verschuldigd op de Hypothecaire Lening en op eventuele overige leningen;
 - ‘Resultaat’: (a) het Exploitatieresultaat verminderd met de aflossingen op de Hypothecaire Lening(en) plus (b) de bij vervreemding van elk Object gerealiseerde verkoopopbrengst verminderd met (ten aanzien van dat betreffende Object) (i) het kapitaal dat de Participanten in het Fonds hebben ingelegd (exclusief Emissiekosten), (ii) de (eindstand) van de Hypothecaire Lening, (iii) uitgaven en belastingen die verband houden met de verkoop en overdracht van het betreffende Object en (iv) de Outperformancevergoeding;
 - ‘Stichting’: de stichting Stichting Houdster CARE II, statutair gevestigd te ‘s-Hertogenbosch en kantoorhoudende te (5211 BC) ‘s-Hertogenbosch, Julianaplein 10;
 - ‘Uitgifteprijs’: het bedrag waartegen één (1) Participatie wordt uitgegeven (a) op de dag waarop een Emissie plaatsvindt zoals is bepaald in artikel 5 lid 3 of (b) in het kader van een Overdracht zoals bepaald in artikel 5 lid 10;
 - ‘Vergadering’: de vergadering van Participanten;
 - ‘Verwervingskosten’: de door het Fonds in verband met de verwerving van een Object betaalde overdrachtsbelasting, notariskosten, bijkomende kosten (zoals kosten voor due diligence, taxatie, structureringsvergoeding, oprichtingskosten Fonds), financieringskosten (afsluitprovisie Hypothecaire Lening en overige kosten) alsmede de daarover verschuldigde niet-aftrekbare btw zoals beschreven in het Prospectus;
 - ‘Wetswijziging’: elke wijziging in Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of het effectief van toepassing worden daarvan, waaronder mede is begrepen nadere regelgeving die is afgekondigd door bevoegde instanties zoals de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank NV.
2. In het enkelvoud uitgedrukte definities omvatten tevens de meervoudsvorm en vice versa.

Rechtsvorm, naam, duur en zetel

Artikel 2.

1. Het Fonds is of beoogt te zijn een volledig transparant fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.
2. Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (*pactum sui generis*) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en de Stichting, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de Vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de

Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon.

3. Het Fonds draagt de naam 'CAPITALISERS CARE II'.
4. Het Fonds wordt voor onbepaalde tijd aangegaan op de datum waarop voor het eerst Participaties worden uitgegeven, en houdt kantoor te 's-Hertogenbosch.

Doel

Artikel 3.

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in een of meerdere Objecten, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

Fondsvermogen

Artikel 4.

1. Gedurende de looptijd van het Fonds bestaat het Fondsvermogen uit gelden die tegenover de uitgifte van Participaties aan de Stichting zijn betaald, de Objecten, Bruto-huuropbrengsten en andere inkomsten uit een Object en liquiditeiten, (overige) gelden en rechten, alsmede verplichtingen - inclusief verplichtingen uit hoofde van de Hypothecaire Lening(en) - die voortvloeien uit (het beleggen in en exploiteren van) Objecten.
2. Een Participant kan niet worden gedwongen meer bij te dragen aan het Fondsvermogen dan de Uitgifteprijs van zijn Participaties.

(Uitgifte, inkoop en overdracht van) Participaties

Artikel 5.

1. Participaties luiden op naam en in euro en zijn onderverdeeld in Participaties A en één Participatie B. Aan iedere Participatie A zijn gelijke rechten verbonden. Er worden geen formele bewijzen van Participaties uitgegeven.
2. Vervreemding en overdracht van Participaties kan niet plaatsvinden anders dan door middel van een Overdracht of Overgang. Deze beperking op de overdracht van Participaties maakt een geldige overdracht aan een ander dan het Fonds dan wel bloed- en aanverwanten in de rechte lijn onmogelijk en is een (goederenrechtelijk) beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
3. Op elke Emissiedatum wordt het aantal Participaties A uitgegeven zoals weergegeven in het Prospectus:
 - (a) op de eerste Emissiedatum tegen een Uitgifteprijs van elk € 5.000 (exclusief Emissiekosten); en
 - (b) nadien, op een Emissiedatum, tegen een Uitgifteprijs die gelijk is aan de som van:
 - (i) de meest actuele intrinsieke waarde per Participatie A, welke intrinsieke waarde wordt vastgesteld zoals is bepaald in het Prospectus
 - (ii) het verwachte Resultaat van het Fonds, berekend per Participatie, over de periode die aanvangt op de datum waarvoor de intrinsieke waarde werd vastgesteld tot aan de betreffende Emissiedatum; en
 - (iii) het per die Emissiedatum nog niet (over het restant van de beoogde looptijd van het Fonds van 10,5 jaar) afgeschreven deel van de Verwervingskosten; en

- (iv) Minus het uitgekeerde Rendement in de periode na de vaststelling van de intrinsieke waarde werd vastgesteld tot aan de betreffende Emissiedatum.

met een minimale afname van een het aantal Participaties A waarbij de Uitgifteprijs tezamen een minimale tegenwaarde heeft van € 100.000 per Participant.

4. Buiten Emissies als bedoeld in artikel 5 lid 3 worden slechts Participaties ingekocht en uitgegeven in het kader van een Overdracht. De Beheerder is bevoegd om vaste of periodieke data vast te stellen waarop een Overdracht kan plaatsvinden.
5. Voor de deelname aan een Emissie dient, nadat een inschrijfformulier overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus is ingediend, de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal toegekende en uit te geven Participaties en vermeerderd met de Emissiekosten, uiterlijk op de door de Beheerder schriftelijk medegedeelde datum te zijn ontvangen op de Bankrekening.
6. Voor een verzoek tot Overgang dient een standaardformulier (verzoek tot Overgang), die op verzoek wordt verstrekt door de Beheerder, ingevuld en ondertekend tezamen met de daarin genoemde bijlagen in het bezit van de Beheerder te worden gesteld. Een Overgang is uitsluitend mogelijk voor zover de Beheerder toestemming verleent voor de Overgang als bedoeld in lid 8.
7. Voor een verzoek tot Overdracht dient een standaardformulier (verzoek tot Overdracht), die op verzoek wordt verstrekt door de Beheerder, ingevuld en ondertekend tezamen met de daarin genoemde bijlagen in het bezit van de Beheerder te worden gesteld. Een Overdracht is uitsluitend mogelijk voor zover Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties) en de Beheerder toestemming verleent voor de Overdracht als bedoeld in lid 8.
8. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen omtrent een verzoek tot Overdracht of Overgang, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4. Een verzoek tot Overdracht of Overgang kan geheel of gedeeltelijk worden geweigerd en wordt in ieder geval geweigerd indien de Overdracht of Overgang naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder (a) de fiscale status van het Fonds zou (kunnen) aantasten daaronder begrepen maar niet beperkt tot de situatie waarin de Enkelvoudige Toestemming ontbreekt, (b) de ordelijke liquidatie van het Fonds (na ontbinding van het Fonds) zou (kunnen) verstoren of verhinderen, (c) de belangen van de (overige) Participanten nadelig (kan) beïnvloeden, (d) tot gevolg zou hebben dat de met een Overdracht verkrijgende belegger Participaties verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger, de met een Overgang verkrijgende belegger die de Participaties verkrijgt anders dan door schenking (d.i. om niet) ze verwerft tegen een tegenwaarde van minder dan € 100.000 per belegger óf het door de vervreemdende Participant in verband met het Fonds belegde bedrag lager dan € 100.000 uitkomt (tenzij het bedrag door waardedaling na de Overdracht of Overgang onder € 100.000 uitkomt of de vervreemdende Participant alle door hem gehouden Participaties overdraagt) of (e) (anderszins) in strijd met de Fondsvoorwaarden zou (kunnen) komen. Het bepaalde onder (d) geldt niet ten aanzien van (de houder van) Participatie B.
9. Na ontvangst van een verzoek tot Overdracht of Overgang bericht de Beheerder de verzoeker zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk omtrent het besluit als bedoeld in lid 8 onder aangeven, indien van toepassing, de datum waarop de Overdracht of Overgang zal plaatsvinden.
10. De Participant die overeenkomstig het bepaalde in dit artikel in het kader van een Overdracht Participaties overdraagt aan het Fonds ontvangt binnen 14 (veertien) dagen na de dag van Overdracht van de Stichting de Inkoopprijs voor de desbetreffende Participaties. De partij als

