

Prospectus voor de plaatsing van 726 Participaties:
ieder nominaal groot € 25.000 in

WONINGMAATSCHAP VELD-CENTRUM

Initiatiefnemer:
Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE Driebergen-Rijsenburg
Telefoon: 0343-533838
E-mail: vsn@vsnnv.nl

Dit Prospectus is geldig totdat de inschrijving is gesloten en uiterlijk tot 26 februari 2027. De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden geldt niet langer wanneer het Prospectus niet meer geldig is.

Driebergen-Rijsenburg, 26 februari 2026

INHOUDSOPGAVE:

DEEL 1.	SAMENVATTING	4
1.1	Inleiding en waarschuwingen	4
1.2	Essentiële informatie over de Maatschap	4
1.3	Essentiële informatie over de effecten	8
1.4	Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek.....	9
DEEL 2.	RISICOFACTOREN	11
2.1	Risico's met betrekking tot de Maatschap	11
2.2	Risico's met betrekking tot de Participaties	16
DEEL 3.	INLEIDING EN LEESWIJZER	18
DEEL 4.	STRUCTUUR EN ORGANISATIE	20
4.1	Algemeen	20
4.2	De Beheerder: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	21
4.3	Woningmaatschap Velp-Centrum	23
4.4	Stichting Woningmaatschap Velp-Centrum	24
4.5	CSC Depository B.V. (CSCD / AIFMD Bewaarder).....	25
4.6	Belangenconflicten	25
DEEL 5.	HET VASTGOED.....	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Taxatie.....	27
5.3	Beschrijving vastgoed algemeen	28
5.4	Beschrijving vastgoed per Project	28
5.5	Beoordeling bouwtechnische staat	31
5.6	Beoordeling milieu-aspecten	32
5.7	Woningmarkt.....	32
DEEL 6.	PARTICIPANTEN- EN PARTICIPATIEBELEID.....	35
6.1	Participantenprofiel	35
6.2	Participatieaanbod	35
6.3	Beleggingsaspecten en -beleid.....	36
6.4	Uitkeringsbeleid	38
6.5	Inschrijvingsvoorwaarden	39
6.6	Verkoop Participaties	40
6.7	Verslaglegging	41
DEEL 7.	FINANCIEEL	43
7.1	Financiering algemeen.....	43
7.2	Kosten	44
7.3	Uitgangspunten voor vermogensstructuur en rendementsprognose.....	46
7.4	Vermogensstructuur (in €).....	49
7.5	Totale rendementsprognose (in €)	50
7.6	Persoonlijke rendementsprognose (in €).....	53
7.7	Rendementssenario's.....	54
DEEL 8.	BELASTINGEN.....	55
8.1	Algemeen	55

8.2	Fiscale transparantie	55
8.3	Inkomstenbelasting.....	56
8.4	Vennootschapsbelasting	58
8.5	Erfbelasting	58
8.6	Overdrachtsbelasting	59
8.7	BTW	59
DEEL 9.	DOCUMENTATIE	60
DEEL 10.	RISICOMANAGEMENT, HEFBOOMFINANCIERING EN LIQUIDITEITSBEHEER	61
10.1	Risicomanagement	61
10.2	Hefboomfinanciering.....	61
10.3	Liquiditeitsbeheer	61
DEEL 11.	OVERIGE GEGEVENS, MEDEDELINGEN EN VERKLARING BEHEERDER	62
DEEL 12.	OVERZICHT BETROKKEN PARTIJEN	64
DEEL 13.	DEFINITIELIJST.....	65
BIJLAGEN		
I.	Registratiedocument Beheerder (1 november 2025)	69
II.	Overzicht overige fondsen van de Beheerder (VSN).....	71
III.	Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	73
IV.	Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant inzake rendementsprognose Maatschap	75
V.	Maatschapsovereenkomst.....	78
VI.	Inschrijfformulieren.....	86

DEEL 1. SAMENVATTING

1.1 INLEIDING EN WAARSCHUWINGEN

De uit te geven deelnemingsrechten zijn Participaties in Maatschap “Woningmaatschap Velp-Centrum” (de Maatschap), LEI-code 21380076QBZH716LM263, met ISIN-code NL0015073TRO.

Contactgegevens:

Woningmaatschap Velp-Centrum
Hoofdstraat 87
3971 KE Driebergen-Rijsenburg
Telefoon: 0343-533838
E-mail: vsn@vsnnv.nl

Aanbieder van de Participaties is Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), LEI-code 7245006M34RZBUE7MW88. VSN zal tevens optreden als beheerder van de Maatschap en hierna ook als Beheerder worden aangeduid.

Contactgegevens:

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Hoofdstraat 87
3971 KE Driebergen-Rijsenburg
Telefoon: 0343-533838
E-mail: vsn@vsnnv.nl

Dit Prospectus is op 26 februari 2026 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon 020-7972000, website www.afm.nl, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling en de kwaliteit van de deelnemingsrechten waarop dit Prospectus betrekking heeft. Participanten moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de deelnemingsrechten te beleggen.

De samenvatting dient u te lezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen moet zijn gebaseerd op een bestudering van het gehele Prospectus door u als potentiële Participant. U bent als potentiële Participant zelf verantwoordelijk voor uw beleggingsbeslissing.

Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de betreffende lidstaten, de kosten voor de vertaling van dit Prospectus dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. Alleen degenen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de samenvatting in samenhang met de andere delen van dit Prospectus misleidend, inaccuraat of inconsistent is of, indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen niet de essentiële informatie bevat om potentiële Participanten te ondersteunen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.

Door beleggen in de Maatschap bestaat de kans dat u het bedrag van uw inleg geheel of gedeeltelijk verliest. Na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering kan worden besloten tot bijstorten door de Participanten. In dat geval bestaat het risico dat meer dan de inleg verloren gaat namelijk de inleg en het bedrag van de bijstorting. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt. Het besluit van bijstorting dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

1.2 ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE MAATSCHAP

A. WELKE INSTELLING GEEFT DE EFFECTEN UIT?

De Maatschap Woningmaatschap Velp-Centrum, handelsnaam “Woningmaatschap Velp-Centrum”, LEI-code 21380076QBZH716LM263, geeft de effecten (Participaties) uit. Het betreft een maatschap welke in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 31 maart 2026 wordt opgericht en een Looptijd kent van 31 maart 2026 tot en met 30 september 2033 met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten. De Maatschap is gevestigd en houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838.

De Maatschap wordt beheerd door Vastgoed Syndicering Nederland n.v., tevens Initiatiefnemer van de Maatschap. Statutair bestuurders van de Beheerder zijn de heer ing. D. van Seventer en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree.

De Maatschap heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in verhuurde woningen. Hiertoe biedt de Maatschap de Participaties aan met de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van 113 appartementen, 17 eengezinswoningen, vijf commerciële ruimten en 114 parkeerplaatsen in Purmerend, Velp en Valkenburg, Nederland (het Vastgoed). Woningen die leeg komen worden in principe verkocht, echter indien daarbij geen winst kan worden gemaakt zal opnieuw worden verhuurd (wederverhuur). In beginsel worden de resterende verhuurde woningen én commerciële ruimten (het restbezit) na 7 jaar en 6 maanden verkocht en wordt de Maatschap beëindigd. Verlenging van de Maatschap is echter mogelijk na besluitvorming door de Participanten.

Het Totaal benodigd vermogen voor aankoop van het Vastgoed en oprichting van de Maatschap (Aankoopsond k.k. van het Vastgoed plus overdrachtsbelasting, acquisitiefte, notaris- en oprichtingskosten, verduurzamings-/moderniseringsbudget, werkkapitaal en afsluit- en bereidstellingsprovisie financiering) bedraagt € 34.590.000 en wordt voor 48% met een hypothecaire financiering gefinancierd (€ 16.440.000). De resterende 52% betreft het door de Participanten in te leggen eigen vermogen van € 18.150.000. Deze inleg is verdeeld over 726 Participaties ieder groot € 25.000. Het rendement op de Participatie wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het Vastgoed en wordt geprognosticeerd op 6,2% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting).

De Beheerder verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van de Maatschap voor een periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van het Prospectus ontoereikend is om aan haar huidige behoeften te voldoen. Het tekort bedraagt € 34.590.000. De Beheerder verwacht dat op 31 maart 2026, direct bij oprichting van de Maatschap door de notaris, voldoende werkkapitaal ter beschikking komt, door storting van de volledige inleg van alle Participanten (€ 18.150.000) en uitbetaling van de door de financier verstrekte hypothecaire financiering (€ 16.440.000) op de derdenrekening van de notaris. De notaris zal de Maatschap niet oprichten als de volledige inleg van alle Participanten niet is gestort en/of de financiering door de financier niet is uitbetaald. Indien de Maatschap niet wordt opgericht en de Participanten hun inleg hebben gestort zal de gestorte inleg worden gerestitueerd. Over de inleg wordt geen rente vergoed.

De accountant van de Maatschap is Forvis Mazars N.V.

B. WAT IS DE ESSENTIËLE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING?

De Maatschap zal per 31 maart 2026 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 31 maart 2026 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.

C. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S SPECIFIEK VOOR DE UITGEVENDE INSTELLING?

Beleggen in de Maatschap brengt risico's met zich mee. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder.

Onderhoudskostenrisico

Onverwachte omstandigheden kunnen leiden tot extra investeringen of onderhoud dat niet in de reguliere begroting is opgenomen of verkeerd is begroot. Dit kunnen onvoorziene wettelijke aangescherpte verplichtingen zijn in bijvoorbeeld installatie- of veiligheidseisen. Onverwacht groot onderhoud wanneer dit eerder of ingrijpender nodig blijkt dan werd verwacht en marktschokken zoals schaarste bij (of van) leveranciers of extreme prijsstijgingen van materialen en/of arbeid kunnen zorgen voor extra hogere onderhoudslasten met betrekking tot het Vastgoed die uit de lopende exploitatie gedekt moeten worden.. In totaal is er een investeringsbudget van € 1.889.035 gereserveerd dat zekerheidshalve bestemd is voor instandhouding van het Vastgoed in de gewenste conditie.

Ondanks het opnemen van dit extra investeringsbudget bestaat het risico dat door hogere (onvoorziene) onderhoudskosten de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaats zullen vinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Stel dat het investeringsbudget niet toereikend is en de kosten van de werkzaamheden 10% hoger zijn dan gepland. Dat betekent dat in de exploitatie in het tweede jaar van de Fondspriode afgerond € 200.000 extra wordt uitgegeven, dan leidt dat tot een IRR van 5,9% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

Verder kan het voorkomen dat de jaarlijkse onderhoudskosten hoger zijn dan begroot. Stel dat jaarlijks per woning welke nog in bezit is € 1.000 extra aan onderhoud wordt uitgegeven, dan leidt dat tot een IRR van 5,6% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

Milieurisico

Dit is het risico dat de bodem waarop het Vastgoed is gelegen blijkt te zijn vervuild of dat asbest in het Vastgoed wordt aangetroffen en sanering nodig is.

Op basis van de huidige wet- en regelgeving kan worden geconcludeerd dat voor de Projecten in Velp en Valkenburg waar historische bodemonderzoeken zijn uitgevoerd en beschikbaar zijn in het openbare bodemloket, de bodem niet verdacht is van bodemverontreiniging. Het historisch bodemonderzoek heeft geen belemmeringen of beperkingen aan het licht gebracht. Voor het project in Purmerend is geen bodemonderzoek uitgevoerd danwel iets bekend in het bodemloket. Het is geen verkoopbelemmering dat hier geen bodemonderzoek aanwezig is.

Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. In de periode voor 1993 werd overigens bij ontwerp en bouw al op de inwerkingtreding van het asbestverbod geanticipeerd. De aanwezigheid van asbest kan voor het Project in Velp gezien het bouwjaar op voorhand worden uitgesloten.

Het is de Beheerder vanuit het technisch onderzoek bekend dat er asbesthoudende materialen zijn in het Project Valkenburg. Het betreft beplatingen intern en extern, welke in principe niet gesaneerd worden. Mocht het nodig zijn tot sanering over te gaan is rekening gehouden met een investeringsbudget van € 350.000 in de rendementsprognose waarvoor de beplating binnen gesaneerd zou kunnen worden. Voor het Project Purmerend is, vanwege de omvang, daar dit Project reeds uitgeponnd is en de aanwezigheid van asbesthoudende materialen geen verkoopbelemmering betreft, geen asbestinventarisatie uitgevoerd.

Voor de onderzoeken geldt dat de aanwezigheid van nog niet ontdekte milieuverontreiniging en asbesthoudende materialen niet kan worden uitgesloten. De constatering danwel het ontbreken van onderzoeken vormen geen beperking voor de verkoop of verhuur van de woningen.

Het risico bestaat dat nieuwe onderzoeken, of bevindingen tot andere uitkomsten leiden of dat nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van milieu in de toekomst strengere eisen zal stellen ten aanzien van saneren. Kosten van sanering van bodem en asbest die daaruit voortkomen zijn niet begroot en zullen tot gevolg hebben dat de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten zullen lager zijn dan geprognosticeerd waardoor het rendement lager uit zal vallen. Stel dat vanwege verscherpte wetgeving of nieuwe onderzoeken gedurende de Fondperiode in jaar vier voor rekening van het fonds saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden voor een bedrag van € 5.000 per woning (€ 445.000, prijspeil 2029), dan wordt de geprognosticeerde IRR 5,7% in plaats van 6,2%.

Stel dat vanwege gevonden asbest- en/of bodemverontreiniging de woningwaardering afneemt met 5% in jaar vier van de Fondperiode, dan wordt de geprognosticeerde IRR 5,2% in plaats van 6,2%.

Marktwaarderisico

De waarde van het Vastgoed is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder de stand van de economische conjunctuur, financieringsmogelijkheden voor huishoudens en de mate van voldoende aanbod van woningen en commerciële ruimten. Veranderingen in die factoren, zoals bijvoorbeeld een periode van economische recessie, het verder inperken van fiscale aftrek van hypotheekrente voor huishoudens of een sterke toename van het aanbod in woningen óf commerciële ruimten, kunnen op korte en/of langere termijn leiden tot een waardedaling van het Vastgoed in algemene zin. Door regionale ontwikkelingen kunnen waardedalingen ter plaatse negatief afwijken van landelijke gemiddelden.

Daling van de waarde van het Vastgoed heeft tot gevolg dat verkoop van leegkomende individuele woningen lagere verkoopresultaten geeft of dat de verkoop niet met winst kan worden gerealiseerd en er opnieuw verhuurd zal worden wat afhankelijk van de nieuwe huurprijs en gevraagde investering een nadelig effect kan hebben. Indien dit zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Een daling van de waarde van het Vastgoed van 5% per jaar gedurende de Fondperiode (pessimistische scenario, Deel 7.7), leidt tot een IRR van -1,2% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%. Stel dat door een verandering van vraag en aanbod in plaats van 10% van de leegkomende woningen 5% wordt verkocht en 5% opnieuw wordt verhuurd dan wordt de geprognosticeerde IRR 5,1% in plaats van 6,2%.

Verder heeft een eventuele lagere waarde van het Vastgoed op het moment dat het Vastgoed aan het einde van de Looptijd (indien geen verlenging van de Maatschap plaatsvindt) in verhuurde staat zal moeten worden verkocht tot gevolg dat een lagere opbrengst zal worden gerealiseerd voor dit restbezit. Indien deze situatie zich voordoet zal de resterende inleg van Participanten niet of niet geheel worden terugbetaald.

Inflatierisico

Door inflatie zullen de huurinkomsten en de kosten naar verwachting gedurende de Looptijd jaarlijks stijgen. Omdat de Exploitatiekosten (exclusief de rentelasten) gemiddeld 33% van de huurinkomsten bedragen, nemen de huurinkomsten in beginsel bij een hogere inflatie sneller toe dan bij de kosten waardoor er een hoger rendement kan worden behaald. Een hogere inflatie levert evenwel het risico op dat de betaalbaarheid van huren onder druk komt te staan, de overheid beperkingen oplegt ten aanzien van huurverhogingen én dat de hypotheekrente toeneemt (zie ook het *financierings- en renterisico* als verderop beschreven). Hierdoor ontstaat het risico dat de huurinkomsten met een lager percentage toenemen dan waarmee de Exploitatiekosten stijgen.

Indien het risico van lagere huurinkomstentijging en hogere kostenstijging zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Daardoor kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd.

De huurstijging van de woningen is geschat op 3% per jaar, de huurstijging van de commerciële ruimten is geschat op 2% per jaar. De kostenstijging is geschat op 2,5% per jaar.

Stel dat de huurinkomsten van de woningen met 1% in plaats van 3% stijgen en er een kostenstijging plaatsvindt van 5% in plaats van 2,5%, dan leidt dit tot een IRR van 5,8% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

Huurdersrisico

Dit betreft het risico dat een huurder niet, niet volledig of onregelmatig aan zijn betalingsverplichting jegens de Maatschap voldoet. Indien dit risico zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Een jaarlijkse derving van de huurinkomsten van de Maatschap van 2,5% zou betekenen dat van de totale huurinkomsten 2,5% niet geïnd kan worden en daarmee als inkomsten wegvalt voor de Maatschap. Bij aanvang van de Maatschap is de huurstream circa € 1.645.307 per jaar. Bij 2,5% oninbare huren komt dit in het eerste jaar neer op een bedrag van € 41.133 per jaar aan oninbare huur. Dit neemt af bij de afname van de portefeuille door individuele verkoop van woningen. Een jaarlijkse huurderiving van 2,5% in plaats van de geprognosticeerde 0% op de huurinkomsten leidt tot een IRR van 6,0% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

Binnen de Maatschap wordt gerekend met kasstromen uit de commerciële ruimten in Velp. In de rendementsprognoses zijn conservatieve aannames gedaan in de kasstromen. Er is rekening gehouden met extra huurincentives, diverse opzeggingen bij aflopende huurcontracten, leegstand van diverse maanden bij huuropzeggingen en terugval in de contracthuren. Het wegvallen van de huurstream van de grootste commerciële huurder, wat neerkomt op 47% van de totale huurstream van de commerciële ruimten, gedurende de hele Fondsp periode leidt tot een IRR van 5,7% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

Indien de grootste commerciële huurder per 1 juli 2029 zou vertrekken, de betreffende commerciële ruimte gedurende twaalf maanden leeg zou staan en nadien een nieuw huurcontract per 1 juli 2030 wordt afgesloten met een huurstream die 20% lager ligt dan de huurstream tot 1 juli 2029, zou dat effect hebben op de kasstream van de Maatschap en leiden tot een waardedaling van deze commerciële ruimte. Indien de huidige gemiddelde aankoopfactor van de commerciële ruimten gelijk blijft, zorgt dit per 1 juli 2029 voor een waardedaling van deze commerciële ruimte van 20%. Indien deze ruimte in 2033 wordt verkocht op dit prijsniveau en wordt gerekend met de aangepaste huurvoorwaarden, leidt dit tot een IRR van 6,0% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

Liquiditeitsrisico

Door tegenvallers in de exploitatie van de Maatschap kan een tekort aan liquiditeit ontstaan. De Beheerder hanteert een behoudend uitkeringsbeleid en stuurt onder andere middels de jaarlijkse begroting op voldoende beschikbaarheid van liquiditeiten, zodat ook onvoorziene uitgaven kunnen worden gedaan. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70% tenzij de financier strengere eisen stelt, hetgeen voor deze Maatschap geldt. Namelijk:

- indien de LTV (Loan to Value) op enig moment meer bedraagt dan 65%, dient binnen drie maanden na verzoek van de financier een extra aflossing te worden gedaan van zodanige omvang dat de LTV weer ten hoogste 65% bedraagt. De LTV wordt gedefinieerd als het uitstaande bedrag van de financiering gedeeld door de Marktw waarde van het Vastgoed uitgedrukt in een percentage;
- indien de DY (Debt Yield) op enig moment minder dan de op dat moment geldende grenswaarde op basis van 29,25% exploitatiekosten exclusief beheervergoeding bedraagt, dient binnen drie maanden na verzoek van de financier een extra aflossing te worden gedaan zodanige dat de DY weer ten minste boven de grenswaarde uitkomt. De DY wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten gedeeld door de resterende hoofdsom van de financiering. De grenswaarde bedraagt 6,5% tot 1 december 2027 en wordt vanaf 1 december 2027 jaarlijks met 0,2% verhoogd tot een maximum van 7,5% per 1 december 2031.