bedoeld in de laatste volzin van lid 7 waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven ontvangt tijdig van de Beheerder schriftelijke instructies omtrent zijn identificatie en betaling van de Uitgifteprijs voor de in dit lid bedoelde Participaties; het desbetreffende bedrag (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal uit te geven Participaties) dient ten minste 2 (twee) werkdagen voorafgaand aan de medegedeelde datum van Overdracht te zijn bijgeschreven op de aangegeven Bankrekening. De Inkoopprijs en de Uitgifteprijs worden vastgesteld door de Participant die de Participaties overdraagt aan het Fonds en de partij waaraan de desbetreffende Participaties in het kader van de hier bedoelde Overdracht worden uitgegeven. De Inkoopprijs en de Uitgifteprijs zijn in alle gevallen gelijk aan elkaar. Voor zover de Beheerder betrokken is bij het vaststellen van (de basis voor) de Inkoopprijs en de Uitgifteprijs is de Beheerder, behoudens diens grove nalatigheid of opzet, niet aansprakelijk voor een onjuist berekende Inkoopprijs en Uitgifteprijs en (voormalige) Participanten worden niet gecompenseerd voor een onjuiste berekening. De Participant als bedoeld in de eerste volzin van dit lid is aansprakelijk voor eventuele belastingen die in verband met de Overdracht ten laste van het Fondsvermogen mochten komen.

11. Participanten hebben:

- (a) een recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Emissie uit te geven Participaties A;
- (b) geen recht van voorkeur met betrekking tot de in het kader van een Overdracht uit te geven Participaties.

Indien meerdere Participanten aanspraak maken op het recht van voorkeur, dan hebben zij ieder aanspraak naar rato van het aantal reeds door hen gehouden Participaties A zoals bindend wordt vastgesteld door de Beheerder.

12. Participaties worden niet uitgegeven indien de Stichting de Uitgifteprijs daarvoor niet heeft ontvangen. De verbintenis tot betaling van de Uitgifteprijs is een verbintenis jegens (en uitsluitend jegens) de Stichting.
13. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:259 Burgerlijk Wetboek kunnen Participaties niet worden bezwaard met een pandrecht of ander beperkt recht. De laatste volzin van lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

Wijze van levering van Participaties

Artikel 6.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 geschiedt de levering van Participaties bij onderhandse of notariële akte; in het geval de Beheerder of de Stichting geen partij is bij die akte dient mededeling van de levering plaats te vinden aan de Beheerder respectievelijk de Stichting.
2. Behoudens in het geval dat de Beheerder en de Stichting zelf bij bedoelde akte partij zijn, kunnen de aan de Participaties verbonden rechten eerst jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden uitgeoefend nadat de akte aan de Beheerder respectievelijk de Stichting is betekend.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 8 zal de Beheerder medewerking verlenen aan de uitvoering van een Overgang van Participaties.
4. Op de uitgifte van Participaties is het bepaalde in de leden 1 en 2 van overeenkomstige toepassing.

Vermindering Fondsvermogen, inkoop en intrekking Participaties

Artikel 7.

De Vergadering kan, op voorstel van de Beheerder, besluiten tot vermindering van het Fondsvermogen door intrekking van Participaties. Intrekking van Participaties kan uitsluitend Participaties betreffen die zijn ingekocht.

Register van Participanten

Artikel 8.

1. De Beheerder houdt een Register waarin de namen en adressen - waaronder adressen voor (elektronische) post (*e-mail*) - van alle Participanten worden opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de Participaties hebben verkregen, het aantal van de door hen gehouden Participaties, uitkeringen die zij ten laste van het Fondsvermogen hebben ontvangen en hun bankrekeningnummers.
2. Het Register wordt regelmatig bijgehouden en ligt ten kantore van de Beheerder ter inzage van de Participanten.
3. De Beheerder verstrekt desgevraagd aan een Participant een uittreksel uit het Register met betrekking tot zijn rechten tot Participaties.
4. Het is de Beheerder toegestaan informatie uit het Register te verstrekken aan derden, waaronder de Autoriteit Financiële Markten, de belastingdienst en De Nederlandsche Bank NV, indien dat bij of krachtens de Fondsvoorwaarden, de wet of krachtens rechterlijke uitspraak is geboden. Daarnaast is het de Beheerder toegestaan persoonsgegevens van (toekomstige) Participanten te verstrekken aan de verstrekker van een Hypothecaire Lening die laatstbedoelde verlangt in verband met het vaststellen en verifiëren van hun identiteit en de herkomst van hun vermogen. Indien Participanten een UBO (als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) vormen dan is het de Beheerder verder toegestaan informatie uit het Register aan derden waaronder andere Participanten te verstrekken.
5. Iedere Participant is verplicht aan de Beheerder onverwijld schriftelijk opgave te doen van mutaties in zijn gegevens die zijn opgenomen in het Register.
6. In geval een Participant heeft nagelaten zijn (juiste) gegevens of mutaties daarin op te geven voor opname in het Register, komt dat voor risico van de Participant en is de Beheerder onherroepelijk gemachtigd namens die Participant oproepingen en mededelingen in ontvangst te nemen.

Participaties behorende tot een gemeenschap

Artikel 9.

1. Indien Participaties A tot een gemeenschap behoren, kunnen de gezamenlijke deelgenoten zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon in de Vergadering en tegenover de Beheerder en de Stichting doen vertegenwoordigen. De bedoelde aangewezen persoon wordt opgenomen in het Register.
2. Op het moment waarop de gerechtigdheid tot Participaties A van een individuele deelgenoot in een gemeenschap als bedoeld in het eerste lid van dit artikel ontstaat of wijzigt, dient die gerechtigdheid tot Participaties A een tegenwaarde van ten minste € 100.000 te vertegenwoordigen. Dit vereiste geldt niet indien de wijziging van de gerechtigdheid van een individuele deelgenoot wordt veroorzaakt door het volledig eindigen van de rechten van een of meer andere deelgenoten tot de gemeenschappelijke goederen van de betreffende gemeenschap.

Oproepingen, mededelingen en rapportages

Artikel 10.

1. Oproepingen, mededelingen en rapportages geschieden per elektronische post (e-mail) of bij (al dan niet aangetekende) brief of deurwaardersexploot. Indien het betreft oproepingen, mededelingen of rapportages aan Participanten, geschieden deze aan de in het Register opgenomen (e-mail)adressen. Betreft het mededelingen door Participanten aan de Beheerder of de Stichting dan geschieden deze aan hun kantoor- of e-mailadres zoals geregistreerd in het handelsregister.
2. Als datum van een oproeping, mededeling of rapportage geldt de datum als vermeld op de ontvangstbevestiging van de e-mail, de datum van het stempel van het bewijs van terpostbezorging van de aangetekende brief respectievelijk van verzending daarvan respectievelijk van de dag van betekening van het deurwaardersexploot.
3. Mededelingen die krachtens de wet of de Fondsvoorwaarden aan de Vergadering moeten worden gericht, kunnen geschieden door opneming in de oproeping.

Beheerder, Stichting en Bewaarder

Artikel 11.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 wordt het Fonds voor rekening en risico van de Participanten beheerd door de Beheerder.
2. Het Fondsvermogen wordt goederenrechtelijk verkregen en ten titel van beheer gehouden door de Stichting; de Stichting houdt (op eigen naam) de juridische eigendom van alle zaken en is rechthebbende tot de vermogensrechten die tot de Fondsactiva behoren en de verplichtingen die tot de Fondspassiva behoren worden op naam van de Stichting inzake het Fonds aangegaan, dit alles - onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 2 - voor rekening en risico van de Participanten.
3. De Bewaarder treedt op als bewaarder van de activa van het Fonds (in de zin van artikel 4:62n Wet op het financieel toezicht).
4. De Bewaarder draagt zorg voor onder andere het volgende:
 - verifiëren dat de door de Participanten betaalde Uitgifteprijs is ontvangen op de Bankrekening;
 - verifiëren dat alle gelden die behoren tot de Fondsactiva worden aangehouden op de Bankrekening;
 - monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de Fondsactiva en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt uitgevoerd;
 - verifiëren dat de ontvangsten als hiervoor bedoeld tijdig plaatsvinden;
 - verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
 - verifiëren dat de Fondsactiva op naam staan van de Stichting;
 - verifiëren dat de waardering van het Fondsvermogen plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen,en meer in het algemeen:
 - verifiëren dat de Beheerder handelt in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen en, indien dat naar het oordeel van de Bewaarder niet het geval mocht zijn, het opstarten van een zogenoemde escalatieprocedure waarin eerst overleg met de Beheerder plaatsvindt waarna, als dat overleg naar het oordeel van de Bewaarder niet leidt tot een bevredigende maatregel of oplossing, de Bewaarder de Autoriteit Financiële Markten en/of de Participanten kan informeren.

Het bepaalde in dit lid 4 is een beknopte weergave van de overeenkomst inzake bewaring die de Beheerder en het Fonds mede ten behoeve van de Participanten met de Bewaarder zijn aangegaan. Aan het bepaalde in dit lid kunnen dan ook geen rechten worden ontleend en uitsluitend het bepaalde in bedoelde overeenkomst inzake bewaring is bindend. De Bewaarder is geen partij bij de Fondsvoorwaarden.

5. In de overeenkomst inzake bewaring als bedoeld in het voorgaande lid is (mede ten behoeve van de Participanten) een beding opgenomen op grond waarvan de Bewaarder aansprakelijk is jegens het Fonds en de Participanten, indien de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de AIFMD-richtlijn (2011/61/EU) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt. Verder is er een beding in de overeenkomst inzake bewaring opgenomen dat het Fonds de Bewaarder vrijwaart van schade die de Bewaarder lijdt in verband met zijn optreden als - of in zijn hoedanigheid van - Bewaarder voor het Fonds, voor zover die schade niet is veroorzaakt doordat de Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van AIFMD-richtlijn met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt.
6. Ieder van de Beheerder en de Stichting handelt in de uitoefening van hun respectievelijke functies in het belang van de Participanten.
7. De Beheerder behandelt de Participanten onder vergelijkbare omstandigheden op gelijke wijze.
8. Zowel de Beheerder als de Stichting is verplicht aan de Participanten, hun vertegenwoordigers en rechtsopvolgers inzage te geven in stukken met betrekking tot het Fonds waarover zij beschikken, voor zover zulks nodig is voor de administratieve afwikkeling van de zaken van Participanten.
9. Van een verzoek aan de Autoriteit Financiële Markten ingevolge artikel 1:104 lid 1 onder a Wet op het financieel toezicht tot intrekking van de aan de Beheerder verleende vergunning zal de Beheerder schriftelijk mededeling doen aan de Participanten.
10. Met het aanvaarden van de Fondsvoorwaarden kan de Beheerder niet geacht worden zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder vrij om, onverminderd de beperkingen bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht, op te treden als beheerder voor andere beleggingsinstellingen.
11. Het is de Stichting niet toegestaan actief te zijn anders dan als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds als bepaald in artikel 4:37j lid 1 Wet op het financieel toezicht.
12. De Stichting is jegens het Fonds en de Participanten volgens het Nederlands recht aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van de opzet of grove schuld van de Stichting.

Vertegenwoordiging

Artikel 12.

1. Behoudens een door de Participant verleende volmacht als bedoeld in artikel 17 lid 5 is de Beheerder noch de Stichting bevoegd om (een of meerdere van) de Participanten te vertegenwoordigen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 is de Beheerder bevoegd om de Stichting te vertegenwoordigen bij het aangaan van verplichtingen ten laste van en verbintenissen met betrekking tot het Fondsvermogen alsmede bij het beschikken over het Fondsvermogen, waaronder mede begrepen is het (doen) verrichten van (girale) betalingen ten laste van het Fondsvermogen. De Beheerder treedt in die gevallen uitsluitend op namens de Stichting inzake het Fonds.

Beheer en beschikking, juridische eigendom Fondsvermogen

Artikel 13.