Indien en zolang niet wordt voldaan aan de convenanten zullen alle uitkeringen aan Participanten worden stop gezet en worden aangewend voor aflossing van de financiering, hetgeen leidt tot een lager dan verwacht rendement. Bovendien kan de financier de financiering opeisen. De financiering dient dan voortijdig te worden terugbetaald. Het risico bestaat dat het vastgoed dan verkocht moet worden tegen een ongunstige prijs (zie verder hieronder "Financierings- en renterisico").

Financierings- en renterisico

Beleggen in een fonds met een financiering brengt risico's met zich mee. De Maatschap wordt bij start voor circa 50% met een financiering van een bankinstelling gefinancierd. Hiermee is sprake van Hefboomwerking. Ten opzichte van fondsen die niet met een financiering beleggen wordt een groter risico gelopen. Participanten kunnen hogere rendementen behalen, maar ook een groter verlies lijden op hun inleg.

De Maatschap kent bij start een financiering van totaal € 16.440.000, verdeeld in vier leningen (zie Deel 7.1). In de rendementsprognose is verondersteld dat de totale verschuldigde rente 4,6% bedraagt over de gehele Looptijd. Bij start van de Maatschap bedraagt de gemiddelde gewogen rente (indicatief) over alle leningen 4,4% (peildatum 21 januari 2026 in verband met de variabele Euribor rente). Ondanks deze voorzichtigheid in de rendementsprognose en dat er aflossing op de financiering bij uitponding plaatsvindt, bestaat het risico dat de rente gedurende de Looptijd hoger uitvalt dan 4,6%. Dit komt doordat de Looptijd van de Maatschap 7 jaar en 6 maanden bedraagt en een deel van de financiering een variabele Euribor lening (lening IV) betreft (40% van de financiering), een lening met een looptijd van 3 jaar die korter is dan de Looptijd (lening I (26% van de financiering)) en een lening met een looptijd van 5 jaar die korter is dan de Looptijd (lening II (18% van de financiering)). Indien de Euribor rente gedurende de looptijd van lening IV stijgt, lopen de kosten op en indien de rentemarkt

na respectievelijk 3 en/of 5 jaar blijkt te zijn gestegen zal voor lening I en/of lening II op dat moment tegen mogelijk hogere rentekosten moeten worden geherfinancierd. Verder bestaat de kans dat de financier lening I en/of II, indien de waarde van het Vastgoed is gedaald of zich andere marktveranderingen voordoen, na afloop van de 3 en/of 5 jaar slechts tegen een lager bedrag wil herfinancieren.

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke delen van de financiering niet voldoende woningen zijn verkocht om het aflopende leningdeel af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan waarmee in de prognose rekening is gehouden of als de herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecaire financier waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden gemaakt dan waarvan de prognose uitgaat.

Het risico bestaat dat de rentelasten gedurende de Looptijd hoger uitvallen dan de rentelasten in de rendementsprognose. Dit kan worden veroorzaakt door:

- een gemiddeld hogere resterende hoofdsom, doordat er minder woningen worden verkocht (lagere mutatiegraad) en er derhalve minder wordt afgelost;
- een hoger rentetarief dan de rekenrente indien op enig moment de resterende hoofdsom hoger is zover op dat moment het actuele 3-maands Euribor tarief hoger ligt waardoor de rente in de mix van de leningdelen hoger dan 4,6% uitkomt.

Stel dat de rekenrente gemiddeld over de hele Fondperiode geen 4,6% maar 6% bedraagt omdat de variabele rente stijgt gedurende de Fondperiode en/of de aflossing tegenvalt, dan wordt de geprognosticeerde IRR 5,2% in plaats van 6,2%.

Tenslotte heeft de financier in haar algemene voorwaarden bedongen dat in uitzonderlijke gevallen kosten tijdens de looptijd doorberekend mogen worden door een extra opslag op de overeengekomen rentetarieven. Verder bestaat de kans dat de financier de lening, indien de waarde van het Vastgoed is gedaald of zich andere marktveranderingen voordoen, na afloop van de 7 jaar en 6 maanden slechts tegen een lager bedrag wil herfinancieren.

Indien de hier genoemde risico's zich voordoen zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Indien de financier tegen een lager bedrag wil herfinancieren dan het op dat moment nog uitstaande bedrag, kan aan de Participanten gevraagd worden om het verschil bij te storten. Hiervoor is expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering vereist, waarbij geldt dat alle Participanten gebonden zijn aan een door de Participantenvergadering genomen besluit. Indien geen bijstorting plaatsvindt zal de financier naar verwachting de totale financiering opeisen. Het risico bestaat dan dat het Vastgoed verkocht moet worden tegen een ongunstige prijs. Dit vanwege het feit dat de verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop over het algemeen lager ligt dan bij een vrijwillige verkoop. Ondanks dat de financier zich vanwege het Non-recourse karakter van de financiering alleen kan verhalen op (de opbrengst van) het Vastgoed, zal het rendement voor Participanten lager uitkomen, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel of gedeeltelijk verloren gaan (zie uitgebreid "Aansprakelijkheid voor tekorten" Deel 2.2).

1.3 ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EFFECTEN

A. WAT ZIJN DE HOOFDKENMERKEN VAN DE EFFECTEN?

De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft (Wet op het financieel toezicht) in de definitie van "effect" onder a. (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam en in euro's (€). Er worden 726 Participaties uitgegeven welke bij start van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000 vertegenwoordigen. De ISIN-code is NL0015073TR0.

De Participaties kennen een Looptijd van 31 maart 2026 tot en met 30 september 2033 met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten.

Participanten in de Maatschap zijn naar evenredigheid van hun deelname gerechtigd tot het resultaat en vermogen van de Maatschap.

Er zijn slechts beperkte mogelijkheden om tussentijds uit te stappen en de Participaties te verkopen. Verkoop kan alleen met toestemming van de Beheerder door middel van inkoop door de Maatschap en gelijktijdige uitgifte door de Maatschap aan een mede Participant. De kosten van een overdracht bedragen € 450 incl. BTW. Alleen door vererving of legaat, kan een Participatie vrij overgaan op derden of kan de Maatschap verplicht worden de Participatie zelf in te kopen.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Bij de uitkering wordt rekening gehouden met het Loan to Value (LTV) beleid (LTV is hoofdsom van de financiering gedeeld door de Marktwarde van het Vastgoed, zijnde de waarde in verhuurde staat). Dit beleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70%.

B. WAAR ZULLEN DE EFFECTEN WORDEN VERHANDELD?

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en worden niet op enige gereguleerde markt verhandeld. Slechts in een aantal gevallen kan er mutatie plaatsvinden in de eigendom van Participaties. De Participaties zijn mede daardoor beperkt verhandelbaar.

C. IS ER AAN DE EFFECTEN EEN GARANTIE VERBONDEN?

Er zijn geen garanties verbonden aan de Participaties.

D. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S SPECIFIEK VOOR DE EFFECTEN?

Beleggen in de Participaties brengt risico's met zich mee. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder.

Uittredingsrisico / beperkte verhandelbaarheid

Beleggen in de Maatschap betekent vanwege de Looptijd en de mogelijkheid tot verlengingen dat Participanten hun inleg voor een langere tijd vastzetten en een risico dat voor een langere periode dan verwacht niet over de inleg kan worden beschikt.

Het is mogelijk dat Participanten tussentijds uitstappen. Deze mogelijkheden zijn echter beperkt, want er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Verkoop van Participaties is alleen mogelijk met toestemming van de Beheerder door middel van inkoop door de Maatschap en gelijktijdige uitgifte door de Maatschap aan een mede Participant. De verkoopprijs wordt onderling tussen koper en verkoper overeengekomen. Het risico bestaat derhalve dat er geen mede Participant geïnteresseerd is in aankoop of alleen tegen een lagere prijs dan verwacht. Indien het risico zich voor doet zal de Participatie niet of tegen een lagere prijs dan verwacht worden verkocht. Indien de verkoopprijs lager ligt dan de resterende inleg leidt dit tot een verlies op de inleg.

Aansprakelijkheid voor tekorten

De Participanten in de Maatschap delen naar evenredigheid van hun Participaties in het vermogen en de opbrengsten van de Maatschap en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Een tekort ontstaat doordat de kosten de inkomsten overstijgen. Indien dit risico zich voordoet zullen er geen of lagere uitkeringen aan Participanten plaatsvinden, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel verloren gaan. Er kan na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering worden besloten dat Participanten bijstorten. In dat geval bestaat het risico dat meer dan de inleg (oorspronkelijke inleg en het bedrag van de bijstorting) verloren gaat. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt. Een besluit tot bijstorting geeft Participanten niet het recht om uit te treden. Alle Participanten zijn gebonden aan een door de Participantenvergadering daartoe rechtsgeldig genomen besluit. Het besluit van bijstorting dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

Fiscaal risico

Gedurende de Looptijd van de Maatschap kunnen wijzigingen in de belastingwetgeving of jurisprudentie ontstaan die van negatieve invloed zijn op de fiscale behandeling van de Maatschap en de Participaties. Indien dit risico zich voordoet zal het rendement lager uitkomen c.q. zullen de Participaties in waarde dalen, waardoor het rendement lager uit zal vallen. Daarnaast bestaat het risico dat er wijzigingen in de belastingwetgeving ontstaan die maken dat Participanten meer belasting over hun belegging(s) (inkomsten) uit de Participaties zullen betalen dan op grond van de huidige wetgeving. Indien het risico zich voordoet zal het uiteindelijke rendement voor de Participant daardoor dalen.

1.4 ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN EFFECTEN AAN HET PUBLIEK

A. VOLGENS WELKE VOORWAARDEN EN WELK TIJDSHEMA KAN IK IN DIT EFFECT BELEGGEN?

Natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen kunnen participeren in de Maatschap. Deelname met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.

Iedere Participant neemt deel in eenheden (Participaties) van € 25.000 (inclusief 3% acquisitiefte). Er is geen minimale deelname, het is niet toegestaan om voor meer dan 20% van de 726 beschikbare Participaties in te schrijven.

Inschrijving op de Participaties is mogelijk van 26 februari 2026 tot en met 13 maart 2026 (behoudens verlenging) en kan plaatsvinden door middel van het inschrijfformulier. De inschrijving is bindend.

De Beheerder behoudt zich het recht voor de inschrijving vanwege onvoorziene omstandigheden in te trekken of bij grote belangstelling voortijdig te sluiten.

De Beheerder neemt een toewijzingsbesluit op basis van volgorde van ontvangst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen van potentiële Participanten die vanwege overtekening bij de inschrijving van vorige recent door de Beheerder geïnitieerde woningmaatschappen zijn geweigerd of die niet eerder hebben deelgenomen voorrang te geven. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgaaf van redenen.

Deelname vindt plaats door storting van de inleg in contanten per bank. De stortingsdatum op de Participaties is, afhankelijk van de snelheid van plaatsing, gepland op 23 maart 2026, waarna per 31 maart 2026 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven.

De Beheerder kan in geval van bijzondere omstandigheden - bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling - besluiten om de plaatsing van de Participaties terug te trekken. Uitgangspunt is dat alle Participaties zijn geplaatst om uitgifte van de Participaties doorgang te laten vinden en de Maatschap van start te laten gaan. De Beheerder zal zich maximaal inspannen om de uitgifte doorgang te laten vinden en zal eventueel een beperkt aantal niet geplaatste Participaties voor eigen rekening nemen, mocht die situatie zich voordoen. In het geval de Beheerder toch besluit de plaatsing in te trekken zal de betaling van de inleg (inclusief acquisitiefte) direct volledig worden gerestitueerd. Er wordt op de inleg geen rente vergoed.

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties zijn geprognosticeerd op € 979.038 en komen voor rekening van de Participanten.

B. WIE IS DE AANBIEDER?

Aanbieder van de Participaties is Vastgoed Syndicering Nederland n.v., handelsnaam idem. VSN, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, is op 4 november 1998 in Nederland voor onbepaalde tijd opgericht als naamloze vennootschap naar Nederlands recht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30151881, telefoonnummer 0343-533838, LEI-code 7245006M34RZBUE7MW88.

De accountant van de Aanbieder is CROP Registeraccountants.

C. WAAROM WORDT DIT PROSPECTUS OPGESTELD?

Dit Prospectus is opgesteld om gelden van Participanten aan te trekken teneinde het Vastgoed te verwerven en de Maatschap op te richten zodat de Participanten het geprognosticeerde rendement kunnen behalen uit de exploitatie en verkoop van het Vastgoed. De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 18.150.000. Het nettobedrag van de opbrengsten bedraagt € 17.170.962.

De aanbieding van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

D. BELANGEN EN TEGENSTRIJDIGE BELANGEN DIE VAN BETEKENIS ZIJN VOOR DE AANBIEDING

Bij de totstandkoming en het beheer van de Maatschap werken diverse partijen (en hun bestuurders) samen. De onderlinge relatie is contractueel vastgelegd. Toch kan de samenwerking leiden tot belangenconflicten. De volgende belangenconflicten worden onderkend.

De Beheerder beheert meerdere beleggingsfondsen waardoor haar beheercapaciteit over meerdere fondsen dient te worden verdeeld. Dit belangenconflict wordt beheerst doordat de Beheerder gebaat is bij goede prestaties van alle fondsen, aangezien de vergoedingen en fees toenemen met de omvang van de prestaties van de fondsen.

De Beheerder ontvangt een eenmalige acquisitiefte voor de aankoop en opstart van de Maatschap die gerelateerd is aan de hoogte van de Aankoopsom k.k. van het Vastgoed. De Maatschap heeft juist belang bij een lage Aankoopsom k.k. De conflicterende belangen worden beheerst doordat de aankooptransactie tegen marktconforme voorwaarden, met toetsing aan de taxatierapporten van de externe taxateur, en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken wordt gerealiseerd.

De Beheerder ontvangt een jaarlijkse beheervergoeding en een winstdelingsfee bij verkoop van Vastgoed. Het belang van de Beheerder is een zo hoog mogelijke vergoeding; het belang van de Maatschap is een zo laag mogelijke vergoeding. Ook deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de vergoedingen tegen marktconforme voorwaarden en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken in rekening worden gebracht. Bovendien is de omvang van de beheervergoeding gerelateerd aan de omvang van de huurinkomsten en de omvang van de winstdelingsfee gerelateerd aan de omvang van de verkoopwinst. Dit achterliggende mechanisme maakt dat de belangen uiteindelijk parallel lopen.

Voor zover bekend bestaan er géén andere belangenconflicten. Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst samenwerking en/of transacties tussen partijen leiden tot belangenconflicten. In het geval van dergelijke potentiële belangenconflicten zal de Beheerder dit voorleggen aan de Participantenvergadering alvorens er door de Beheerder een besluit zal worden genomen. Bij besluitvorming op dit punt zal de Beheerder voor zover mogelijk handelen in het belang van de Maatschap.

DEEL 2. RISICOFACTOREN

De materiële risico's van de Maatschap worden hierna beschreven. Indien zich onverhoopt een calamiteit voordoet, heeft dit negatieve invloed op de belegging. Als gevolg hiervan zullen de Participaties in waarde dalen waardoor het ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan worden verloren en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Risico's die de Beheerder niet materieel acht of die de Beheerder op dit moment niet bekend zijn, zijn niet beschreven.

Eerst worden de risico's met betrekking tot de Maatschap beschreven en vervolgens de risico's met betrekking tot de Participaties.

De beschreven risico's zijn door de Beheerder voorzien van een risicoclassificatie (laag, gemiddeld of hoog). De risicoclassificatie is door de Beheerder bepaald op basis van inschattingen met betrekking tot de kans dat het risico zich voordoet (op een schaal van 1-5) en de impact van het desbetreffende risico (eveneens op een schaal van 1-5) op de Maatschap en/of de Participaties. Bij het maken van de inschattingen heeft de Beheerder rekening gehouden met de beperkte geografische spreiding van het Vastgoed en de mogelijke gevolgen daarvan op de inschatting van de impact van een risico. Risico's worden beschreven in afnemende volgorde van risicoclassificatie.

2.1 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE MAATSCHAP

2.1.1 MARKTRISICO'S

MARKTWAARDERISICO (GEMIDDELD)

De waarde van het Vastgoed is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder de stand van de economische conjunctuur, financieringsmogelijkheden voor huishoudens en de mate van voldoende aanbod van woningen en commerciële ruimten. Veranderingen in die factoren, zoals bijvoorbeeld een periode van economische recessie, het verder inperken van fiscale aftrek van hypotheekrente voor huishoudens of een sterke toename van het aanbod in woningen óf commerciële ruimten, kunnen op korte en/of langere termijn leiden tot een waardedaling van het Vastgoed in algemene zin. Daarbij spelen specifiek voor het Vastgoed waarin de Maatschap belegt regionale ontwikkelingen een rol waardoor waardedalingen ter plaatse negatief kunnen afwijken van landelijke gemiddelden.