1. Onverminderd het bepaalde in dit artikel en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 wordt onder het beheer als bedoeld in artikel 11 lid 1 uitdrukkelijk mede verstaan het verrichten van beheers- en beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen, waarbij:
 - a. de Beheerder beschikkingshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen slechts tezamen met de Stichting verricht; en
 - b. de Stichting de Fondsactiva slechts afgeeft na ontvangst van een schriftelijke verklaring van de Beheerder dat afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie, met uitzondering van afgifte van activa in verband met het aangaan of nakomen van verplichtingen die passen binnen het kader van het dagelijks beheer van het Fonds(vermogen) en waarvan het belang of de waarde het bedrag van € 25.000 (vijfentwintigduizend euro) per verplichting niet te boven gaat, mits de Stichting de dagafschriften van de Bankrekening alsook de facturen die in verband daarmee zijn voldaan ontvangt ter controle dat mutaties op de Bankrekening in overeenstemming zijn met het hiervoor bepaalde.
2. De Beheerder behoeft de goedkeuring van de Vergadering voor (de uitvoering van) haar besluiten tot:
 - a. de aankoop en verwerving van een Object (anders dan de Eerste Objecten), onder de voorwaarden en tegen de condities (waaronder in ieder geval die van de koopprijs, indicatieve taxatiewaarde, Hypothecaire Lening, prognose van rendementen) als gepresenteerd aan de Vergadering, met een gewone meerderheid van stemmen waarbij die meerderheid meer dan een derde ($\frac{1}{3}^e$) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt;
 - b. verkoop en levering van een Object of een deel daarvan;
 - c. het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen, tenzij het betreft het bezwaren van goederen (i) op of omstreeks de datum waarop een Emissie plaatsvindt in verband met een Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 5 onder a of (ii) in verband met het wijzigen van een Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 5 onder b;
 - d. het oversluiten van een Hypothecaire Lening;
 - e. het aangaan van een of meerdere leningen ten laste van het Fondsvermogen (als inlener) indien en zodra (daardoor) het bedrag van die leningen € 25.000 of meer zou bedragen (tenzij het betreft (i) een Hypothecaire Lening als bedoeld in lid 5 onder a waarvoor op grond van het bepaalde onder c van dit lid geen toestemming van de Vergadering is vereist of (ii) het oversluiten van de Hypothecaire Lening als bedoeld in dit lid onder d waarvoor reeds op grond van het bepaalde onder d van dit lid toestemming van de Vergadering is vereist);
 - f. het ter leen verstrekken van gelden indien en zodra (daardoor) het bedrag van de hier bedoelde ter leen verstrekte gelden € 25.000 of meer zou bedragen;
 - g. het verlenen van doorlopende bevoegdheid de Beheerder te vertegenwoordigen;
 - h. wijziging van voorwaarden die zijn opgenomen in het Prospectus en die niet voortvloeien uit de Fondsvoorwaarden of de statuten van de Stichting;
 - i. het aangaan van een overeenkomst of verplichting met betrekking tot het Fondsvermogen in geval van een (potentieel) belangenconflict tussen enerzijds het Fonds en anderzijds de Beheerder of een aan de Beheerder gelieerde partij.
3. De hiernavolgende besluiten van de Stichting behoeven de goedkeuring van de Vergadering:
 - a. tot ontbinding van de Stichting, anders dan nadat het Fonds is ontbonden en het Fondsvermogen is vereffend;
 - b. tot juridische fusie of juridische splitsing van de Stichting;

- c. tot wijziging van de statuten van de Stichting; en
 - d. tot het aanvragen van faillissement of surséance van betaling van de Stichting.
4. Het ontbreken van de goedkeuring zoals bedoeld in de leden 2 en 3 van artikel tast de gebondenheid jegens enige derde niet aan.
5. Tot de taken van de Beheerder behoren onder meer voorts:
- a. het (voorbereiden en) sluiten van overeenkomsten ter zake een Hypothecaire Lening en het voorbereiden van het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen in verband met een Hypothecaire Lening op of omstreeks de datum waarop een Emissie plaatsvindt alsmede, met inachtneming van lid 2 onder c en d, het oversluiten van de Hypothecaire Lening en het voorbereiden van het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen in verband met het oversluiten van een Hypothecaire Lening;
 - b. (het voorbereiden van) het wijzigen van een Hypothecaire Lening (anders dan bedoeld onder a van dit lid 5) waaronder mede begrepen het bezwaren van goederen die behoren tot het Fondsvermogen in verband met het wijzigen van een Hypothecaire Lening;
 - c. het voorbereiden van overeenkomsten ter zake de beschikking over een Object (anders dan bedoeld onder a en b van dit lid 5) met inachtneming van lid 2;
 - d. het nemen van besluiten, waarvoor de voorafgaande instemming van de Stichting is vereist, omtrent het doen van investeringen die (i) niet zijn voorzien in het Prospectus (als concreet genoemde investering, als buffer of als onvoorzien) en (ii) niet zijn aan te merken als Exploitatiekosten maar worden geactiveerd op de balans van het Fonds;
 - e. het (voorbereiden en) sluiten van huurovereenkomsten met betrekking tot de exploitatie van een Object;
 - f. het administreren en invorderen van huurpenningen ter zake van de huurovereenkomsten met inachtneming van lid 6 onder a;
 - g. het verrichten van het dagelijks beheer over het Fonds(vermogen), waaronder begrepen het verrichten van rechtshandelingen en het aangaan van verplichtingen met inachtneming van lid 2;
 - h. het instellen van en voeren van verweer in gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen met betrekking tot het Fondsvermogen;
 - i. het zorgdragen voor de financiële verslaglegging met betrekking tot het Fonds(vermogen) en publicatie daarvan als bepaald in de Fondsvoorwaarden en, voor zover van toepassing, de Wet op het financieel toezicht en het, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 leden 6, 7 en 8, besluiten omtrent het doen van uitkeringen aan de Participanten;
 - j. het verzorgen van alle administratieve en secretariaatswerkzaamheden met betrekking tot het Fonds, waaronder het op zodanige wijze administreren van de toestand van het Fondsvermogen en van alles betreffende de werkzaamheden met betrekking tot het Fonds, alsook de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen die het Fondsvermogen vormen kunnen worden gekend;
 - k. het regelmatig verstrekken aan de Participanten en de Stichting van informatie over de gang van zaken bij het Fonds;
 - l. het onderhouden van contacten met de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank NV;
 - m. het aanstellen van en ten behoeve van het Fonds aangaan van een overeenkomst van bewaring met de Bewaarder, zodra en zo lang als daartoe een wettelijke verplichting bestaat, en het onderhouden van de contacten met de Bewaarder zodanig dat de Bewaarder in staat is diens taak naar behoren uit te voeren;

- n. het organiseren van Emissies, mits de Vergadering met inachtneming van lid 2 onder a heeft ingestemd met het besluit van de Beheerder tot de koop en verwerving van een Object; en
- o. het (laten) actualiseren - dan wel opstellen - en publiceren van een Prospectus in verband met een Emissie als bedoeld onder n van dit artikellid.