Het Vastgoed is weliswaar gespreid over drie locaties in Nederland, waardoor er sprake is van geografische spreiding en positieve en negatieve regionale waardeontwikkelingen in het land die elkaar kunnen compenseren, toch is het rendement en de waardeontwikkeling van het Vastgoed afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden landelijk en op de verschillende locaties in het bijzonder.

Daling van de waarde van het Vastgoed heeft tot gevolg dat verkoop van leegkomende individuele woningen lagere verkoopresultaten geeft of dat de verkoop niet met winst kan worden gerealiseerd en er opnieuw verhuurd zal worden wat afhankelijk van de nieuwe huurprijs en gevraagde investering een nadelig effect kan hebben.

Indien dit zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Een daling van de waarde van het Vastgoed van 5% per jaar gedurende de Fondsperiode (pessimistische scenario, Deel 7.7), leidt tot een IRR van -1,2% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%. Stel dat door verandering van vraag en aanbod in plaats van 10% van de leegkomende woningen 5% wordt verkocht en 5% opnieuw wordt verhuurd dan wordt de geprognosticeerde IRR 5,1% in plaats van 6,2%.

Verder heeft een eventuele lagere waarde van het Vastgoed op het moment dat het Vastgoed aan het einde van de Looptijd (indien geen verlenging van de Maatschap plaatsvindt) in verhuurde staat zal moeten worden verkocht tot gevolg dat een lagere opbrengst zal worden gerealiseerd voor dit restbezit. Indien deze situatie zich voordoet zal de resterende inleg van Participanten niet of niet geheel worden terugbetaald.

INFLATIERISICO (GEMIDDELD)

Door inflatie zullen de huurinkomsten en de kosten naar verwachting gedurende de Looptijd jaarlijks stijgen. Omdat de Exploitatiekosten (exclusief de rentelasten) gemiddeld 33% van de huurinkomsten bedragen, nemen de huurinkomsten in beginsel bij een hogere inflatie sneller toe dan bij de kosten waardoor er een hoger rendement kan worden behaald. Een hogere inflatie levert evenwel het risico op dat de betaalbaarheid van huren onder druk komt te staan, de overheid beperkingen oplegt ten aanzien van huurverhogingen én dat de hypotheekrente toeneemt (zie ook de risicofactor *financierings- en renterisico* in Deel 2.1.3 van dit Prospectus). Hierdoor ontstaat het risico dat de huurinkomsten met een lager percentage toenemen dan waarmee de Exploitatiekosten stijgen. De huurstijging van de woningen is geschat op 3% per jaar, de huurstijging van de commerciële ruimten is geschat op 2% per jaar. De kostenstijging is geschat op 2,5% per jaar.

Indien het risico van lagere huurinkomstenstijging en hogere kostenstijging zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Daardoor kan het rendement voor de Participanten lager zijn dan geprognosticeerd.

De huurstijging van de woningen is geschat op 3% per jaar, de huurstijging van de commerciële ruimten is geschat op 2% per jaar. De kostenstijging is geschat op 2,5% per jaar. Stel dat de huurinkomsten van de woningen met 1% in plaats van 3% stijgen en een kostenstijging plaatsvindt van 5% in plaats van 2,5%, dan leidt dit tot een IRR van 5,8% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

2.1.2 EXPLOITATIERISICO'S

ONDERHOUDSKOSTENRISICO (HOOG)

Onverwachte omstandigheden kunnen leiden tot extra investeringen of onderhoud dat niet in de reguliere begroting is opgenomen of verkeerd is begroot. Dit kunnen onvoorziene wettelijke aangescherpte verplichtingen zijn in bijvoorbeeld installatie- of veiligheidseisen. Onverwacht groot onderhoud wanneer dit eerder of ingrijpender nodig blijkt dan werd verwacht en marktschokken zoals schaarste bij (of van) leveranciers of extreme prijsstijgingen van materialen en/of arbeid kunnen zorgen voor extra hogere onderhoudslasten met betrekking tot het Vastgoed die uit de lopende exploitatie gedekt moeten worden. Met uitzondering van het Project in Purmerend zijn bouwtechnische onderzoeksrapporten aanwezig. In totaal is er een investeringsbudget van € 1.889.035 gereserveerd dat zekerheidshalve bestemd is voor instandhouding van het Vastgoed in de gewenste conditie.

Ondanks het opnemen van dit extra investeringsbudget bestaat het risico dat door hogere (onvoorziene) onderhoudskosten de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaats zullen vinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Stel dat het investeringsbudget niet toereikend is en de kosten van de werkzaamheden 10% hoger zijn dan gepland, hetgeen betekent dat in de exploitatie in het tweede jaar van de Fondperiode afgerond € 200.000 extra wordt uitgegeven, dan leidt dat tot een IRR van 5,9% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

Verder kan het voorkomen dat de jaarlijkse onderhoudskosten hoger zijn dan begroot. Stel dat jaarlijks per woning welke nog in bezit is € 1.000 extra aan onderhoud wordt uitgegeven, dan leidt dat tot een IRR van 5,6% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

MILIEURISICO (HOOG)

Dit is het risico dat de bodem waarop het Vastgoed is gelegen blijkt te zijn vervuild of dat asbest in het Vastgoed wordt aangetroffen en sanering nodig is.

Voor drie Projecten zijn historische bodemonderzoeken en van één project is een asbestinventarisatieonderzoek aanwezig. Op basis van de huidige wet- en regelgeving kan worden geconcludeerd dat voor de Projecten in Velp en Valkenburg waar historische bodemonderzoeken zijn uitgevoerd en beschikbaar zijn in het openbare bodemloket, de bodem niet verdacht is van bodemverontreiniging. Het historisch bodemonderzoek heeft geen belemmeringen of beperkingen aan het licht gebracht. Voor het project in Purmerend is geen bodemonderzoek uitgevoerd danwel iets bekend in het bodemloket. Dit Project wordt reeds jaren uitgepand. Het is geen verkoopbelemmering dat hier geen bodemonderzoek aanwezig is.

Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. In de periode voor 1993 werd overigens bij ontwerp en bouw al op de inwerkingtreding van het asbestverbod geanticipeerd. De aanwezigheid van asbest kan voor het Project in Velp gezien het bouwjaar op voorhand worden uitgesloten. Het is de Beheerder vanuit het technisch onderzoek bekend dat er asbesthoudende materialen in het Project Valkenburg aanwezig zijn. Het betreft borstweringspanelen aan de balkonzijde en een asbesthoudende brandwerende plaat boven de voordeur achter het systeemplafond van de appartementen in het Project Valkenburg. Deze beplatingen worden in principe niet gesaneerd. Mocht het nodig zijn tot sanering over te gaan is rekening gehouden met een investeringsbudget onvoorziën van € 350.000 in de rendementsprognose waarvoor de beplating binnen gesaneerd zou kunnen worden.

Voor het Project Purmerend is, vanwege de omvang, daar dit Project reeds uitgepand is en de aanwezigheid van asbesthoudende materialen geen verkoopbelemmering betreft, geen asbestinventarisatie uitgevoerd.

Voor alle onderzoeken geldt dat de aanwezigheid van nog niet ontdekte milieuverontreiniging en asbesthoudende materialen niet kan worden uitgesloten. De constatering danwel het ontbreken van onderzoeken vormen geen beperking voor de verkoop of verhuur van de woningen.

Het risico bestaat dat nieuwe onderzoeken, of bevindingen tot andere uitkomsten leiden of dat nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van milieu in de toekomst strengere eisen zal stellen ten aanzien van saneren. Kosten van sanering van bodem en asbest die daaruit voortkomen zijn niet begroot en zullen tot gevolg hebben dat de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten zullen lager zijn dan geprognosticeerd waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Stel dat vanwege verscherpte wetgeving of nieuwe onderzoeken gedurende de Fondperiode in jaar vier voor rekening van het fonds saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden voor een bedrag van € 5.000 per woning (€ 445.000, prijspeil 2029), dan wordt de geprognosticeerde IRR 5,7% in plaats van 6,2%.

Stel dat vanwege gevonden asbest- en/of bodemverontreiniging de woningwaardering afneemt met 5% in jaar vier van de Fondperiode, dan wordt de geprognosticeerde IRR 5,2% in plaats van 6,2%.

HUURDEKERSRISICO (GEMIDDELD)

Dit betreft het risico dat een huurder niet, niet volledig of onregelmatig aan zijn betalingsverplichting jegens de Maatschap voldoet, bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement, opzeggen van kredietfaciliteiten etc. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet kan voldoen of indien met de huurder noodgedwongen een lagere huurprijs overeengekomen dient te worden, zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Een jaarlijkse derving van de huurinkomsten van de Maatschap van 2,5% zou betekenen dat van de totale huurinkomsten 2,5% niet geïnd kan worden en daarmee als inkomsten wegvalt voor de Maatschap. Bij aanvang van de Maatschap is de huurstream circa € 1.645.307 per jaar. Bij 2,5% oninbare huren komt dit in het eerste jaar neer op een bedrag van € 41.133 per jaar aan oninbare huur. Dit neemt af bij de afname van de portefeuille door individuele verkoop van woningen. Een jaarlijkse huurderiving van 2,5% in plaats van de geprognosticeerde 0% op de huurinkomsten leidt tot een IRR van 6,0% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

Binnen de Maatschap wordt gerekend met kasstromen uit de commerciële ruimten in Velp. In de rendementsprognoses zijn conservatieve aannames gedaan in de kasstromen. Er is rekening gehouden met extra huurincentives, diverse opzeggingen bij aflopende huurcontracten, leegstand van diverse maanden bij huuropzeggingen en terugval in de contracturen. Het wegvallen van de huurstream van de grootste commerciële huurder, wat neerkomt op 47% van de totale huurstream van de commerciële ruimten, gedurende de hele Fondsperiode leidt tot een IRR van 5,7% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

Indien de grootste commerciële huurder per 1 juli 2029 zou vertrekken, de betreffende commerciële ruimte gedurende twaalf maanden leeg zou staan en nadien een nieuw huurcontract per 1 juli 2030 wordt afgesloten met een huurstream die 20% lager ligt dan de huurstream tot 1 juli 2029, zou dat effect hebben op de kasstream van de Maatschap en leiden tot een waardedaling van deze commerciële ruimte. Indien de huidige gemiddelde aankoopfactor van de commerciële ruimten gelijk blijft, zorgt dit per 1 juli 2029 voor een waardedaling van deze commerciële ruimte van 20%. Indien deze ruimte in 2033 wordt verkocht op dit prijsniveau en wordt gerekend met de aangepaste huurvoorwaarden, leidt dit tot een IRR van 6,0% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 6,2%.

HUURWETGEVINGSRISICO (LAAG)

Met de ingang van de Wet betaalbare huur is de huurprijzbescherming voor wat betreft de woningen vergroot voor het middenhuursegment. Mede door het WWS-puntenstelsel dwingend door te trekken tot een huur van € 1.185 (prijsspeil 2025).

Voor de Projecten heeft de Wet betaalbare huur geen groot effect door de fondsstrategie om in beginsel uit te ponden bij einde huur en niet weder te verhuren. Van de 130 huurcontracten zijn 35 woningen verhuurd op basis van geliberaliseerde huurcontracten en 95 woningen zijn verhuurd op basis van gereguleerde huurcontracten. De huurprijzbepaling op basis van het WWS-stelsel voor woningen die meer dan 143 WWS-punten hebben, is enkel van toepassing als een woning wordt wederverhuurd en dan minder dan 186 WWS-punten heeft. De lopende geliberaliseerde huurcontracten in de vrije sector met meer dan 143 WWS-punten per 1 juli 2024, worden daarmee niet geraakt. Voor vijf thans geliberaliseerde huurcontracten geldt bij wederverhuur een mogelijke huurterugval (prijsspeil juli 2024). Deze huurterugval varieert van circa € 98 tot en met € 2 per maand. Totaal betreft dit circa € 231 per maand, echter is wederverhuur niet de fondsstrategie.

Wel dienen conform de Wet betaalbare huur lopende geliberaliseerde huurcontracten per 1 juli 2025 verplicht verlaagd te worden, wanneer deze eigenlijk in het tot 1 juli 2024 geldende sociale huursegment ofwel minder dan 144 WWS-punten hebben (prijsspeil juli 2024). Hier is echter geen sprake van voor de Projecten en daarmee ook geen direct risico op huurterugval.

De Wet betaalbare huur geldt vanaf 1 juli 2024 en alle huurcontracten welke nadien gesloten dienen hieraan te voldoen. Alle woningen die na 1 juli 2024 zijn verhuurd zijn onder de maximaal redelijke huurprijs conform de Wet betaalbare huur. Kortom er is geen risico op directe verlaging ofwel een huurterugval.

Het risico van huurterugval kan zich wel voordoen als blijkt dat bij mutatie (tijdelijk) niet verkocht wordt vanwege moverende redenen. De nieuwe huurprijs is dan afhankelijk van de WWS-punten van de betreffende woning. De WWS-punten variëren per jaar, want zijn onder andere afhankelijk van de hoogte van de WOZ waarden en energielabels. Per heden zouden vijf geliberaliseerde huurcontracten terugvallen in de huur bij wederverhuur op basis van de huidige WWS-punten. Stel dat bij aanvang van het fonds reeds met deze huur zou worden gerekend, dan wordt de geprognosticeerde IRR 6,2% niet beïnvloed.

Binnen de Maatschap wordt voor de woningen gerekend met 3% jaarlijkse huurverhoging. Het kan zijn dat door overheidsingrijpen opnieuw huurwetgeving wordt aangescherpt en huurverhogingen worden beperkt aangezien de overheid huurders wil beschermen tegen hoge huurprijzen. Door nieuwe wetgeving kan de jaarlijkse huurverhoging lager uitvallen dan de begrote 3%. De Participaties zullen in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten zullen lager zijn dan geprognosticeerd. In het theoretische geval dat de jaarlijkse huurverhoging van 3% gedurende de Fondsperiode in zijn geheel niet doorgevoerd kan worden, wordt de geprognosticeerde IRR 5,7% in plaats van 6,2%.

LEEGSTANDSRISICO (LAAG)

Dit is het risico dat na beëindiging van het huurcontract tot het moment dat een nieuw huurcontract zal zijn gesloten of verkoop van het Vastgoed heeft plaatsgevonden, het Vastgoed langer leeg staat dan verwacht. Door deze Frictieleegstand worden minder huurinkomsten ontvangen ter dekking van de kosten. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een gemiddelde leegstand van 3 maanden na beëindiging van een huurcontract. Indien de Frictieleegstand stijgt naar 6 maanden, wordt de geprognosticeerde IRR 5,9% in plaats van 6,2%. De Participaties zullen in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten zullen lager zijn dan geprognosticeerd.

VERDUURZAMINGSRISICO (LAAG)

Dit is het risico dat gedurende de Looptijd strengere eisen ten aanzien van bijvoorbeeld isolatie en/of energieprestaties van het Vastgoed worden gesteld, niet alleen als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving door de overheid (landelijk of lokaal), waaronder de van toepassing zijnde bouwbesluiten, maar ook als gevolg van aangescherpte eisen vanuit financierende instellingen en/of voortschrijdend inzicht op technisch, commercieel, financieel of maatschappelijk gebied. De destijds verleende omgevingsvergunningen voor de bouw van het Vastgoed houden rekening met de per die datum van toepassing zijnde bouwbesluiten. Normaliter worden van toepassing zijnde bouwbesluiten ten tijde van de bouw van het Vastgoed langjarig gerespecteerd. Desalniettemin kan gewijzigde wet- en regelgeving of een gewijzigde interpretatie daarvan gedurende de Looptijd alsnog leiden tot aanvullende eisen. Naast de overheid kan ook de betrokken bankinstelling uit hoofde van haar financieringsbeleid strengere eisen stellen ten aanzien van verduurzaming (zie ook financieringsrisico). Dit kan leiden tot onvoorziene kosten voor de Maatschap, hetgeen ten nadele kan komen van het rendement voor de Participanten.

De energielabels zijn als volgt: van de vijf commerciële ruimten beschikt één commerciële ruimte over label A+, drie commerciële ruimten beschikken over label A, één commerciële ruimte beschikt over label B en één commerciële ruimte beschikt over label G. Van de 130 woningen beschikken 76 woningen over label A, 37 woningen beschikken over label B en 17 woningen beschikken over label C. De huidige energielabels van het Vastgoed vereisen – buiten het energielabel G van de commerciële ruimte in Velp waarvoor binnen het verduurzamings-/moderniseringsbudget een investering is opgenomen – geen directe verduurzaming echter kunnen zich gedurende de Fondperiode (technisch, commercieel, financieel en sociaal) ontwikkelingen voordoen die leiden tot voortschrijdend inzicht, ongeacht of sprake is van gewijzigde wet- en regelgeving. Mocht dit zich voordoen, dan kan dat leiden tot onvoorziene kosten voor de Maatschap, hetgeen ten nadele kan komen van het rendement voor de Participanten.

Een eventuele investering van € 5.000 per woning vanaf jaar 3 van de Fondperiode voor jaarlijks 20 woningen, waardoor de hele (rest) portefeuille bij einde Fondperiode extra is verduurzaamd, zal dan een totale investering vergen van circa € 500.000. Dit leidt tot een IRR van 5,7% in plaats van de geprognosticeerde 6,2%, waarbij geen waardeontwikkeling voor de investeringen is opgenomen.

2.1.3 LIQUIDITEITS- EN KREDIETRISICO'S

LIQUIDITEITSRISICO (GEMIDDELD)

Door tegenvallers in de exploitatie (onvoorziene lagere huurinkomsten en/of hogere exploitatiekosten) van de Maatschap kan een tekort aan liquiditeit ontstaan. De Beheerder hanteert een behoudend uitkeringsbeleid en stuurt onder andere middels de jaarlijkse begroting op voldoende beschikbaarheid van liquiditeiten, zodat ook onvoorziene uitgaven kunnen worden gedaan. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70% tenzij de financier strengere eisen stelt, hetgeen voor deze Maatschap geldt. Namelijk:

- indien de LTV (Loan to Value) op enig moment meer bedraagt dan 65%, dient binnen drie maanden na verzoek van de financier een extra aflossing te worden gedaan van zodanige omvang dat de LTV weer ten hoogste 65% bedraagt.
- indien de DY (Debt Yield) op enig moment minder dan de op dat moment geldende grenswaarde op basis van 29,25% exploitatiekosten exclusief beheervergoeding bedraagt, dient binnen drie maanden na verzoek van de financier een extra aflossing te worden gedaan zodanige dat de DY weer ten minste boven de grenswaarde uitkomt. De DY wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten gedeeld door de resterende hoofdsom van de financiering. De grenswaarde bedraagt 6,5% tot 1 december 2027 en wordt vanaf 1 december 2027 jaarlijks met 0,2% verhoogd tot een maximum van 7,5% per 1 december 2031.

Indien en zolang niet wordt voldaan aan de convenanten zullen alle uitkeringen aan Participanten worden stop gezet en worden aangewend voor aflossing van de financiering, hetgeen leidt tot een lager dan verwacht rendement. Bovendien kan de financier de financiering opeisen. De financiering dient dan voortijdig te worden terugbetaald. Het risico bestaat dat het vastgoed dan verkocht moet worden tegen een ongunstige prijs (zie verder hieronder "Financierings- en renterisico").

FINANCIERINGS- EN RENTERISICO (GEMIDDELD)

Beleggen in een fonds met een financiering brengt risico's met zich mee. De Maatschap wordt bij start voor circa 50% met een financiering van een bankinstelling gefinancierd. Hiermee is sprake van Hefboomwerking. Ten opzichte van fondsen die niet met een financiering beleggen wordt een groter risico gelopen. Participanten kunnen hogere rendementen behalen, maar ook een groter verlies lijden op hun inleg.

De Maatschap kent bij start een financiering van totaal € 16.440.000, verdeeld in vier leningen (zie Deel 7.1). In de rendementsprognose is verondersteld dat de totale verschuldigde rente 4,6% bedraagt over de gehele Looptijd. Bij start van de Maatschap bedraagt de gemiddelde gewogen rente (indicatief) over alle leningen 4,4% (peildatum 21 januari 2026 in verband met de variabele Euribor rente). Ondanks deze voorzichtigheid in de rendementsprognose en dat er aflossing op de financiering bij uitponding plaatsvindt, bestaat het risico dat de rente gedurende de Looptijd hoger uitvalt dan 4,6%. Dit komt doordat de Looptijd van de Maatschap 7 jaar en 6 maanden bedraagt en een deel van de financiering een variabele Euribor lening (Lening IV) betreft (40% van de financiering), een lening met een looptijd van 3 jaar die korter is dan de Looptijd (Lening I (26% van de financiering)) en een lening met een looptijd van 5 jaar die korter is dan de Looptijd (Lening II (18% van de financiering)). Indien de Euribor rente gedurende de looptijd van lening IV stijgt, lopen de kosten van de Maatschap op en indien de rentemarkt na respectievelijk 3 en/of 5 jaar blijkt te zijn gestegen zal voor lening I en/of lening II op dat moment tegen mogelijk hogere rentekosten moeten worden gefinancierd. Verder bestaat de kans dat de financiering lening I en/of II, indien de waarde van het Vastgoed is gedaald of zich andere marktveranderingen voordoen, na afloop van de 3 en/of 5 jaar slechts tegen een lager bedrag wil herfinancieren.

Er is een risico dat na afloop van de looptijd van de respectievelijke delen van de financiering niet voldoende woningen zijn verkocht om het aflopende leningdeel af te lossen én daarvoor geen nieuwe financiering met een hypotheecair financierer kan worden afgesloten of alleen tegen minder gunstige voorwaarden, zoals een rentetarief dat hoger is dan waarmee in de rendementsprognose rekening is gehouden of als de herfinanciering alleen mogelijk blijkt bij een andere dan de huidige hypothecaire financierer waardoor er hogere kosten voor de herfinanciering worden gemaakt dan waarvan de prognose uitgaat.

Het risico bestaat dat de rentelasten gedurende de Looptijd hoger uitvallen dan de rentelasten in de rendementsprognose. Dit kan worden veroorzaakt door:

- een gemiddeld hogere resterende hoofdsom, doordat er minder woningen worden verkocht (lagere mutatiegraad) en er derhalve minder wordt afgelost;
- een hoger rentetarief dan de rekenrente indien op enig moment de resterende hoofdsom hoger is zover op dat moment het actuele 3-maands Euribor tarief hoger ligt waardoor de rente in de mix van de leningdelen hoger dan 4,6% uitkomt.

Stel dat de rekenrente gemiddeld over de hele Fondsperiode geen 4,6% maar 6% bedraagt omdat de variabele rente stijgt gedurende de Fondsperiode en/of de aflossing tegenvalt, dan wordt de geprognosticeerde IRR 5,2% in plaats van 6,2%.

Tenslotte heeft de financier in haar algemene voorwaarden bedongen dat in uitzonderlijke gevallen kosten die het gevolg zijn van eventuele krediet beperkende maatregelen, wijzigingen in solvabiliteitsrichtlijnen en of andere kosten verhogende voorschriften en bepalingen van nationale of buitenlandse centrale banken of internationale monetaire autoriteiten door de financier tijdens de looptijd doorberekend mogen worden door een extra opslag op de overeengekomen rentetarieven. Dit geldt niet alleen voor de financiering van deze Maatschap, maar betreft algemene marktpraktijk. Verder bestaat de kans dat de financier de lening, indien de waarde van het Vastgoed is gedaald of zich andere marktveranderingen voordoen, na afloop van de 7 jaar en 6 maanden slechts tegen een lager bedrag wil herfinancieren.

Indien de hier genoemde risico's zich voordoen zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Indien de financier tegen een lager bedrag wil herfinancieren dan het op dat moment nog uitstaande bedrag, kan aan de Participanten gevraagd worden om het verschil bij te storten. Hiervoor is expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering vereist, waarbij geldt dat alle Participanten gebonden zijn aan een door de Participantenvergadering daartoe rechtsgeldig genomen besluit. Indien geen bijstorting plaatsvindt zal de financier naar verwachting de totale financiering opeisen. Het risico bestaat dan dat het Vastgoed verkocht moet worden tegen een ongunstige prijs. Dit vanwege het feit dat de verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop over het algemeen lager ligt dan bij een vrijwillige verkoop. Ondanks dat de financier zich vanwege het Non-recourse karakter van de financiering alleen kan verhalen op (de opbrengst van) het Vastgoed, zal het rendement voor Participanten lager uitkomen, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel of gedeeltelijk verloren gaan (zie uitgebreid "Aansprakelijkheid voor tekorten" Deel 2.2).

MUTATIEGRAAD EN VERKOOPRISICO (LAAG)

Een belangrijk risico voor de Maatschap is de mutatiegraad van de woningen. De verkoop van woningen heeft directe invloed op de aflossing van de financiering en de liquiditeit van de Maatschap. De rendementsprognose is gebaseerd op een gemiddelde verkoop van circa 10% van de woningen per jaar. Indien de mutatiegraad lager uitvalt, bijvoorbeeld door een afname in de vraag naar woningen of een vertraging in de verhuisdynamiek van huurders, kan dit leiden tot verminderde inkomsten voor de Maatschap, hetgeen de liquiditeitspositie van de Maatschap zou aantasten.

Een lagere mutatiegraad kan een aantal risico's met zich meebrengen:

- Hogere uitstaande schuld: door de verkoop van minder woningen wordt er minder afgelost op de hoofdsom van de financiering, hetgeen de resterende hoofdsom verhoogt.

- Hogere rentelasten: door de verkoop van minder woning wordt er minder afgelost op de hoofdsom van de financiering, hetgeen de resterende rentelasten verhoogt.
- Verhoogde Loan-to-Value (LTV): met de financier is afgesproken dat bij verkoop van woningen circa 119% van het oorspronkelijk gefinancierde bedrag per woning worden afgelost, waardoor de LTV bij een gelijkblijvende waardering van de woningen daalt. Indien er minder woningen worden verkocht, bestaat het risico dat de LTV langzamer daalt of zelfs stijgt, wat de financieringspositie van de Maatschap verzwakt en het risico vergroot dat convenanten met de financier niet worden gehaald.
- Herfinanciering: indien de LTV verhoogd blijft doordat er minder woningen verkocht worden, kan dit leiden tot hogere kosten of meer restrictieve voorwaarden bij het herfinancieren van de lening. Dit zou de Maatschap kunnen dwingen om tegen ongunstigere voorwaarden nieuwe financiering te verkrijgen.
- Bijstortingsverplichting: Indien de financiering niet op tijd kan worden afgelost of geherfinancierd, kan bijstorting door de Participanten noodzakelijk zijn.

Het niet (volledig) realiseren van het beoogde uitpondscenario kan derhalve aanzienlijke gevolgen hebben voor de liquiditeit en de financieringsstructuur van de Maatschap. Indien dit risico zich voordoet, kunnen de Participaties in waarde dalen en/of zullen uitkeringen aan Participanten lager uitvallen dan oorspronkelijk geprognoseerd.

2.2 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE PARTICIPATIES

UITTREDINGSRISICO / BEPERKTE VERHANDELBAARHEID (HOOG)

De Looptijd van de Maatschap is van 31 maart 2026 tot en met 30 september 2033, met mogelijkheid tot verlengingen. Dit betekent dat Participanten hun inleg voor een langere tijd vastzetten en een risico dat voor een langere periode dan de oorspronkelijke Looptijd niet over de inleg kan worden beschikt. Verlenging kan met twee maal drie jaar geschieden. Tot deze verlengingen kan worden besloten in de Participantenvergadering waar alle Participanten vertegenwoordigd zijn met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, in een tweede vergadering met een gewone meerderheid van de vertegenwoordigde stemmen ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten. Verdere verlengingen zijn mogelijk, maar de termijn hiervoor staat niet vast. Hiervoor gelden zwaardere besluitvormingseisen: in de Participantenvergadering dient dit met unanimitieit te worden besloten, waarbij alle Participanten vertegenwoordigd dienen te zijn. Indien aan deze eisen niet wordt voldaan wordt in een tweede vergadering met een gewone meerderheid van de vertegenwoordigde stemmen besloten, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten.

Het is mogelijk dat Participanten tussentijds uitstappen. Deze mogelijkheden zijn echter beperkt, want er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Verkoop van Participaties is alleen mogelijk met toestemming van de Beheerder door middel van inkoop door de Maatschap en gelijktijdige uitgifte door de Maatschap aan een mede Participant

De verkoopprijs wordt onderling tussen koper en verkoper overeengekomen. Het risico bestaat derhalve dat er geen mede Participant geïnteresseerd is in aankoop of alleen tegen een lagere prijs dan verwacht. Indien het risico zich voor doet zal de Participatie niet of tegen een lagere prijs dan verwacht worden verkocht. Indien de verkoopprijs lager ligt dan de resterende inleg leidt dit tot een verlies op de inleg.

AANSPRAKELIJKHEID VOOR TEKORTEN (GEMIDDELD)

De Participanten in de Maatschap delen naar evenredigheid van hun Participaties in het vermogen en de opbrengsten van de Maatschap en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Een tekort ontstaat doordat de kosten de inkomsten overstijgen. Indien dit risico zich voordoet zullen er geen of lagere uitkeringen aan Participanten plaatsvinden, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel verloren gaan. Er kan na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering worden besloten dat Participanten bijstorten. In dat geval bestaat het risico dat meer dan de inleg (oorspronkelijke inleg en het bedrag van de bijstorting) verloren gaat. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt. Een besluit tot bijstorting geeft Participanten niet het recht om uit te treden. Alle Participanten zijn gebonden aan een door de Participantenvergadering daartoe rechtsgeldig genomen besluit. Hierdoor wordt het risico van ongewilde bijstorting versterkt door het hiervoor beschreven uittredingsrisico en beperkte handelbaarheid.

Het besluit van bijstorting dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

FISCAAL RISICO (GEMIDDELD)

Gedurende de Looptijd van de Maatschap kunnen wijzigingen in de belastingwetgeving danwel jurisprudentie ontstaan die van negatieve invloed zijn op de fiscale behandeling van de Maatschap, de Participaties en de Participanten. Indien dit risico zich voordoet zal het rendement lager uitkomen c.q. zullen de Participaties in waarde dalen, waardoor het rendement lager uit zal vallen. Meer specifiek bestaan de volgende risico's:

Inkomstenbelasting Box 3

Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de forfaitaire Box 3 heffing in strijd is met zowel het discriminatieverbod als het eigendomsrecht. Naar aanleiding van dit arrest is de Wet tegenbewijsregeling box 3 ingevoerd. Deze wet maakt het voor belastingplichtigen mogelijk om de belasting in Box 3 te berekenen op basis van het werkelijk rendement, indien dit lager is dan het forfaitair bepaalde rendement. Het werkelijk rendement bestaat volgens de Wet tegenbewijsregeling box 3

uit de ontvangen inkomsten en ongerealiseerde waardemutaties minus de betaalde rente. Met andere kosten dan rente mag geen rekening worden gehouden. Voor het vaststellen van waardemutaties van woningen wordt aangesloten bij de stijging, respectievelijk de daling, van de WOZ-waarde. Het werkelijk rendement dient berekend te worden op basis van het volledige Box 3 bezit van een belastingplichtige en mag dus niet enkel voor bepaalde vermogensbestandsdelen worden toegepast. Verder is het niet mogelijk om een negatief rendement in bepaald jaar te verrekenen met een positief rendement in een ander jaar.

Mede naar aanleiding van de arresten van de Hoge Raad heeft de Tweede Kamer de wens om de huidige forfaitaire Box 3-heffing om te zetten in een heffing die beter aansluit bij het werkelijk behaalde rendement. Hiertoe is op 16 mei 2025 het wetsvoorstel "Wet werkelijk rendement" bij de Tweede Kamer ingediend. In dit wetsvoorstel is onderscheid gemaakt tussen een vermogensaanwasbelasting voor liquide beleggingen, zoals beursaandelen, en een vermogenswinstbelasting voor illiquide beleggingen, zoals vastgoedbeleggingen. Voor vastgoed betekent dit dat directe opbrengsten direct belast worden en de indirecte opbrengsten, zoals waardeveranderingen, pas belast worden bij realisatie. Voor vastgoed in eigen gebruik, zoals een tweede woning, blijft een fictief bepaald rendement van toepassing.

De inwerkingtreding van het nieuwe Box 3 stelsel staat gepland per 1 januari 2028. In het wetsvoorstel wordt verduidelijkt dat bestaande Box 3-bezittingen per 1 januari 2028 worden gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer op dat moment. Voor woningen wordt voor de waardering verplicht aangesloten bij de WOZ-waarde voor 2029 (met waardepeildatum 1 januari 2028).

Hervorming van Box 3 kan invloed hebben op hoe belasting wordt geheven van Participanten/natuurlijk personen. Het risico bestaat derhalve dat Participanten/natuurlijk personen meer belasting over hun Participaties dienen te betalen dan op grond van de huidige wetgeving het geval is. Het uiteindelijke rendement na belasting voor de Participant kan hierdoor dalen.

BTW

De Beheerder heeft met de Belastingdienst BTW afspraken gemaakt voor haar activiteiten met betrekking tot de Maatschap. In hoofdlijnen houdt dit in dat vergoedingen welke te relateren zijn aan het propertymanagement belast zijn met BTW. Dit betekent dat over een gedeelte van de beheervergoeding BTW wordt betaald. De overige vergoedingen die de Beheerder in rekening brengt met betrekking tot de activiteiten welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien de Beheerder in de toekomst BTW over een groter deel van de beheervergoeding en/of over de overige vergoedingen verschuldigd is zal deze BTW doorberekend worden aan de Maatschap. Indien dit risico zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

DEEL 3. INLEIDING EN LEESWIJZER

INLEIDING

De Maatschap wordt opgericht op 31 maart 2026 en belegt in 113 appartementen, 17 eengezinswoningen, vijf commerciële ruimten en 114 parkeerplaatsen in Purmerend, Velp en Valkenburg, Nederland, welke zijn verhuurd. Deze Maatschap is het 56e fondsinitiatief van de Beheerder.

Bij oprichting van de Maatschap op 31 maart 2026 wordt het economisch eigendom van het Vastgoed overgedragen van de Stichting naar de Maatschap. Het juridisch eigendom blijft gedurende de Fondsperiode bij de Stichting. Bij verkoop van het Vastgoed worden de economische en juridische eigendom weer samengevoegd.

Met de oprichting van de Maatschap worden 726 Participaties uitgegeven aan Participanten. Voor de Participanten in de Maatschap wordt een stabiel verhuurrendement verwacht waarbij extra rendement kan worden verkregen door de verkoop van (vrijkomende) individuele woningen. Het geprognosticeerd rendement van de Maatschap betreft 6,2% (IRR methode, voor belasting).

In onderstaande Figuur / tabel 1 staan de kerngegevens opgenomen van de Maatschap op algemeen, financieel en vastgoed gebied.

ALGEMEEN	FINANCIËEL	VASTGOED
- Aanvangsdatum Maatschap: 31 maart 2026	- Totaal benodigd vermogen: € 34.590.000	- Verkoopmutatie: 10%
- 726 Participaties van elk € 25.000	- Eigen vermogen Participanten: € 18.150.000	- Verhuurmutatie: 0%
- Juridische structuur: Maatschap	- Hypothecaire financiering: € 16.440.000	- Waardeontwikkeling: 0%
- Fiscale status: Transparant (belastingheffing bij Participanten) / Box 3	- Gemiddelde rekenrente: 4,6%	- Jaarlijkse huurverhoging: 3%
- Verwachte looptijd: 7 jaar en 6 maanden	- Aflossing van de Fondsinvestering: 64%	- Gemiddelde maandhuur per woning: € 952 (prijspeil juli 2025)
- Jaarlijkse rendementsuitkeringen	- Exploitatielast van de huur: 30,25%	- Gemiddelde leegwaarde woning Beheerder: € 313.785 en taxateur: € 322.385
- Geprognosticeerd rendement: 6,2% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting)		

Figuur / tabel 1 Kerngegevens Maatschap

LEESWIJZER

In het Prospectus zijn na de samenvatting (Deel 1), de uiteenzetting van de risico's (Deel 2) en deze inleiding (Deel 3), in Deel 4 de structuur en organisatie van de Beheerder, de Stichting, de Maatschap, de AIFMD Bewaarder (CSC Depositary B.V. (CSCD)) en andere betrokken partijen toegelicht. In Deel 5 is een omschrijving van de specifieke kenmerken en kengetallen van het Vastgoed gegeven. Dit deel wordt afgesloten met een toelichting en visie op de woningmarkt als geheel en specifiek voor de regio waarin het Vastgoed is gelegen. Deel 6 betreft het participanten- en participatiebeleid, inclusief informatie over de inschrijving, de uitkering, de verkoop van Participaties en de wijze van verslaglegging. In Deel 7 zijn financiële uitgangspunten en de financiering van de Maatschap toegelicht, is de kostenstructuur van de Maatschap beschreven en is de totale rendementsprognose opgenomen inclusief de rendementsscenario's indien de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt mee- of tegenvallen. Deel 8 behandelt de fiscale aspecten. De verklaring van de Beheerder en andere relevante mededelingen van de Beheerder zijn in Deel 11 opgenomen waarna het Prospectus met Bijlagen wordt afgesloten.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven de betekenis die daar in de definitielijst aan is toegekend (Deel 13 van dit Prospectus).