Het bepaalde in dit artikellid betreft een verdeling van taken en houdt geen verband met de bevoegdheid tot vertegenwoordiging als bepaald in artikel 12 lid 2. Binnen de grenzen die de Wet op het financieel toezicht daaraan stelt is het de Beheerder toegestaan een of meerdere van zijn taken uit te besteden aan een derde. De kosten voor uitbestede werkzaamheden komen voor rekening van de Beheerder.

- 6. Tot de taken van de Stichting behoren onder meer:
 - a. het op eigen naam openen en aanhouden van de Bankrekening ten behoeve van het Fonds(vermogen) waarop alle ten gunste van het Fondsvermogen (te) ontvangen bedragen worden gestort en aangehouden en, onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 2, deze gelden overmaken en uitkeren op aanwijzing van de Beheerder;
 - b. het op eigen naam goederenrechtelijk verkrijgen en ten titel van beheer houden van het Fondsvermogen,
en voorts zal de Stichting:
 - c. aan de Beheerder alle informatie en documentatie verstrekken die deze nodig heeft voor de uitoefening van zijn functie; en
 - d. behoudens het geval waarin zulks in strijd komt met het bepaalde bij of krachtens de Wet op het financieel toezicht of de Fondsvoorwaarden, op aanwijzing van de Beheerder (meewerken aan het) beschikken over het Fondsvermogen en (meewerken aan het) verrichten van (rechts)handelingen met betrekking tot het Fonds en het Fondsvermogen.
- 7. Voor aangelegenheden betreffende het Fonds(vermogen) die in de Fondsvoorwaarden niet aan de Beheerder of de Stichting zijn opgedragen, overleggen de Beheerder en de Stichting.
- 8. De Stichting mag slechts met medewerking van de Beheerder over het Fondsvermogen beschikken.
- 9. Rechtshandelingen met betrekking tot het Fondsvermogen worden door de Beheerder uitsluitend verricht 'namens de Stichting inzake het Fonds'.

Vergaderingen

Artikel 14.

- 1. De jaarlijkse Vergadering wordt binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar gehouden.
- 2. De agenda voor de jaarlijkse Vergadering bevat in ieder geval de volgende onderwerpen:
 - a. de behandeling van het schriftelijke jaarverslag van de Beheerder omtrent de zaken van het Fonds en het gevoerde beheer;
 - b. de vaststelling van de jaarrekening van het Fonds; en
 - c. verlening van decharge aan de Beheerder voor het beheer over het afgelopen boekjaar.In de jaarlijkse Vergadering wordt voorts behandeld hetgeen met inachtneming van artikel 15 leden 2 en 3 verder op de agenda is geplaatst.
- 3. Een Vergadering wordt bijeengeroepen zo dikwijls de Beheerder het wenselijk acht. Bovendien zal een Vergadering worden bijeengeroepen, zodra (a) één of meer Participanten die, al dan niet gezamenlijk, ten minste één tiende ($1/10^e$) van alle uitstaande Participaties houden of (b) de Stichting, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de Beheerder verzoeken,

(c) sprake is van een potentieel belangenconflict als bedoeld in artikel 13 lid 2 onder i en (d) in de gevallen als bedoeld in artikel 19 leden 7 en 8.

Plaats van de Vergadering en oproeping

Artikel 15.

1. De Vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar het Fonds kantoor houdt of ter plaatse als door de Beheerder is bepaald en medegedeeld. De Beheerder kan bepalen dat een Vergadering digitaal wordt gehouden.
2. Participanten, de Stichting en de Bewaarder worden tot de Vergadering opgeroepen door de Beheerder. Indien in het geval als bedoeld onder (a) of (b) in artikel 14 lid 3, de Beheerder niet de Vergadering zodanig bijeenroept dat zij binnen vier weken na het verzoek wordt gehouden, is ieder van de verzoekers zelf tot bijeenroeping bevoegd, met inachtneming van het daaromtrent in de Fondsvoorwaarden bepaalde en onder de gehoudenheid (ook) de Beheerder en de Stichting op te roepen. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld.
3. De oproeping geschiedt niet later dan op de vijftiende (15^e) dag voor die van de Vergadering. Was die termijn korter of heeft de oproeping niet plaatsgehad, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een Vergadering waarin alle uitstaande Participaties vertegenwoordigd zijn. Ten aanzien van onderwerpen die niet in de oproeping of in een aanvullende oproeping met inachtneming van de voor oproeping gestelde termijn zijn aangekondigd, vindt het bepaalde in de vorige zin overeenkomstige toepassing.

Leiding van de Vergadering en notulen

Artikel 16.

1. De Beheerder zit de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder zit de Stichting de Vergadering voor. Bij afwezigheid van de Beheerder en de Stichting wijst de Vergadering de voorzitter aan. Tot dat moment wordt de Vergadering voorgezeten door de oudste aanwezige Participant (waarbij, voor Participanten die geen natuurlijke persoon zijn, de leeftijd van de oudste directeur of bestuurder daarvan in acht wordt genomen). De voorzitter wijst de secretaris aan.
2. Tenzij van het ter Vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Vergadering dan wel vastgesteld door een volgende Vergadering; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende Vergadering ondertekend. Van ter Vergadering genomen besluiten blijkt uit een door de voorzitter en de secretaris getekende besluitenlijst. Een zodanige besluitenlijst wordt bij het notulenregister bewaard.
3. De voorzitter van de Vergadering kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal waarvan de kosten ten laste komen van het Fondsvermogen.
4. De voorzitter van de desbetreffende Vergadering is bevoegd andere personen dan Participanten (en hun vertegenwoordigers), de Stichting en de Bewaarder tot de Vergadering toe te laten.

Stemrecht, toegang tot Vergadering

Artikel 17.

1. In de Vergadering geeft elke Participatie A recht op het uitbrengen van één stem. Ongeacht het aantal Participaties A dat door een Participant wordt gehouden is het aantal stemmen per Participant

steeds gelimiteerd op 25% van het totaal aantal stemmen van alle Participanten. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt. Aan Participatie B is geen stemrecht verbonden.

2. Besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij uitdrukkelijk een grotere meerderheid wordt voorgeschreven. Besluiten van de Vergadering zijn bindend voor alle Participanten, de Beheerder en de Stichting.
3. De voorzitter bepaalt de wijze van stemming, met dien verstande dat, indien een van de stemgerechtigde aanwezigen dit verlangt, stemming over het aanwijzen van de voorzitter als bedoeld in artikel 16 lid 1 en stemming over de benoeming, schorsing en ontslag van de Beheerder of (het bestuur van) de Stichting bij gesloten ongetekende briefjes geschiedt.
4. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
5. Participanten kunnen zich ter Vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
6. Toegang tot de Vergadering wordt verleend op vertoon van een geldig identiteitsbewijs, nadat registratie van de (vertegenwoordigde) Participant is vastgesteld aan de hand van het Register.
7. De Stichting en de Bewaarder zijn bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Indien de Beheerder de Vergadering niet voorziet, is de Beheerder bevoegd de Vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Zij hebben geen stemrecht in de Vergadering.