DEEL 4. STRUCTUUR EN ORGANISATIE

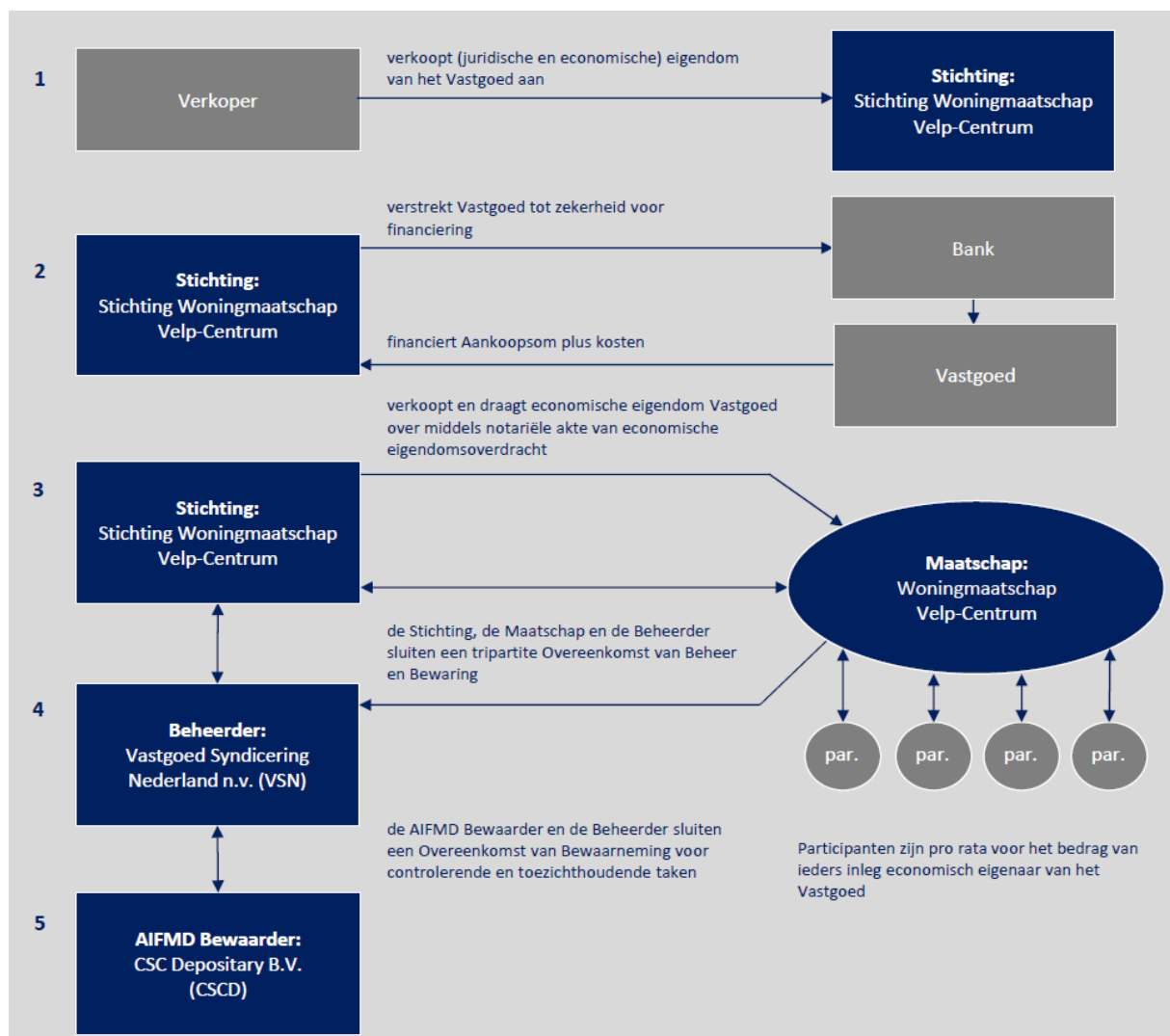
4.1 ALGEMEEN

De structuur van de Maatschap is gelijk aan de structuur van eerdere initiatieven van VSN. Bij de structurering zijn vier entiteiten betrokken:

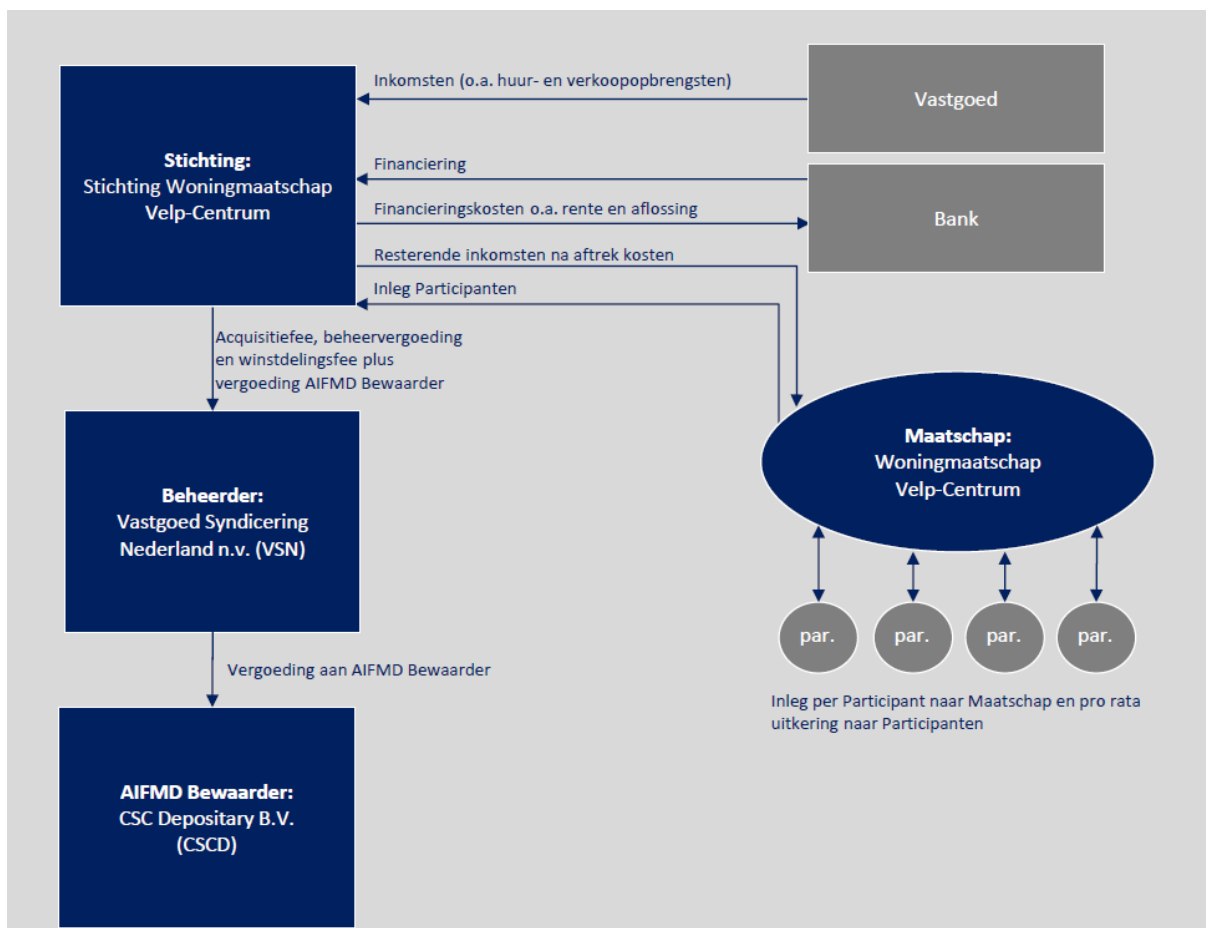
- De Beheerder (zie Deel 4.2)
- De Maatschap (zie Deel 4.3)
- De Stichting (zie Deel 4.4)
- De AIFMD Bewaarder (zie Deel 4.5)

Een toelichting op de mogelijke belangenconflicten tussen deze entiteiten wordt in Deel 4.6 gegeven.

Alvorens in te gaan op deze entiteiten, worden de onderlinge verhoudingen (transacties, juridische structuur en geldstromen) hieronder schematisch in Figuur / tabel 2 en 3 toegelicht.



Figuur / tabel 2 Transacties en juridische structuur Maatschap



Figuur / tabel 3 Geldstromen Maatschap

In stap 1 verwerft de Stichting de volle eigendom (juridisch en economisch) van het Vastgoed van de Verkoper tegen betaling van de Aankoopsom k.k. De Aankoopsom k.k. wordt door de Stichting betaald met de vergoeding voor de verkoop van de economische eigendom van het Vastgoed bij stap 3 (zijnde de inleg van de Participanten in de Maatschap), vermeerderd met het bedrag van de hypothecaire financiering, die door een Nederlandse bankinstelling verstrekt wordt aan de Stichting. Tot zekerheid van deze financiering geeft de Stichting in stap 2 een eerste hypotheek op het Vastgoed. De Stichting verkoopt in stap 3 de economische eigendom van het Vastgoed en draagt deze over aan de Maatschap. De economische eigendomsovergang van de Stichting naar de Maatschap wordt gerealiseerd door middel van een notariële akte. De Stichting behoudt de juridische eigendom gedurende de Looptijd van de Maatschap. Het verrichten van (rechts)handelingen door de Stichting geschiedt in feite krachtens een instructie van de Maatschap, hetgeen zowel in de akte van economische eigendomsovergang als in een overeenkomst van Beheer en Bewaring is uitgewerkt (stap 4). Tenslotte komt de Beheerder met de AIFMD Bewaarder in stap 5 een Overeenkomst van Bewaarneming overeen. Stap 1 tot en met 5 vinden op dezelfde datum (31 maart 2026) plaats.

In de onderlinge verhoudingen tussen de Maatschap en de Stichting geldt dat het uiteindelijke financiële belang bij de Maatschap komt te liggen, die ook in financiële zin de kosten zal dragen. Feitelijk geschiedt dat doordat de Stichting ten behoeve van de Maatschap alle inkomsten ontvangt en deze – na aftrek van alle kosten – afdraagt aan de Maatschap ter verdere uitkering aan de Participanten. Dit ontvangen en afdragen geschiedt in economische zin in feite voor rekening van en in opdracht van de Maatschap en zulks wordt aldus vastgelegd en geregeld in de notariële akte van economische eigendomsoverdracht. In die akte is ook de mogelijkheid opgenomen dat de Maatschap kan vorderen dat de juridische eigendom aan haar wordt overgedragen, mocht dat in de toekomst ooit wenselijk en/of nodig zijn.

4.2 DE BEHEERDER: VASTGOED SYNDICERING NEDERLAND N.V.

Het beheer van de Maatschap geschiedt door de Beheerder, Vastgoed Syndicering Nederland n.v., handelsnaam idem, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE. VSN is op 4 november 1998 in Nederland voor onbepaalde tijd opgericht als naamloze vennootschap naar Nederlands recht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30151881, telefoonnummer 0343-533838, LEI-code 7245006M34RZBUE7MW88.

De AFM heeft op 12 januari 2006 ingevolge artikel 4 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (thans artikel 2:67 Wet op het financieel toezicht, hierna ook: Wft) een vergunning verleend aan VSN in haar hoedanigheid van Beheerder van woningfondsen. Deze vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege over gegaan in een nieuwe AIFMD (Alternative Investment @ Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Fund Managers Directive) vergunning van de AFM. Op grond van deze vergunning is de Beheerder bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed en valt zij onder het doorlopend toezicht van de AFM. De Beheerder voldoet aan de door de AFM gestelde minimale kapitaaleis. Het Registratiedocument van de Beheerder is opgenomen (Bijlage I).

De accountant van de Beheerder is CROP Registeraccountants.

4.2.1 TAKEN EN ORGANISATIE BEHEERDER

De Beheerder richt zich op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed. Zij stelt daarbij het initiëren van beleggingsfondsen in verhuurde woningen voor particulieren voorop. Dit heeft de Beheerder tot op heden steeds gedaan in de vorm van het ontwikkelen, structureren en beheren van woningmaatschappen. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het Vastgoed, zo ook voor deze Maatschap. Daarnaast onderhoudt de Beheerder de contacten met Participanten, draagt zorg voor de informatievoorziening, legt verantwoording af aan de Stichting, de AIFMD Bewaarder en aan de Maatschap, stelt een door de accountant te controleren jaarrekening op en roept de (jaarlijkse) Participantenvergadering bijeen.

De Beheerder zal deze taken uitvoeren in overeenstemming met de beleggingsdoelstelling van de Maatschap en met inachtneming van de bepalingen van de Wft, AIFMD, de Maatschapsovereenkomst, de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, de Overeenkomst van Bewaarneming en de door de AFM gestelde vergunningsvereisten voor de Beheerder.

De Beheerder heeft anders dan de jaarlijkse externe taxatie van het Vastgoed geen van haar taken uitbesteed. De externe taxateur bij opstart is MVGM Vastgoedtaxaties B.V. (MVGM). MVGM voldoet aan de daarvoor in de AIFMD richtlijn gestelde eisen en is onafhankelijk van alle bij de Maatschap betrokken partijen. MVGM kan op haar aansprakelijkheid uitsluitend aangesproken worden door de financier als opdrachtgever. Er is geen sprake van belangenconflicten. Voor meer informatie over MVGM verwijzen wij naar Deel 5.2 van dit Prospectus en de via verwijzing in dit Prospectus opgenomen taxatierapporten van MVGM. De vindplaats treft u aan in Deel 9.

De Beheerder heeft 20 werknemers in dienst. De statutaire directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree.

De heer Van Seventer heeft meer dan dertig jaar ervaring in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. Mevrouw De Bree heeft langjarige ervaring in de strategische vastgoedadvies en -analyse en sinds 2010 in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. Genoemde personen zijn conform de eisen van de Wft getoetst en goedgekeurd op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid en zijn tenminste de laatste vijf jaren niet betrokken geweest bij (veroordelingen in verband met) fraude, misdrijven, faillissement, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie, dan wel het onderwerp geweest van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, dan wel door een rechtelijke 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. De heer Van Seventer richt zich binnen de onderneming met name op acquisitie, relatiebeheer Participanten, financiën, compliance en risk en mevrouw De Bree op acquisitie, governance, verkoop/dispositie, beheer en verhuur alsmede ICT.

Ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit de werkzaamheden van de Beheerder is een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor aansprakelijkheid als gevolg van beroepsnalatigheid.

Er is geen sprake van belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van de Beheerder.

4.2.2 INTERNE GEDRAGSCODE EN KLACHTENREGELING BEHEERDER

De Beheerder heeft zich gecommitteerd aan een interne gedragscode waarin normen zijn vastgelegd die de Beheerder bij haar handelen in acht dient te nemen. De gedragscode is gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.vsnv.nl). De Beheerder behandelt de Participanten in de Maatschap gelijk en billijk zonder enige voorkeursbehandeling tussen de Participanten.

De Beheerder kent een interne klachtenregeling. Deze regeling waarborgt dat klachten van Participanten in de fondsen door de Beheerder tijdig en adequaat worden vastgelegd en behandeld. Klachten kunnen gemeld worden bij het secretariaat van de Beheerder, dit kan per e-mail, telefonisch of schriftelijk. De interne klachtenregeling is op aanvraag van Participanten in de fondsen beschikbaar. Na het doorlopen van de interne klachtenprocedure stelt de Beheerder Participanten desgewenst in staat hun klachten door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD) te laten beoordelen.

4.2.3 EERDERE INITIATIEVEN BEHEERDER

Sinds de oprichting van de Beheerder op 4 november 1998 zijn 55 woningmaatschappen geïnitieerd met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 1,2 miljard. Van de woningmaatschappen zijn er nog 46 in beheer.

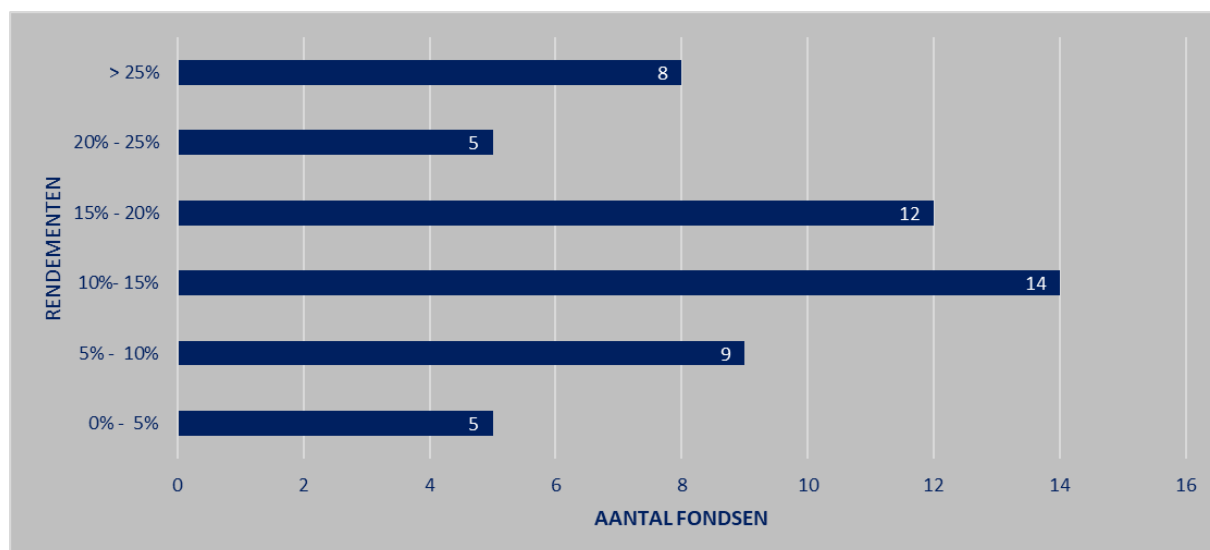
De Beheerder heeft daarnaast afgelopen jaren het beheer van een aantal andere fondsen van derden overgenomen, namelijk:

- per 9 juli 2013 zes fondsen van RFM Regulated Fund Management B.V.;
- per 31 december 2013 twee fondsen van Bouwfonds Investment Management B.V.;
- per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 respectievelijk drie fondsen en één fonds van Staalbankiers N.V.

Een overzicht met de start- en eventuele beëindigingsdata van alle fondsen van de Beheerder is opgenomen in Bijlage II van dit Prospectus.

De rendementen van de door de Beheerder geïnitieerde woningmaatschappen zijn in onderstaande Figuur / tabel 4 weergegeven. Het betreft een overzicht van de rendementen (basis cijfers 2024) van 53 woningmaatschappen. Eén woningmaatschap is in 2025 van start gegaan en één woningmaatschap is in 2026 van start gegaan. Om die reden is er over 2024 nog geen vergelijkbaar rendement te berekenen.

De genoemde rendementen zijn gebaseerd op de gerealiseerde rendementen van de reeds beëindigde woningmaatschappen (9 stuks) en de tot dusver behaalde rendementen voor de lopende woningmaatschappen. Hierbij is dezelfde formule gehanteerd als bij de bepaling van het verwachte rendement van 6,2% van Woningmaatschap Velp-Centrum waardoor de rendementen vergelijkbaar zijn.



Figuur / tabel 4 Overzicht rendementen VSN Woningmaatschappen

4.3 WONINGMAATSCHAP VELP-CENTRUM

De Maatschap Woningmaatschap Velp-Centrum, handelsnaam “Woningmaatschap Velp-Centrum”, LEI-code 21380076QBZH716LM263 geeft de effecten (Participaties) uit (ISIN-code NL0015073TRO) naar Nederlands recht. De Participaties luiden op naam en in euro’s (€). Het betreft een maatschap welke in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 31 maart 2026 wordt opgericht en een Looptijd kent van 31 maart 2026 tot en met 30 september 2033 met de mogelijkheid van verlenging (zie Deel 6.2) na besluitvorming door de Participanten. Van belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van de Maatschap is geen sprake aangezien de Maatschap nog moet worden opgericht. De Maatschap is gevestigd en houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838.

De Maatschap betreft een instelling voor collectieve belegging en treedt niet naar buiten op. Doelstelling is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in het Vastgoed (artikel 1.3 Maatschapsovereenkomst).

De Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. De Maatschap wordt uitsluitend opgericht voor de verwerving van het Vastgoed en belegt derhalve voor 100% in vastgoed. Andere acquisities zijn niet mogelijk.

De Maatschap kent een bestuur van minimaal twee leden (Participanten). Benoeming en ontslag geschiedt door de Participantenvergadering. Toezicht is niet voorzien in de statuten, maar vindt plaats door de Stichting Woningmaatschap Velp-Centrum (zie Deel 4.4) en de AIFMD Bewaarder (zie Deel 4.5).

De maatschapsvorm heeft het voordeel dat oprichting eenvoudig plaatsvindt door ondertekening van de Maatschapsovereenkomst. Om onzekerheden in de toekomst te voorkomen, is er bij de Maatschap voor gekozen de Maatschapsovereenkomst notarieel op te laten stellen. De machtiging daartoe aan de notaris wordt door de Participanten @ Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

verstrekkt bij inschrijving door middel van het inschrijfformulier. Door ondertekening zijn Participanten gehouden aan de voorwaarden, rechten en verplichtingen van deze overeenkomst. Participanten delen naar evenredigheid van het aantal Participaties in het eigen vermogen van de Maatschap. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden.

Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een Participantenvergadering gehouden. In die vergadering wordt onder meer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Maatschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of minimaal drie Participanten dat nodig vinden, doch tenminste éénmaal per jaar. Een Participant kan een mede Participant schriftelijk machtigen hem te vertegenwoordigen.

Alle besluiten waaromtrent niet anders is bepaald, worden in de Participantenvergadering genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. De volgende besluiten kunnen slechts worden genomen met eenstemmigheid (unanimiteit) in een Participantenvergadering, waar alle Participanten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:

- het aangaan van overeenkomsten ten behoeve van een bankkrediet;
- het verstrekken van leningen en het opnemen van leningen, waaronder niet begrepen het opnemen van verleend bankkrediet;
- (des)investeringen groter dan € 50.000 (niet zijnde (des)investeringen met betrekking tot de verkoop van (de economische gerechtigheid tot) het Vastgoed);
- het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
- het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
- het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
- het aangaan van (nieuwe) Overeenkomsten van Beheer en Bewaring; het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier weken na beëindiging van de bestaande Overeenkomst van Beheer en Bewaring gehouden dient te worden;
- het verplicht bijstorten door Participanten.

Indien is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Participanten en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Participantenvergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Participanten.

Wijziging van de Maatschapsovereenkomst is slechts mogelijk na besluitvorming door de Participanten conform het daartoe bepaalde in de Maatschapsovereenkomst. In geval van wijziging die er toe leidt dat rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan de Participanten worden opgelegd hebben Participanten het recht uit te treden.

Zoals hierboven is aangegeven, is in de Maatschapsovereenkomst vastgelegd dat voor besluiten in de Participantenvergadering altijd een volstreekte meerderheid van de stemmen geldt en dat voor belangrijke besluiten zwaardere eisen gelden. Bovendien kan de Maatschapsovereenkomst zelf alleen met een meerderheid van 75% van de stemmen worden gewijzigd en dienen ook de Beheerder en de Bewaarder hun toestemming te geven.

De Participanten zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten (de uitgaven overstijgen de inkomsten). Dit geldt voor alle tekorten behoudens welke voortvloeien uit de financiering. Ten aanzien van de verplichtingen voortvloeiende uit de met de financier gesloten financiering is in de hypotheekakte een Non-recourse clause opgenomen, hetgeen inhoudt dat de financier bij een eventuele gedwongen verkoop zich alleen zal verhalen op het Vastgoed. Als gevolg hiervan is het verhaalsrecht van de financier beperkt tot de opbrengst van het Vastgoed. Er kan uitsluitend na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering worden besloten dat Participanten bijstorten. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt. Een besluit tot bijstorting geeft Participanten niet het recht om uit te treden.

Het besluit van bijstorting dient genomen te worden met inachtneming van de hierboven beschreven verzwaarde besluitvormingsprocedure.

De (concept) Maatschapsovereenkomst is opgenomen in Bijlage V.

De accountant van de Maatschap is Forvis Mazars N.V.

4.4 STICHTING WONINGMAATSCHAP VELD-CENTRUM

De Stichting fungeert als juridisch eigenaar van het Vastgoed en treedt uit dien hoofde op als tegenpartij voor de hypothecaire financiering. Zie verder Deel 3 en Deel 4.1. Daarnaast heeft de Stichting de functie van administratiekantoor. Deze functie houdt in dat een zorgvuldige administratie van het participantenregister en een betrouwbare financiële administratie wordt gevoerd van de Maatschap en de Stichting. Alle betalingsverkeer met betrekking tot de Maatschap vindt plaats via de bankrekening van de Stichting.

De Stichting is op 29 september 2025 bij notariële akte opgericht in Nederland naar Nederlands recht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. De Stichting heeft haar statutaire zetel in Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838 en houdt daar ook kantoor. De LEI-code is 89450037H660TB0K8N52. Het bestuur van de Stichting bestaat uit:

- de heer drs. H.H.H. Wieleman RA, wonende te Rotterdam, voorheen partner en hoofd accountancypraktijk Nederland van Deloitte, voorzitter van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) en lid RvB Franciscus Gasthuis & Vlietland. Thans lid RvC Woonstad Rotterdam, lid RvT SARO Samen Ambitieuze Rotterdams Onderwijs, voorzitter RvT Stichting Capri Hartrevalidatie Rotterdam en lid RvT CityKids Rotterdam;
- de heer T. Branbergen, wonende te Haren, voorheen regiodirecteur ABN AMRO Bank en lid RvB Friesland Bank;
- de heer mr. P.A.E. Kerckhoffs, voorheen notaris bij De Brauw Blackstone Westbroek en Loyens & Loeff. Thans senior adviseur Q.G.M. Law, oprichter en voorzitter Provenance+ B.V. (ook aandeelhouder) en Stichting Waarborg Kunstregistratie, oprichter en voorzitter Kerckhoffs Kunst Nijverheid Fonds, lid RvC Bornet Groep Rotterdam B.V., lid Raad van Economische Aangelegenheden, Bisdomein Haarlem, voorzitter Stichting Kennis College Roerende Zaken en bestuurslid Stichting Duescotte.

Aangezien de Stichting slechts optreedt als Bewaarder van de liquide middelen en van de juridische eigendom van het Vastgoed, zullen de liquide middelen en de hypothecaire financiering alsmede alle baten en lasten van de Stichting economisch verantwoord worden in de Maatschap en zullen deze in de jaarrekening van de Maatschap worden verwerkt. De operationele kosten en de rentebaten van de Stichting worden integraal doorbelast aan de Maatschap, overeenkomstig de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

De statuten van de Stichting en de (concept) Overeenkomst van Beheer en Bewaring zijn ter inzage beschikbaar op de website van de Beheerder (www.vsnv.nl).

4.5 CSC DEPOSITARY B.V. (CSCD / AIFMD BEWAARDER)

De Beheerder heeft met betrekking tot de Maatschap een Overeenkomst van Bewaarneming gesloten met Bewaarder CSCD (voorheen TCS Depositary B.V. (TSCD)). De Bewaarder is geen partij bij de fondsvoorwaarden.

CSCD, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, is statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3953 ME) Maarsbergen, Woudenbergseweg 13, telefoonnummer 0343-430303. De vennootschap is naar Nederlands recht opgericht op 3 januari 2014 en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546, LEI-code 724500A0KSE3J5WPUV41. De Bewaarder heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g, eerste lid, Wft van de AFM, op grond waarvan het CSCD 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 overeenkomstig de artikelen 4:9 en 4:10 Wft.

De taken van de Bewaarder, artikel 21 AIFMD-richtlijn (2011/61/EU), zijn geformuleerd vanuit de doelstelling dat het belang van de Participanten bewaakt moet worden. Het zwaartepunt van de werkzaamheden 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 relevante wet- en regelgeving. De taken van de Bewaarder bestaan uit het toezicht houden op alle relevante kasstromen van het fonds, het controleren van de aanwezigheid van eigendomstitels betreffende gedane investeringen door het fonds en het toezicht houden op het beheer van het fonds conform alle afspraken met de Participanten. De Beheerder en de Bewaarder zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

De AIFMD Bewaarder is noch juridisch noch economisch eigenaar van het Vastgoed van het fonds.

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) met opzet of door nalatigheid niet naar behoren nakomt, ook indien de Bewaarder de bewaring geheel of gedeeltelijk aan een derde heeft uitbesteed.

Het is CSCD niet toegestaan taken uit te besteden. Uitbesteding kan alleen na goedkeuring vooraf door de Beheerder, waarbij aan de wettelijke eisen dient te worden voldaan.

De Overeenkomst van Bewaarneming is ter inzage beschikbaar op de website van de Beheerder (www.vsnv.nl).

4.6 BELANGENCONFLICTEN

Bij de totstandkoming en het beheer van de Maatschap werken de Beheerder, de Maatschap, de Stichting en de AIFMD Bewaarder (en hun bestuurders) samen. De onderlinge relatie is contractueel vastgelegd. Toch kan de samenwerking leiden tot belangenconflicten. De volgende belangenconflicten worden onderkend.

De Beheerder beheert meerdere beleggingsfondsen waardoor haar beheercapaciteit over meerdere fondsen dient te worden verdeeld. Dit belangenconflict wordt beheerst doordat de Beheerder gebaat is bij goede prestaties van alle fondsen, aangezien de vergoedingen en fees toenemen met de omvang van de prestaties van de fondsen.

De Beheerder ontvangt een eenmalige acquisitiefte voor de aankoop en opstart van de Maatschap die gerelateerd is aan de hoogte van de Aankoopsom k.k. van het Vastgoed. De Maatschap heeft juist belang bij een lage Aankoopsom k.k. De conflicterende belangen worden beheerst doordat de aankooptransactie tegen marktconforme voorwaarden, met toetsing aan de taxatierapporten van de externe taxateur, en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken wordt gerealiseerd.

De Beheerder ontvangt een jaarlijkse beheervergoeding en een winstdelingsfee bij verkoop van Vastgoed. Het belang van de Beheerder is een zo hoog mogelijke vergoeding; het belang van de Maatschap is een zo laag mogelijke vergoeding. Ook deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de vergoedingen tegen marktconforme voorwaarden en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken in rekening worden gebracht. Bovendien is de omvang van de beheervergoeding gerelateerd aan de omvang van de huurinkomsten en de omvang van de winstdelingsfee gerelateerd aan de omvang van de verkoopwinst. Dit achterliggende mechanisme maakt dat de belangen uiteindelijk parallel lopen.

Voor zover bekend bestaan er géén andere belangenconflicten van betekenis tussen de plichten jegens de Maatschap welke op enigerlei van de Beheerder, de Maatschap, de Stichting en de AIFMD Bewaarder rusten, en hun plichten jegens derden en hun eigen belangen.

Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst samenwerking en/of transacties tussen partijen leiden tot belangenconflicten. In het geval van dergelijke potentiële belangenconflicten zal de Beheerder dit voorleggen aan de Participantenvergadering alvorens er door de Beheerder een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de Beheerder voor zover mogelijk handelen in het belang van de Maatschap.

Verder is het van belang te melden dat 82,5% van de aandelen van de Beheerder gehouden worden door Stichting STAK Van Seventer Holding, waarmee deze stichting kwalificeert als grote belegger in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Deze stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30243574. De stichting heeft certificaten uitgegeven welke worden gehouden door Van Seventer Holding B.V. (51,52%; enig bestuurder en aandeelhouder de heer D. van Seventer), door Sonnenburch B.V. (24,24%; enig bestuurder en aandeelhouder mevrouw A.M. van Seventer) en door Leeuwenburch B.V. (24,24%; enig bestuurder en aandeelhouder de heer R.A. van Seventer). De jaarrekeningen van Van Seventer Holding B.V., Sonnenburch B.V. en Leeuwenburch B.V. zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. De overige 17,5% van de aandelen van de Beheerder worden gehouden door Endor Erfgoed B.V. (enig bestuurder en aandeelhouder mevrouw C.A. de Bree).

Op grond van het dividendbeleid van de Beheerder worden jaarlijks, uitsluitend op basis van door de accountant gecontroleerde cijfers, (interim)dividenduitkeringen aan de aandeelhouders gedaan. Dividenduitkeringen worden beperkt omdat de Beheerder doorlopend aan de minimum vermogenseis vanuit de Wft dient te voldoen. De Beheerder heeft over 2022, 2023 en 2024 respectievelijk € 400, € 526 en € 560 dividend per aandeel uitgekeerd.

DEEL 5. HET VASTGOED

5.1 ALGEMEEN

Het Project in Velp is gekocht van Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer tegen een Aankoopssom k.k. van € 9.400.000. Het Project in Purmerend is gekocht van Maatschap de Purmer tegen een Aankoopssom k.k. van € 4.750.000. Het Project in Valkenburg is gekocht van een ERES NL XIX COÖPERATIEF U.A. tegen een Aankoopssom k.k. van € 15.000.000. De totale Aankoopssom k.k. van het Vastgoed betreft € 29.150.000. Dit betreft de koopsom van het Vastgoed exclusief kosten. De Fondsinvestering, dit is de Aankoopssom k.k. inclusief kosten (overdrachtsbelasting, acquisitiefte, notaris- en oprichtingskosten en verduurzamings-/moderniseringsbudget), bedraagt € 32.599.739. De koopovereenkomsten zijn reeds getekend (afnameplicht) en de notariële levering van het Vastgoed vindt plaats op 31 maart 2026, evenals de betaling van de koopsom.

In onderstaande Figuur / tabel 5 zijn de financiële gegevens van het Vastgoed opgenomen.

Project	Apparte- menten	Eengezins- woningen	Totaal	Parkeer- plaatsen	Gemiddelde m ²	Gemiddelde leegwaarde taxateur	Gemiddelde leegwaarde Beheerder	Gemiddelde leegwaarde per m ² Beheerder	Gemiddelde Fonds- investering*	Gemiddelde huur
1. Velp, De Overtuin 7-30 (1998)	24	0	24	27	104	438.958	437.500	4.188	358.714	1.205
2. Purmerend, Dijkscampaan e.a. (1971)	1	17	18	0	106	402.222	402.000	3.792	293.513	980
3. Valkenburg, Oranje Nassau 1-88 (1975)	88	0	88	87	66	274.261	262.000	3.971	190.741	878
Totaal	113	17	130	114	79	322.385	313.785	3.991	235.981	952
1. Velp, De Overtuin 1-5a (1998)			5		182					
Totaal woningen en commercieel			135							

Project	Leegwaarde taxateur	Leegwaarde Beheerder	Aankoopssom excl Kosten	Marktwaarde taxateur	Fonds- investering*	Jaarhuur (juli 2025)
1. Velp, De Overtuin 7-30 (1998)	10.535.000	10.500.000	7.725.000	7.720.000	8.609.145	346.898
2. Purmerend, Dijkscampaan e.a. (1971)	7.240.000	7.236.000	4.750.000	4.865.000	5.283.226	211.679
3. Valkenburg, Oranje Nassau 1-88 (1975)	24.135.000	23.056.000	15.000.000	16.660.000	16.785.216	927.295
Totaal	41.910.000	40.792.000	27.475.000	29.245.000	30.677.587	1.485.872
1. Velp, De Overtuin 1-5a (1998)			1.675.000	1.840.000	1.922.152	159.435
Totaal woningen en commercieel			29.150.000	31.085.000	32.599.739	1.645.307

* exclusief het investeringsbudget van € 35.000 voor Project Velp, € 25.000 voor Project Purmerend en € 1.829.035 voor Project Valkenburg (als beschreven in Deel 5.4 en Deel 7.3. van dit Prospectus)

Figuur / tabel 5 Financiële gegevens Vastgoed

De Aankoopssom k.k. komt overeen met een Huurkapitalisatiefactor van 17,72 (€ 29.150.000 / € 1.645.307). Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) bedraagt 5,64% (€ 1.645.307 / € 29.150.000). De taxatie van MVGM komt voor de leegwaarde uit op totaal € 43.750.000 (inclusief de door MVGM getaxeerde marktwaarde van € 1.840.000 voor de commerciële ruimten in Velp) en voor de waarde in verhuurde staat (ofwel Marktwaarde) op € 31.085.000. De taxatierapporten zijn via verwijzing in beknopte vorm opgenomen in dit Prospectus. De vindplaats treft u aan in Deel 9. De Beheerder bepaalt de leegwaarde middels eigen onderzoek door het beoordelen van het complex (fysiek), de beoordeling van verkooptransacties en te koop staande woningen en het uitvragen van een visie van een lokale makelaar uit het netwerk van de Beheerder. Dit is redelijk in lijn met de taxateur. De Beheerder heeft een iets conservatievere kijk op de leegwaarde van de woningen namelijk € 40.792.000 waarmee voorzichtigheidshalve in de rendementsprognose is gerekend. De leegwaarde van de Beheerder ligt 2,7% lager dan de door de landelijke taxateur gemiddelde getaxeerde leegwaarde. Op projectniveau zijn met uitzondering van Project Valkenburg, waar de Beheerder 4,5% afwijkt van de door de landelijke taxateur getaxeerde leegwaarden, geen materiële afwijkingen geconstateerd. De gemiddelde verkoopprijs per woning bij individuele verkoop waarmee in de rendementsprognose is gerekend bedraagt € 313.785 en is gebaseerd op de door de Beheerder ingeschatte leegwaarde van de woningen gedeeld door het aantal woningen (€ 40.792.000/130). De aankoopprijs van de commerciële ruimten ligt 8,97% lager dan de door de landelijke taxateur getaxeerde marktwaarde. In de rendementsprognose wordt voor de commerciële ruimten gerekend met verkoop tegen de kostprijs van € 1.922.152. De Huurkapitalisatiefactor van de Fondsinvestering (woningen en commerciële ruimten) bedraagt 19,8 (€ 32.599.739 / € 1.645.307).