Besluitvorming buiten Vergadering

Artikel 18.

1. Participanten kunnen alle besluiten die zij in de Vergadering kunnen nemen, buiten de Vergadering nemen mits schriftelijk, telegrafisch, per telex, per telecopier of middels een (ander) elektronisch of online telecommunicatiemiddel genomen. De Beheerder wordt in de gelegenheid gesteld over het voorstel advies uit te brengen. Degenen die buiten de Vergadering een besluit hebben genomen, doen van het aldus genomen besluit onverwijld en schriftelijk mededeling aan de Beheerder.
2. Van een besluit, als bedoeld in lid 1, maakt de Beheerder in het notulenregister van de Vergadering melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende Vergadering door de voorzitter van die Vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de Vergadering bewaard, en wordt, zodra het besluit is uitgevoerd, daarvan mededeling gedaan aan degenen die het besluit hebben genomen.

Schorsing, ontslag en vervanging Beheerder, (bestuur van de) Stichting

Artikel 19.

1. De Vergadering kan de Beheerder respectievelijk de Stichting of het bestuur van de Stichting te allen tijde schorsen en ontslaan. Met uitzondering van de leden 10 en 14 van dit artikel is het bepaalde in dit artikel omtrent het schorsen of ontslaan van de Stichting van overeenkomstige toepassing op het schorsen of ontslaan van het bestuur van de Stichting.
2. De Vergadering kan een besluit tot schorsing of ontslag van de Beheerder of de Stichting slechts nemen met een meerderheid van ten minste twee derde ($\frac{2}{3}$ ^e) van de uitgebrachte stemmen, waarbij die meerderheid meer dan de helft ($\frac{1}{2}$ ^e) van het aantal uitstaande Participaties vertegenwoordigt. In geval van een besluit tot schorsing of ontslag, besluit die Vergadering omtrent een (tijdelijke) vervanger.

3. Indien de Vergadering de Beheerder of de Stichting heeft geschorst, dient de Vergadering binnen drie (3) maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of handhaving van de schorsing; bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.
4. Een besluit tot handhaving van de schorsing kan slechts eenmaal worden genomen en de schorsing kan daarbij ten hoogste worden gehandhaafd voor drie (3) maanden, ingaande op de dag waarop de Vergadering het besluit tot handhaving heeft genomen. Indien de Vergadering niet binnen de voor de handhaving bepaalde termijn tot ontslag of tot opheffing van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing. De geschorste Beheerder of Stichting wordt in de gelegenheid gesteld zich in de Vergadering te verantwoorden en zich daarbij door een raadsman te doen bijstaan.
5. Gedurende de schorsing van de Beheerder of de Stichting blijven de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting buiten toepassing.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de Beheerder respectievelijk de Stichting gedurende een schorsing verplicht:
 - a. zich te onthouden van handelingen die kunnen leiden tot schade voor het Fonds;
 - b. op verzoek van de (vervangende) Stichting respectievelijk (vervangende) Beheerder (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade voor het Fonds; en
 - c. de (vervangende) Stichting respectievelijk (vervangende) Beheerder inzage te verlenen in de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) - die de geschorste Beheerder of Stichting onder zich houdt - en/of hun daarvan kopieën te verstrekken.
7. Indien de Beheerder en/of de Stichting verzoekt te worden ontslagen wordt een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden, in welke Vergadering wordt besloten omtrent een vervanger.
8. In geval van:
 - a. ontbinding van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - b. aanvraag van surséance van betaling of faillissement door de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - c. faillietverklaring van de Beheerder respectievelijk de Stichting;
 - d. de Beheerder respectievelijk de Stichting een regeling met al haar crediteuren treft; of
 - e. de Beheerder respectievelijk de Stichting het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten,is de Beheerder respectievelijk de Stichting van rechtswege ontslagen en wordt door de Stichting respectievelijk de Beheerder een Vergadering bijeengeroepen die binnen een termijn van vier (4) weken wordt gehouden waarin wordt besloten omtrent een vervanger.
9. Ontslag van de Beheerder of de Stichting heeft tot gevolg dat de bepalingen van de Fondsvoorwaarden jegens de Beheerder respectievelijk de Stichting worden beëindigd per de datum waarop het ontslag ingaat. Het bepaalde in lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
10. In geval van ontslag van de Stichting is de Stichting, onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6, onvoorwaardelijk gehouden het Fondsvermogen onverwijld over te dragen aan de daartoe door de (vervangende) Beheerder aangewezen partij.
11. Onverminderd het bepaalde in lid 9 juncto lid 6 is de ontslagen Beheerder of Stichting gehouden om de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds(vermogen) die deze onder zich houdt af te geven aan diens vervanger en overigens, op verzoek van bedoelde

vervanger, alle medewerking te verlenen die noodzakelijk is voor een deugdelijke overdracht van de functie van de Beheerder respectievelijk de Stichting.

12. Indien de Beheerder of de Stichting is ontslagen en de Vergadering niet heeft besloten omtrent een vervanger, wijst de Stichting respectievelijk de Beheerder een tijdelijke vervanger aan die als zodanig zal functioneren totdat de Vergadering een vervanger heeft benoemd.
13. Indien de Beheerder ontslag neemt of is ontslagen op verzoek van een verstrekker van een Hypothecaire Lening is, in afwijking van het bepaalde in dit artikel 19, de Stichting bevoegd een vervanger voor de Beheerder te benoemen.
14. Een besluit van de Vergadering tot schorsing, ontslag en/of benoeming van een bestuurder van de Stichting is een opdracht aan de Beheerder om zijn bevoegdheden ter zake, als onder meer vastgelegd in de statuten van de Stichting, uit te oefenen en het besluit van de Vergadering uit te voeren, welke opdracht de Beheerder onverwijld zal uitvoeren.

Boekjaar, jaarrekening, kwartaalcijfers

Artikel 20.

1. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar waarbij het eerste boekjaar na eerste Emissiedatum kan afwijken.
2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van elk boekjaar maakt de Beheerder een jaarrekening van het Fonds op. De jaarrekening gaat vergezeld van het jaarverslag, tenzij artikel 2:391 Burgerlijk Wetboek niet voor het Fonds geldt, en van de in artikel 2:392 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens (waaronder de verklaring van de Accountant) voor zover het in dat lid bepaalde op het Fonds van toepassing is en met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 lid 1.
3. Op het opmaken van de jaarrekening en het jaarverslag is het bepaalde in titel 9 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.
4. De Beheerder zendt de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de in lid 2 bedoelde overige gegevens op de dag van de oproeping tot de jaarlijkse Vergadering waarin deze worden behandeld, aan het (e-mail)adres van de Participanten.
5. De jaarrekening van het Fonds wordt vastgesteld door de Vergadering.
6. Indien de jaarrekening gewijzigd wordt vastgesteld, wordt de gewijzigde jaarrekening aan alle Participanten verstrekt.
7. Binnen vier (4) weken na afloop van elk kalenderkwartaal stelt de Beheerder financiële overzichten betreffende het Fonds(vermogen), alsmede een verslag omtrent de gang van zaken bij het Fonds en zendt deze ter kennisname aan de Participanten.

Accountant

Artikel 21.

1. Indien de verklaring van de Accountant als bedoeld in artikel 20 lid 1 wettelijk verplicht is of de Vergadering besluit dat de Accountant in dat verband een opdracht wordt verleend, zal de Beheerder aan de Accountant de opdracht verlenen om de door de Beheerder opgemaakte jaarrekening van het Fonds te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in 2:393 lid 3 Burgerlijk Wetboek. De Accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
2. De Beheerder kan aan de Accountant of aan een andere accountant op kosten van het Fonds opdrachten verstrekken.

(Kosten)vergoedingen Beheerder, Stichting en Bewaarder, winst, verlies, uitkeringen

Artikel 22.

1. De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding bestaande uit de volgende componenten:
 - a. fondsbeheer: een vergoeding ter grootte van € 1.000 per jaar (prijspeil Q3 2024) (indien van toepassing te vermeerderen met btw) voor het algemene beheer van het Fonds, welk bedrag jaarlijks op 1 januari zal worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI);
 - b. property management (technische inspectie en rapportage, administratief en commercieel beheer) van de Objecten, van 1% (indien van toepassing te vermeerderen met btw) van de Bruto-huuropbrengsten op jaarbasis;
 - c. asset management (aansturen property management, rapportage exploitatieresultaat, managen business plan van een Object en huurder) van de Objecten, van 0,20% per jaar van de meest actuele taxatiewaarde kosten koper van een Object (te vermeerderen met btw);
 - d. financiële administratie en verslaglegging, boekhoud- en managementsoftware: 0,33% (indien van toepassing te vermeerderen met btw) van de Bruto-huuropbrengsten; en
 - e. verkoopbegeleidingskosten van 1% (inclusief btw) van de gerealiseerde verkoopopbrengst bij de verkoop door het Fonds van een Object.
2. De vergoedingen als bedoeld in lid 1:
 - a. onder a tot en met d zijn telkens naar rato en per kalenderkwartaal bij vooruitbetaling opeisbaar, voor het eerst op de dag waarop de Fondsvoorwaarden van kracht worden en te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderkwartaal resteert (op basis van een jaar van 360 dagen). Het eventueel in enig kalenderkwartaal te veel aan de Beheerder betaalde vergoeding als hier bedoeld wordt verrekend met de verschuldigde vergoeding over het eerst daaropvolgende kalenderkwartaal. Op de dag van beëindiging van het Fonds wordt (eveneens op basis van een jaar van 360 dagen, overeenkomstig de wijze als hiervoor bepaald) het te veel aan betaalde vergoedingen als bedoeld in lid 1 onder a tot en met d door de Beheerder gerestitueerd; en
 - b. onder e is opeisbaar zodra (een deel van) een Object is verkocht en geleverd.
3. Het bestuur van de Stichting ontvangt éénmaal per twaalf maanden een vergoeding van € 5.000,- (indien van toepassing te vermeerderen met btw) (prijspeil Q3 2024) voor de uitoefening van de bestuursfunctie(s). De vergoeding wordt uitgekeerd in twee delen: per één juli en dertig december van elk jaar of per einde van de benoemingsperiode, indien die eindigt vóór dertig december van een jaar. Deze vergoeding zal jaarlijks, per 1 januari, met 2,4% worden geïndexeerd. Daarnaast worden (on)kosten die gemaakt worden ter bevordering van de uitoefening van de bestuursfunctie aan de bestuurders vergoed, tot een maximum van € 1.000,- per twaalf maanden voor alle bestuurders gezamenlijk, welk bedrag jaarlijks, per 1 januari, met 2,4% zal worden geïndexeerd. De vergoeding en onkostenvergoeding die het bestuur van de Stichting ontvangt kan door de Beheerder in redelijkheid naar boven en naar beneden worden bijgesteld in geval van een Emissie of verkoop van een Object.
4. De Beheerder is met de Bewaarder een vergoeding voor de werkzaamheden van de Bewaarder overeengekomen van € 8.000 per jaar (te vermeerderen met btw), ieder jaar bij vooruitbetaling verschuldigd. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Indien blijkt dat de Bewaarder meer tijd moet besteden aan de bewaarneming dan is geschat en de Bewaarder daarvoor een extra vergoeding in rekening wil

brengen, dient de Bewaarder daarover met de Beheerder vroegtijdig te overleggen. De vergoeding die de Bewaarder ontvangt kan door de Beheerder in redelijkheid naar boven en naar beneden worden bijgesteld in geval van een Emissie of verkoop van een Object. De hier bedoelde vergoeding komt ten laste van het Fondsvermogen.

5. Onverminderd het bepaalde in het slot van artikel 13 lid 5 omtrent de kosten van uitbesteding door de Beheerder, komen alle overige kosten verband houdende met het beheer en de bewaring van het Fondsvermogen (waaronder kosten van de Accountant of andere accountants, de kosten van verzekeringen, toezichthouders, adviseurs, advocaten, banken, dienstverleners in het kader van de exploitatie en de vervreemding van een Object en taxateurs) voor rekening van het Fonds. Alle kosten en vergoedingen worden door het Fonds aan de Beheerder, de Stichting en/of de Bewaarder voldaan zonder dat daarbij enig beroep op korting en/of verrekening kan worden gedaan. Van de door de Stichting gemaakte kosten zendt deze aan de Beheerder een schriftelijk overzicht.
6. Het Resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het in dit artikel 22 bepaalde ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties A.
7. Het positieve Resultaat dat met het Fondsvermogen in enig boekjaar wordt behaald, vermeerderd of verminderd met onttrekkingen respectievelijk toevoegingen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds, wordt uitgekeerd aan de Participanten die Participaties A houden. Het streven is per kwartaal tot uitkering over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk (volledig) kalenderkwartaal. De eerste uitkering wordt gedaan na afloop van een volledig kalenderkwartaal.
8. De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve Resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, niet uit te keren en/of toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.
9. De Outperformancevergoeding wordt uitgekeerd aan de houder van Participatie B. De Outperformancevergoeding is opeisbaar zodra een Object (volledig) is verkocht en geleverd en de verkoopopbrengst conform artikel 22 lid 6 is uitgekeerd, waarbij de Beheerder rekening en verantwoording aan de Participanten aflegt. Indien het Rendement minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Exploitatieresultaat, is bij het berekenen van de Outperformancevergoeding, de Outperformance verminderd met het bedrag dat zich laat berekenen door van het Geprognosticeerde Exploitatierendement, het Rendement (beide uitgedrukt in euro) in mindering te brengen.