5.2 TAXATIE

De externe taxatierapporten zijn opgesteld conform de International Valuation Standards (IVS) en de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) door MVGM Vastgoedtaxaties B.V. (MVGM) (handelsnaam MVGM), LEI-code 724500IPHJKSG1OWI150, opgericht in Nederland op 25 maart 2011, voor onbepaalde tijd. MVGM is een besloten

vennootschap onder Nederlands recht, gevestigd aan de De Bruyn Kopsstraat 9k, 2288 EC te Rijswijk (inschrijving Kamer van Koophandel nr. 52368424). Telefoonnummer 088-4324321. Sinds de datum van de taxatie hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan.

De taxatierapporten van het Project in Purmerend en Velp zijn ondertekend op 20 augustus 2025 en kennen een waardepeildatum en inspectiedata van respectievelijk 5 en 7 augustus 2025. Het taxatierapport van het Project in Valkenburg is ondertekend op 17 november 2025 en kent een waardepeildatum en inspectiedatum van 12 november 2025. De rapporten zijn via verwijzing in beknopte vorm opgenomen in dit Prospectus. De vindplaats treft u aan in Deel 9.

Het Vastgoed is gebouwd op eigen grond, er is geen sprake van erfpacht.

Jaarlijks zal in het vierde kwartaal (her)taxatie van het Vastgoed plaatsvinden door een onafhankelijke externe taxateur. Dit gebeurt per cyclus van drie jaar (1x fysiek bezoek en 2x op basis van desk research). Deze taxatie vormt de basis van de jaarrekening welke door de accountant wordt gecontroleerd. De hoogte van de waardering kan invloed hebben op de Intrinsieke waarde van de Participatie.

5.3 BESCHRIJVING VASTGOED ALGEMEEN

Het Vastgoed bestaat uit 113 appartementen, 17 eengezinswoningen, 5 commerciële ruimten en 114 parkeerplaatsen in Purmerend, Velp en Valkenburg, verdeeld over drie locaties (de Projecten) in Nederland. De appartementen worden allen gesplitst in individuele appartementsrechten geleverd en zijn gebouwd op eigen grond. Het Project Velp beschikt over vijf commerciële ruimten in de plint, waarvan alle ruimten momenteel verhuurd zijn. Gedurende de looptijd van het fonds wordt actief gestuurd op behoud van stabiele huurders in de commerciële ruimten en het minimaliseren van leegstand. Hiervoor zijn in het kasstroomoverzicht conservatieve aannames opgenomen, waaronder huurkortingen en incentives bij contractverlengingen of nieuwe verhuur. Aan het einde van de Fondsperiode worden alle commerciële ruimten in de rendementsprognose verkocht tegen de oorspronkelijke kostprijs van aankoop. Indien zich eerder een passende mogelijkheid zich voordoet om (een deel van de) commerciële ruimten te verkopen zal de beheerder tot verkoop over gaan. Het rendement van de commerciële ruimten wordt primair gerealiseerd uit de kasstromen gedurende de exploitatieperiode.

De Projecten in Velp en Valkenburg zijn onaangebroken (er zijn nog geen individuele woningen verkocht uit het Project). Het Project in Purmerend is aangebroken. De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het Vastgoed voorgedaan.

De Beheerder heeft een due diligence onderzoek uitgevoerd naar de Projecten (juridisch, financieel, commercieel en Projecten (milieu)technisch) op de ontvangen informatie.

Het Vastgoed is bij de start van de Maatschap verhuurd. Woningen die leegkomen worden in principe verkocht, echter indien daarbij geen winst kan worden gemaakt zal (korte) wederverhuur kunnen plaatsvinden. Verondersteld is een mutatiegraad van de woningen van gemiddeld circa 10% per jaar waarbij de verwachting is dat de leeg gekomen woningen worden verkocht. In het eerste jaar is rekening gehouden met tien extra verkopen aangezien met de Verkopers is overeengekomen dat er een verhuurstop geldt vanaf de datum van ondertekening van de drie koopovereenkomsten. Bij elke mutatie wordt op woningniveau de afweging verhuur of verkoop gemaakt, waarbij de optimalisatie van het rendement voor de Participant leidend is. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

Op grond van de bevindingen van de landelijke taxateur MVGM en eigen marktverkenning door de Beheerder wordt de markt voor woningbeleggingen in de plaatsen waar de Projecten liggen positief ingeschat: de verkoop- en verhuurmogelijkheden van de Projecten worden door de taxateur als goed gewaardeerd gezien de kort ingeschatte verhuurtijd van 1 maand en de verwachting dat de woningen individueel verkocht kunnen worden in een verkooptraject van maximaal 4 maanden.

5.4 BESCHRIJVING VASTGOED PER PROJECT

PROJECT VELP

Het Project Velp is gelegen aan de Overtuin 1-5a en Overtuin 7-30 midden in het centrum van Velp in de nabijheid van Nationaal Park Veluwezoom, een natuur- en recreatiegebied en direct grenzend aan de stad Arnhem. Velp is een dorp in de gemeente Rheden. Deze gemeente heeft circa 44.000 inwoners. Het dorp Velp heeft circa 18.000 inwoners. Velp biedt een verscheidenheid aan voorzieningen en faciliteiten, zoals horecagelegenheden, winkels, sportfaciliteiten, zorgvoorzieningen en diverse onderwijsinstellingen. Het dorp heeft een rijke historie met monumenten en historische landhuizen. Het Project ligt in het hart van Velp met op loopafstandvele winkels. De bereikbaarheid van het Project is goed. Het treinstation van Velp is gelegen op circa 700 meter loopafstand van het Project en is tevens goed bereikbaar met een directe busverbinding. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed aangezien het Project in de directe nabijheid ligt van de snelwegen A12 en A348.

Het Project Velp is gebouwd in 1998 en bestaat uit vijf commerciële ruimten op de begane grond, 24 appartementen welke verdeeld over drie verdiepingen, 24 ondergrondse parkeergelegenheden en drie parkeergelegenheden op maaiveld. Van de 24 appartementen hebben zestien appartementen energielabel B en acht appartementen hebben energielabel C. De

woningen hebben gemiddeld een gebruikersoppervlakte van 101 m². Het gebruikersoppervlakte van de appartementen varieert van 73 tot 147 m². Het Project bestaat uit acht verschillende typen appartementen. De woningen zijn toegankelijk middels twee afzonderlijke opgangen die beide een eigen liftvoorziening hebben met galerijontsluiting. De parkeerplaatsen in de kelder zijn middels een autolift te bereiken. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de hal welke toegang geeft tot een, twee of drie slaapkamers, de badkamer, toilet en woonkamer met open keuken. De buitenruimte is gelegen aan de achter-/galerijzijde van het gebouw. De woningen worden verwarmd middels individuele CV ketels. Elk appartement heeft de beschikking over een parkeerplaats in de ondergrondse parkeerkelder.

COMMERCIEËLE RUIIMTEN VELP

Op de begane grond van het Project Velp zijn de vijf commerciële ruimten gelegen. De commerciële ruimten zijn ten tijde van de aankoop verhuurd voor € 159.435. De huren worden belast met omzetbelasting. De commerciële ruimten zijn aangekocht voor een kapitalisatiefactor van 10,5 en een BAR van 9,52%.

In de rendementsprognose wordt uitgegaan van een conservatieve benadering van de kasstromen van de commerciële ruimten, mede gezien de exploitatie van commerciële ruimten wat volatieler kan zijn dan de kasstroom van woningen. Er is rekening gehouden met extra huurincentives, diverse opzeggingen bij aflopende huurcontracten, leegstand van diverse maanden bij huuropzeggingen en terugval in de contracturen.

De Overtuin 1 betreft een winkelruimte met een verhuurbaar vloeroppervlak van 75 m². De commerciële ruimte is verhuurd aan Telecombinatie een telecom adviesketen en inkooporganisatie die haar producten en diensten levert aan zowel consumenten als zakelijke klanten. De huurovereenkomst is ingegaan op 15 maart 2014 voor een periode van vijf jaar, behoudens beëindiging van de huurovereenkomst wordt deze periode voortgezet voor een aansluitende periode van telkens 5 jaar. De huidige periode in de huurovereenkomst loopt tot en met 14 maart 2029. De huurprijs kan jaarlijks geïndexeerd worden per 15 maart conform de consumentenprijsindex (CPI). De huurder heeft een opzegtermijn van 12 maanden. De commerciële ruimte heeft een energielabel G. Bij de aanvraag van een nieuw energielabel verwacht de Beheerder een passender energielabel van deze ruimte. De Beheerder zal zorgdragen dat deze ruimte wordt verbeterd naar een label A gedurende de Fondperiode. Hiervoor is binnen het verduurzamings-/moderniseringsbudget een investering opgenomen in de rendementsprognose.

De Overtuin 2 betreft een winkelruimte met een verhuurbaar vloeroppervlak van 123 m². De commerciële ruimte is verhuurd aan TUI - een reisbureau/-organisatie die haar producten en diensten levert aan zowel consumenten als zakelijke klanten. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 augustus 1998. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van vijf jaar, te verlengen met een periode van driemaal vijf jaren, te weten tot 31 juli 2018. De huurovereenkomst is per 1 augustus 2018 voor onbepaalde tijd voortgezet, met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden. De huurprijs kan jaarlijks geïndexeerd worden per 1 augustus conform de consumentenprijsindex (CPI). De commerciële ruimte heeft een energielabel B. De Beheerder zal zorgdragen dat deze ruimte wordt verbeterd naar een label A gedurende de Fondperiode. Hiervoor is binnen het verduurzamings-/moderniseringsbudget een beperkte investering opgenomen in de rendementsprognose. Deze ruimte was bij de opname van het energielabel al bijna een A label.

De Overtuin 3/4 betreft een winkelruimte met een verhuurbaar vloeroppervlak van 568 m². De commerciële ruimte is verhuurd aan de HEMA - een warenhuisketen dat haar producten verkoopt aan consumenten. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 december 1998 voor een periode van 10 jaar, behoudens beëindiging van de huurovereenkomst wordt deze periode voortgezet voor een aansluitende periode van telkens 5 jaar. De huidige periode in de huurovereenkomst loopt tot en met 30 juni 2029. De huurprijs kan jaarlijks geïndexeerd worden per 1 december conform de consumentenprijsindex (CPI). De huurder heeft een opzegtermijn van 12 maanden. De commerciële ruimte heeft een energielabel A+.

De Overtuin 5 betreft een winkelruimte met een verhuurbaar vloeroppervlak van 94 m². De commerciële ruimte is verhuurd aan een ijssalon dat haar producten verkoopt aan consumenten. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2016 voor een periode van 5 jaar, behoudens beëindiging van de huurovereenkomst wordt deze periode voortgezet voor een aansluitende periode van telkens 5 jaar. De huidige periode in de huurovereenkomst loopt tot en met 30 juni 2031. De huurprijs kan jaarlijks geïndexeerd worden per 1 juli conform de consumentenprijsindex (CPI). De commerciële ruimte heeft een energielabel A.

De Overtuin 5a betreft een winkelruimte met een verhuurbaar vloeroppervlak van 46 m². De commerciële ruimte is verhuurd aan een kapsalon dat haar diensten levert aan consumenten. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juni 2025 voor een periode van 5 jaar, behoudens beëindiging van de huurovereenkomst wordt deze periode voortgezet voor een aansluitende periode van telkens 5 jaar. De huidige periode in de huurovereenkomst loopt tot en met 31 mei 2030. De huurprijs kan jaarlijks geïndexeerd worden per 1 juni conform de consumentenprijsindex (CPI). De commerciële ruimte heeft een energielabel A.

Splitsing in appartementsrechten betekent dat een Project juridisch is opgesplitst in kleinere delen zodat deze juridisch apart verkocht kunnen worden. Het complex in Velp is volledig gesplitst in 93 appartementsrechten. De 93 appartementsrechten zijn onderverdeeld in 24 woningen, 24 bergingen, 27 parkeerplaatsen en 5 commerciële ruimten. Bij elke woning hoort één parkeerplaats, welke onderdeel zijn van het huurcontract. Er zijn drie leegstaande buitenparkeerplaatsen op het maaiveld welke verhuurd of verveemd kunnen worden aan bewoners van het complex of aan derden. Alle woningen hebben een eigen berging welke onderdeel is van het huurcontract. Er is geen sprake van een actieve VvE. Op de begane grond binnen

het complex aan de Overtuin 6 is een kantoorruimte gelegen, welke niet tot het bezit behoort. Rekening houdend met voorgenoemde is er 92% zeggenschap in de VvE. De VvE zal actief worden zodra er gestart wordt met het individueel verkopen van de woningen bij mutatie. Vanaf dat moment zullen reserveringen volgens de meerjaren onderhoudsplanning in de Vereniging van Eigenaren plaatsvinden.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen (inclusief parkeerplaatsen) bedraagt € 438.958. De leegwaarde inschatting van de Beheerder ligt in lijn met de getaxeerde leegwaarde, namelijk € 437.500. De gemiddelde huur (inclusief parkeerplaatsen) bedraagt € 1.205 per maand. Alle woningen zijn boven de liberalisatiegrens verhuurd en hebben een geliberaliseerd huurcontract. De WWS-punten van de woningen variëren van 157 tot 313. Conform de ingeschatte WWS-punten kunnen de woningen bij eventuele wederverhuur of geliberaliseerd of in het middensegment (gereguleerd) worden verhuurd. Op basis van de huidige huur en de ingeschatte WWS-punten is geen sprake van verplichte huurterugval op basis van de Wet Betaalbare huur van de lopende huurcontracten danwel bij eventuele wederverhuur wat niet de fondsstrategie is.

De technische staat van het Project is door een extern bureau beoordeeld. De Beheerder heeft rekening gehouden met aanvullende verduurzamingsinvesteringen (€ 38.000) én algemene investeringen in de staat van het Project naar aanleiding van de uitkomsten van het technisch onderzoek (€ 35.000). Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn verder geen substantieel groot of achterstallig onderhoud voorzien. Verkoop zal voor eigen rekening en risico de mechanische ventilatiesystemen in de woningen vervangen en zorgdragen voor het volledig brandveilig maken van het Project, conform de brandveiligheidsnormen naar aanleiding van een uitgevoerde inspectie.

PROJECT PURMEREND

Het Project Purmerend is gelegen aan de Bunderstraat 6, 18 en 27, de Gildestraat 30, de Klompenmakerstraat 42 en 44, de Mandenmakerstraat 15 en 40, de Touwslagerstraat 29, 35 en 36, de Weverstraat 4, 16, 53 en de Dijkscampenlaan in Purmerend, een stad in de provincie Noord-Holland en onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. Purmerend telt circa 96.000 inwoners en biedt een breed scala aan voorzieningen, zoals horecagelegenheden, een divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, zorgvoorzieningen en verschillende onderwijsinstellingen. De stad heeft een rijke historie als marktstad en de binnenstad kenmerkt zich door grachten, monumenten en (horeca)pleinen.

De woningen in het Project zijn gelegen binnen twee wijken van Purmerend. De woningen aan de Dijkscampenlaan bevinden zich in de wijk Purmer-Zuid, een groene en kindvriendelijke omgeving nabij het Purmerbos en diverse recreatiemogelijkheden. De overige woningen liggen in de wijk Purmer-Noord, een wijk met goede voorzieningen, zoals het buurtwinkelcentrum 'Gildeplein' en een nabije ligging ten opzichte van het centrum van Purmerend. De bereikbaarheid van het Project is goed. Purmerend beschikt over drie treinstations (Purmerend, Overwhere en Weidevenne) met sprinterverbindingen richting Amsterdam en Hoorn. Daarnaast zijn er diverse buslijnen, waaronder snelle verbindingen naar Amsterdam. Met de auto is de locatie goed bereikbaar via de A7 en provinciale wegen zoals de N235.

Het Project Purmerend is gebouwd in 1982 en bestaat uit 17 eengezinswoningen en één appartement. Van de 18 woningen hebben 12 woningen energielabel A en 6 woningen hebben energielabel B. De woningen hebben gemiddeld een gebruikersoppervlakte van 106 m², variërend van 88 m² (appartement) tot 119 m². De eengezinswoningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de hal welke toegang geeft tot de woonkamer met open keuken en de trap die toegang geeft tot de eerste verdieping. Op de eerste verdieping bevinden zich twee of drie slaapkamers, de badkamer, het toilet en de trap naar zolder. Op zolder bevindt zich een opslagruimte en afhankelijk van type een extra slaapkamer. Via de woonkamer op de begane grond is de tuin te bereiken. Het appartement bevindt zich op de begane grond. Het appartement is als volgt ingedeeld: de hal geeft toegang tot de woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, de badkamer, het toilet en inpandige berging. De ruime tuin is te bereiken via de keuken aan de achterzijde. De woningen worden verwarmd middels stadsverwarming.

Splitsing in appartementsrechten betekent dat een Project juridisch is opgesplitst in kleinere delen zodat deze juridisch apart verkocht kunnen worden. Het appartement in Purmerend is gesplitst in een individueel appartementsrecht. Er is geen sprake van een actieve VvE. Er zijn beperkte gezamenlijke voorzieningen en het betreft in totaal slechts twee appartementen, daarmee is er voor dit appartement 50% zeggenschap in de VvE.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 402.222. De leegwaarde inschatting van de Beheerder ligt in lijn met de getaxeerde leegwaarde, namelijk € 402.000. De gemiddelde huur bedraagt € 980 per maand.

Twee woningen hebben een geliberaliseerd huurcontract en de overige woningen hebben een langlopend gereguleerd huurcontract. Conform de ingeschatte WWS-punten kunnen de woningen bij eventuele wederverhuur of geliberaliseerd of in het middensegment worden verhuurd. Op basis van de huidige huur en de ingeschatte WWS-punten is geen sprake van verplichte huurterugval op basis van de Wet Betaalbare huur van de lopende huurcontracten danwel bij eventuele wederverhuur wat niet de fondsstrategie is.