*REKENVOORBEELD: bij een Rendement (uitgedrukt in percentage) over een periode van 10,5 jaar van gemiddeld 6,0% per jaar (daadwerkelijk uitgekeerd) in plaats van een Geprognosticeerd Exploitatierendement van 6,9%, is bij de berekening van de outperformance, de outperformace reeds verminderd met: **gemiddeld Geprognosticeerd Exploitatierendement per jaar - gemiddeld Rendement per jaar x inleg van de Participanten x periode in jaren**,*

zijnde (in dit rekenvoorbeeld): $(6,9\% - 6\%) \times \text{€ } 17.300.000 \times 10,5 = \text{€ } 1.634.850$.

10. De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar waarna ze vervallen aan het Fonds.
11. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de gerechtigdheid van CAPITALISERS B.V. (de Initiatiefnemer) en CAPITALISERS Beheer B.V. (de Beheerder) tot de vergoedingen die zijn vermeld in een Prospectus, voor zover die vergoedingen niet afwijken van het Prospectus. Deze vergoedingen zijn opeisbaar op de dag waarop een Emissie heeft plaatsgehad. Indien een Emissie op verschillende data plaatsvindt,

worden de hier bedoelde vergoedingen naar rato van het aantal uitgegeven Participaties opeisbaar op de betreffende data.

Aanvaarding Fondsvoorwaarden

Artikel 23.

Elke deelname aan het Fonds en verkrijging - ongeacht de titel daarvan - van een Participatie vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van de onvoorwaardelijke aanvaarding van de Fondsvoorwaarden.

Wijziging Fondsvoorwaarden

Artikel 24.

1. Op voorstel van de Beheerder kan de Vergadering besluiten tot wijziging van de Fondsvoorwaarden. In afwijking hiervan kunnen wijzigingen van de Fondsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving, in het bijzonder in verband met een Wetswijziging of het behoud van de fiscale transparantie van het Fonds, zonder besluit van de Vergadering tot stand komen, indien dat noodzakelijk is om tijdig te voldoen aan de (gewijzigde) Nederlandse of communautaire wet- of regelgeving of interpretatie daarvan. In een dergelijk geval is de Beheerder gehouden om bedoelde wijziging(en) in de Fondsvoorwaarden binnen één (1) maand na het besluit daartoe ter goedkeuring voor te leggen aan de Vergadering, voor welke goedkeuring een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen is vereist.
2. Elk voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden tezamen met een toelichting daarop wordt meegezonden met de oproeping als bedoeld in artikel 15. De Beheerder deelt elke aangenomen wijziging tezamen met een toelichting mee aan de Participanten.
3. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt die wijziging tegenover de Participanten niet ingeroepen voordat één (1) maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel tot wijziging van de Fondsvoorwaarden als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke (beperkte) voorwaarden uit het Fonds treden.
4. Indien door een wijziging van de Fondsvoorwaarden het beleggingsbeleid wordt gewijzigd, wordt die wijziging eerst van kracht na het verstrijken van één (1) maand na de bekendmaking van het voorstel daartoe als bepaald in lid 2. Binnen bedoelde periode van één (1) maand kunnen de Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden uit het Fonds treden.
5. Elke wijziging in de Fondsvoorwaarden die ingevolge dit artikel 24 tot stand komt is bindend voor iedere Participant, de Beheerder en de Stichting.

Beëindiging Fonds, vereffening Fondsvermogen

Artikel 25.

1. De Vergadering kan besluiten tot beëindiging van het Fonds. Een besluit als bedoeld in artikel 13 lid 2 onder b wat tot gevolg heeft dat (alle onderdelen van) alle Objecten zijn vervreemd heeft, zodra dat gevolg is ingetreden, de beëindiging van het Fonds tot gevolg.
2. Indien het Fonds wordt beëindigd ingevolge lid 1 zal de Beheerder optreden als vereffenaar van het Fondsvermogen, tenzij de Vergadering één of meer andere vereffenaars benoemt.

3. Tijdens de vereffening blijven de Fondsvoorwaarden voor zover mogelijk van kracht.
4. Uit hetgeen na voldoening van alle verplichtingen die ten laste van het Fondsvermogen komen is overgebleven, wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 lid 6 uitgekeerd. De vereffenaar legt in het kader van de vereffening rekening en verantwoording af aan de Participanten.
5. Nadat het Fonds is beëindigd blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met betrekking tot het Fonds gedurende zeven jaar berusten onder degene die daartoe door de vereffenaar(s) is aangewezen.

Toepasselijk recht en geschillen

Artikel 26.

1. De Fondsvoorwaarden en het Prospectus worden beheerst door Nederlands recht.
2. In geval van strijdigheid tussen de Fondsvoorwaarden en het Prospectus prevaleren de Fondsvoorwaarden.
3. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de Fondsvoorwaarden dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening te Den Haag of, indien het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening niet bevoegd is, overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
4. Indien een geschil wordt beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut, zal het scheidsrecht dat het geschil beslecht:
 - a. bestaan uit drie (3) arbiters tenzij alle partijen na het ontstaan van het geschil besluiten dat het scheidsrecht zal bestaan uit één (1) arbiter; en
 - b. beslissen naar de regelen des rechts.
5. Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van een kort geding en het leggen van conservatoir beslag.

Slotbepaling

Artikel 27.

1. Bij de eerste Emissie wordt één (1) Participatie B aan de Initiatiefnemer uitgegeven tegen een bedrag van € 1.
2. Het eerste boekjaar eindigt op [31 december 2025].
3. Artikel 27.1 en dit lid 3 vervallen onmiddellijk na de eerste Emissie.
4. Artikel 27 lid 2 en dit lid 4 vervallen onmiddellijk na verloop van het eerste boekjaar.

ALDUS OVEREENGEKOMEN OP [XXX] 2024, TE 'S-HERTOGENBOSCH

CAPITALISERS Beheer B.V.

NAAM: M.F.H. Goesten

FUNCTIE: bestuurder

Stichting Houdster CARE II

vertegenwoordigd door: CAPITALISERS Beheer B.V. (gevolmachtigde)

NAAM: M.F.H. Goesten

FUNCTIE: bestuurder

ieder van de Participanten (zoals weergegeven in bijlage A)

vertegenwoordigd door: CAPITALISERS Beheer B.V.

NAAM: M.F.H. Goesten

FUNCTIE: bestuurder

In verband met het bepaalde in de artikelen 22 lid 11 en 27 lid 1:

CAPITALISERS B.V.

NAAM: M.F.H. Goesten

FUNCTIE: bestuurder

CAPITALISERS B.V.

NAAM: O.A.A. Alberts

FUNCTIE: bestuurder

III STATUTEN STICHTING HOUDSTER CARE II

IV INSCHRIJFFORMULIER