Er is geen technisch onderzoek uitgevoerd door een extern onderzoeksbureau aan deze woningen. Na technische externe inspectie van de Beheerder is de inschatting dat naast het reguliere onderhoud op korte termijn geen substantieel groot of achterstallig onderhoud is voorzien. De woningen zijn reeds langjarig verhuurd. De Beheerder heeft zekerheidshalve wel rekening gehouden met € 25.000 investeringsbudget. Bij leegkomst is de inschatting dat de Beheerder de woningen verkoopklaar gaat maken om tot het optimale verkoopresultaat te komen.

PROJECT VALKENBURG

Het Project Valkenburg bevindt zich aan de Oranje Nassau 1-88 in Valkenburg, een historische stad in de provincie Limburg. Het complex is gunstig gelegen nabij de Cauberg, een iconische heuvel die bekendstaat om wielerevenementen en zijn toeristische aantrekkingskracht. Valkenburg ligt in het Zuid-Limburgse heuvellandschap en telt circa 16.000 inwoners. De stad biedt een breed scala aan voorzieningen, waaronder sfeervolle horecagelegenheden, een divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, zorginstellingen en verschillende onderwijsvoorzieningen. Valkenburg heeft een lange geschiedenis als toeristische trekpleister en is beroemd om haar mergelgrotten en het levendige centrum met karakteristieke architectuur. In het verlengde van de Oranje Nassau zijn, op loopafstand, diverse primaire voorzieningen gelegen. De bereikbaarheid van het Project, gelegen aan een doorgaande weg (Broekhem), is goed. Het treinstation van Valkenburg is gelegen op circa 600 meter loopafstand van het Project en is tevens goed bereikbaar met een directe busverbinding. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed aangezien het Project in de directe nabijheid ligt van de snelwegen A2 en A79.

Het Project Valkenburg is gebouwd in 1982 en bestaat uit 88 appartementen, 88 bergingen, 87 parkeergelegenheden op maaiveld en één gemeenschappelijke (oorspronkelijke huismeesters)ruimte en een gezamenlijke fietsenberging. Het Project wordt omgeven door een ruime eigen tuin en parkeerplaatsen bevinden zich achter het gebouw. Van de 88 appartementen hebben 64 appartementen energielabel A, 15 appartementen hebben energielabel B en 9 appartementen hebben energielabel C. De woningen hebben gemiddeld een gebruikersoppervlakte van 66 m². Het complex bestaat uit zes verschillende typen appartementen. Van de 88 appartementen, beschikken er 77 appartementen over twee slaapkamers en 11 appartementen over drie slaapkamers. De woningen zijn toegankelijk middels de centrale hoofdingang aan de voorzijde. De centrale entree biedt toegang tot de middengang, waar twee liftvoorzieningen en diverse trappenhuisen aanwezig zijn. Deze centrale entree zal bij aanvang van de Maatschap gemoderniseerd worden. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de hal welke toegang geeft tot de twee of drie slaapkamers, de badkamer, het toilet en de woonkamer met open keuken. De buitenruimten, in de vorm van een terras of balkon zijn bereikbaar via de woonkamer. De appartementen hebben in het appartement een inpandige berging in het appartement, een separate berging in de kelder en de individuele CV ketel en meterkast bevinden zich buiten het appartement in de middengang. De woningen zijn voorzien van dubbelglas.

Splitsing in appartementsrechten betekent dat een Project juridisch is opgesplitst in kleinere delen zodat deze juridisch apart verkocht kunnen worden. Het Project in Valkenburg is vóór de levering door Verkoper volledig gesplitst in 263 appartementsrechten. De appartementsrechten zijn onderverdeeld in 88 appartementen, 88 bergingen en 87 parkeerplaatsen. Alle woningen hebben een eigen berging welke onderdeel is van het huurcontract. Er is nog geen sprake van een actieve VvE. Na oprichting is er 100% zeggenschap in de VvE. De VvE zal actief worden zodra er gestart wordt met het individueel verkopen van de woningen bij mutatie. Vanaf dat moment zullen reserveringen volgens de meerjaren onderhoudsplanning in de Vereniging van Eigenaren plaatsvinden.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen (inclusief parkeerplaatsen) bedraagt € 274.261. De leegwaarde inschatting van de Beheerder is conservatiever dan de getaxeerde leegwaarde, de gemiddelde leegwaarde inschatting van de Beheerder is € 262.000. De gemiddelde huur (inclusief parkeerplaatsen) bedraagt € 878 per maand. De woningen beschikken over WWS-punten binnen de bandbreedte van 118 tot 175 WWS-punten. Van de 88 appartementen beschikken 20 appartementen over minder dan 143 WWS-punten (liberalisatiegrens) en 68 appartementen hebben meer dan 143 WWS-punten. In totaal zijn er vijf woningen boven de maximaal redelijke huur verhuurd, wat geen directe impact heeft op de kasstroom omdat deze woningen meer dan 143 WWS-punten hebben en bij mutatie worden verkocht.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud zijn op korte termijn een aantal materiële posten in groot onderhoud voorzien. Dit betreft het vervangen van regenwaterafvoeren (inpandig en extern), het uitvoeren van schilderwerk, het vervangen van de CV ketels en rookgasafvoeren, het relinen van de standleidingen en het uitvoeren van werkzaamheden die zorgdragen voor het brandveilig maken van het Project, conform de brandveiligheidsnormen. In de rendementsprognose is rekening gehouden met € 1.889.535 voor het uitvoeren van de voorgenoemde werkzaamheden. De Beheerder gaat na levering een deel van de werkzaamheden direct uitvoeren en zal daarnaast een deel van de werkzaamheden en kosten opnemen in de meerjarenonderhoudsplanning en – begroting van de VvE. Deze werkzaamheden kunnen een positief effect hebben op de leegwaardeontwikkeling. Hier is in de rendementsprognose geen rekening mee gehouden.

5.5 BEOORDELING BOUWTECHNISCHE STAAT

In de rendementsprognose is rekening gehouden met regulier onderhoud aan de woningen. Er is daarnaast een extra investeringsbudget opgenomen van € 1.889.035. Dit is gereserveerd en bestemd voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen, groot onderhoud en eventuele instandhoudingskosten om het Vastgoed in de gewenste conditie te houden.

De energielabels van de drie Projecten zijn in verschillende perioden opgenomen. Hierdoor is sprake van het gebruik van verschillende opname methodieken en indicatoren. De energielabels zijn als volgt: van de vijf commerciële ruimten beschikt één commerciële ruimte over label A+, drie commerciële ruimten beschikken over label A, één commerciële ruimte beschikt

over label B en één commerciële ruimten beschikt over label G. Van de 130 woningen beschikken 76 woningen over label A, 37 woningen beschikken over label B en 17 woningen beschikken over label C.

De energielabels van de woningen in het Project Velp zijn in 2018 opgenomen conform de toen geldende methodiek, namelijk EINV2014, welke gericht is op de energieprestatie coëfficiënt van een woning. Deze methode resulteert in één waarde van de energieprestatie van een woning gebaseerd op 150 kenmerken. Deze energielabels zijn geldig tot einde 2028. Voor de nog in exploitatie zijnde woningen van het Project Velp zullen in 2028 nieuwe labels worden aangevraagd conform de dan geldende methodiek.

De energielabels van de commerciële ruimten in het Project Velp en de woningen in het Project Purmerend zijn in 2025 opgenomen en de energielabels van de woningen in het Project Valkenburg zijn in 2022 opgenomen conform de geldende methodiek, namelijk NTA8800, welke gericht is op de energieprestatie coëfficiënt van een woning. De NTA 8800 berekent de energieprestatie op basis van het primair fossiel energiegebruik in kWh per vierkante meter per jaar. Daarbij worden diverse factoren meegenomen, zoals de isolatie van dak, gevel, vloer en glas, de efficiëntie van verwarmings- en tapwatersystemen, ventilatie met eventuele warmteterugwinning, koeling, en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen zoals zonnepanelen of zonneboilers. Ook de geometrie van het gebouw en de oriëntatie spelen een rol. De energielabels van het Project in Purmerend en de commerciële ruimten van het Project in Velp zijn geldig tot medio 2035 dus gedurende de hele initiële Looptijd. De energielabels van de woningen in het Project Valkenburg zijn geldig tot medio 2032. Voor de nog in exploitatie zijnde woningen van het Project Valkenburg zullen begin 2032 nieuwe labels worden aangevraagd.

Er bestaat hierdoor gedurende de initiële Looptijd in 2028 (voor de woningen in Project Velp) en in 2032 (voor Project Valkenburg) het risico dat bij nieuwe opnames andere energielabels kunnen worden afgegeven. Dit risico is groter bij de woningen in Project Velp daar de huidige energielabels zijn verstrekt conform de verouderde meetmethode EINV2014. De energielabels van de drie Projecten zijn gezien het type vastgoed (bouwjaar, type verwarming, isolatie en beglazing) echter conform verwachting van de Beheerder en zij ziet derhalve geen materieel risico dat energielabels niet accuraat blijken. Daarnaast zijn er, als beschreven in Deel 5.4, reeds verduurzamingsinvesteringen begroot voor de Projecten Velp en Valkenburg, die dit risico verder mitigeren.

De woningen beschikken allemaal over gasaansluitingen en beschikken over individuele CV ketels met uitzondering van het Project in Purmerend waarbij de woningen worden verwarmd middels stadsverwarming. Er zijn geen plannen om de gasaansluitingen te vervangen en hier bestaat ook geen wettelijke verplichting toe. Bij vervanging van CV ketels wordt door de Beheerder altijd gekeken naar alternatieve opties ten behoeve van eventuele verdere verduurzaming en de warmte transitie visie welke door gemeenten worden opgesteld. De huidige energielabels van het Vastgoed vereisen geen directe verduurzaming echter kunnen zich gedurende de Fondperiode (technisch, commercieel, financieel en sociaal) ontwikkelingen voor doen die leiden tot voortschrijdend inzicht. Mocht dit zich voordoen, dan maakt de Beheerder een kosten-baten analyse om tot de juiste beslissing en investering te komen.

5.6 BEOORDELING MILIEU-ASPECTEN

Voor twee Projecten zijn historische bodemonderzoeken en van één Project is een asbestinventarisatieonderzoek aanwezig.

BODEM

Op basis van de huidige wet- en regelgeving kan worden geconcludeerd dat voor de Projecten in Velp en Valkenburg waar historische bodemonderzoeken zijn uitgevoerd en beschikbaar zijn in het openbare bodemloket, de bodem niet verdacht is van bodemverontreiniging. Het historisch bodemonderzoek heeft geen belemmeringen of beperkingen aan het licht gebracht. Voor het Project in Purmerend is geen bodemonderzoek uitgevoerd omdat dit Project reeds jaren wordt uitgepand. In het bodemloket is verder geen bodeminformatie bekend. Het is geen verkoopbelemmering dat hier geen bodemonderzoek aanwezig is.

ASBEST

Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. In de periode voor 1993 werd overigens bij ontwerp en bouw al op de inwerkingtreding van het asbestverbod geanticipeerd. De aanwezigheid van asbest kan voor het Project in Velp gezien het bouwjaar op voorhand worden uitgesloten.

Het is de Beheerder vanuit het technisch onderzoek bekend en dat nu sprake is van asbesthoudende borstweringspanelen aan de balkonzijde en een asbesthoudende brandwerende plaat boven de voordeur achter het systeemplafond van de appartementen in Valkenburg. Deze beplatingen worden in principe niet gesaneerd. Voor het geval sanering nodig is, is in de rendementsprognose binnen het investeringsbudget rekening gehouden met € 350.000 aan saneringskosten. Voor het Project Purmerend is, vanwege de omvang, daar dat dit Project reeds uitgepand is en geen verkoopbelemmering betreft, geen asbestinventarisatie uitgevoerd.

Voor alle onderzoeken geldt dat de aanwezigheid van nog niet ontdekte milieuverontreiniging en asbesthoudende materialen niet kan worden uitgesloten. De constatering danwel het ontbreken van onderzoeken vormen geen beperking voor de verkoop of verhuur van de woningen.

5.7 WONINGMARKT

ECONOMISCHE EN POLITIEKE ONTWIKKELINGEN

Economisch zijn er veel ontwikkelingen op het gebied van inflatie en rente. Cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en De Nederlandsche Bank (DNB) laten het beeld zien van een economie die sinds eind 2022 langzaam is gegroeid. Voor 2025 wordt een economische groei voorspeld van 1,1%, een lichte verbetering ten opzichte van 2024. Vooral een daling in export, teruglopende bedrijfsinvesteringen en de daaropvolgende zwakte van de industriële sector lijken een rem te zetten op de economische groei. De economie groeide in de eerste drie kwartalen van 2025 met respectievelijk 0,1%, 0,1% en 0,4%. (Bron: CBS, kwartaalberichten eerste kwartaal d.d. 30 april 2025, tweede kwartaal d.d. 30 juli 2025 en derde kwartaal 2025 d.d. 30 oktober 2025). De prognose van de DNB is dat de groei in 2026 stabiliseert op 1%. De verwachting is dat de werkloosheid gedurende de periode 2024-2027 oploopt van 3,7% naar 4,4%, terwijl de inflatie (CPI) in dezelfde periode daalt van 3,2% naar 2,6%, boven de gewenste 2% inflatie van de ECB. (Bron: DNB, Voorjaarsraming 2025 d.d. 6 juni 2025).

De Europese Centrale Bank heeft haar beleidsrente in 2025 viermaal verlaagd met 25 basispunten, respectievelijk in februari, maart, april en juni. De ECB geeft daarbij aan dat verdere verlagingen vanaf het huidige niveau van 2,0% mogelijk zijn als de inflatie zich blijft normaliseren (bron: ECB). De contractloonsstijging, gecombineerd met de lagere kapitaalmarktrente betekenen een verwachte toename van de leencapaciteit van huishoudens op de woningmarkt. (Bron: DNB, Voorjaarsraming 2025 d.d. 6 juni 2025).

KOOPWONINGMARKT

Volgens het recente persbericht van de NVM over het derde kwartaal 2025 van 9 oktober 2025 zijn er dit kwartaal ten opzichte van een jaar eerder ruim 19% meer woningen verkocht. Deze stijging in het aantal transacties is een positieve indicatie van de marktactiviteit en het vertrouwen van kopers.

In vergelijking met een jaar geleden zijn er 25% meer appartementen verkocht. De belangrijkste reden hiervoor is dat er sinds medio 2023 veel meer appartementen te koop worden gezet in vergelijking met de overige woningtypen. Dit zijn niet alleen uitpodingen; de stijging van het aantal aanmeldingen is te zien in regio's door het hele land en gespreid over alle prijsklassen. Deze trend toont aan dat appartementen een aantrekkelijke optie blijven voor een breed scala aan kopers.

De prijsontwikkeling komt dit kwartaal uit op een kleine min van -0,9%. De gemiddelde transactieprijs komt uit op € 496.000, wat € 2.000 minder is dan een kwartaal eerder. Op jaarbasis bedraagt de prijsontwikkeling 4,8% en ligt daarmee onder de 12,3% stijging van het derde kwartaal 2024.

Gemiddeld wordt er rond de 5% overboden op woningen met een uitschieter naar 6,8% op tussenwoningen en 5,9% op appartementen. Bij vrijstaande woningen wordt er gemiddeld slechts 0,4% overboden, maar dit is ook gerelateerd aan de sterke stijging van 9,1% van de vraagprijs ten opzichte van 5,0% voor alle woningen.

Het duurt op dit moment gemiddeld vier weken om een woning te verkopen, waarbij 81% van alle woningen binnen drie maanden wordt verkocht. Deze snelle verkoopcyclus benadrukt de dynamiek en de hoge mate van activiteit op de woningmarkt.

Het aantal woningen dat eind derde kwartaal 2025 in aanbod staat is stabiel meteen jaar geleden, waarbij het aanbod van appartementen met 27% is gestegen.

De krapte-indicator is in een jaar tijd gestegen van 2,1 naar 2,3, gelijk aan een kwartaal eerder. Deze indicator geeft aan hoeveel keuze een koper gemiddeld heeft en de daling wijst op een verdere verkrapping van de markt, wat de concurrentie onder kopers vergroot.

Bij nieuwbouwwoningen is de krimpflatie zichtbaar bij appartementen: de gemiddelde transactieprijs ligt met € 425.000 op hetzelfde niveau als in 2021, maar hiervoor krijgen kopers nog maar 73 m² in plaats van 94 m². Het verklaart waarom gemiddelde verkoopprijzen stabiel blijven, terwijl de prijs per vierkante meter fors stijgt.

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen ligt sinds het eerste kwartaal van 2024 stabiel rond de 7.000 per kwartaal. Het is twijfelachtig of de forse woningbouwopgave van 900.000 toe te voegen woningen tot en met 2030 haalbaar is. Dit voedt de gedachte dat er nog langjarig sprake zal zijn van krapte op de koopwoningmarkt. (Bron: NVM derde kwartaal rapportage 2025, Ruimer aanbod dempt prijsstijging bij nog altijd vlotte woningverkoop, d.d. 9 oktober 2025).

HUURWONINGMARKT

In het derde kwartaal 2025 zijn er 14.715 woningen verhuurd terwijl er 13.985 beschikbaar kwamen, waardoor het aantal beschikbare huurwoningen verder is gedaald. (Bron: Huurmonitor Pararius, derde kwartaalrapportage 2025, d.d. 15 oktober 2025).

Een vrije sector huurwoning stond in het derde kwartaal van 2025 gemiddeld 18 dagen online, enkele dagen korter dan de 23 dagen in het derde kwartaal van 2024. Dit is een evenaring van het laagste niveau sinds de start van de metingen. De concurrentie tussen woningzoekenden schuift steeds verder op naar het middensegment nu goedkopere opties steeds schaarser worden: 40,5% van de reacties vond plaats in dit segment tegenover 32,7% van het huuraanbod. Dit leidt dat ook tot een verdere verlaging van de krapte-indicator van 0,74 in het derde kwartaal van 2024 naar 0,41 in 2025.

Voor de geliberaliseerde contracten geldt dat de huurverhogingen tot aan 1 mei 2029 gemaximeerd blijven doordat de tijdelijke Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten tot 1 mei 2029 is verlengd. Dit betreft een tijdelijke wet geldend voor het hoogsegment conform de Wet betaalbare huur ofwel woningen met meer dan 186 WWS-punten of woningen die voor 1 juli 2024 rechtmatig geliberaliseerd verhuurd zijn danwel woningen die voor 1 juli 2024 zijn verhuurd met een geliberaliseerd contract en meer dan 143 WWS-punten hebben (prijsspeil juli 2024). Dit betekent dat woningen met een geliberaliseerd huurcontract gedurende deze periode gemaximeerd zijn op een jaarlijkse verhoging van inflatie plus één procent of op basis jaarlijkse loonontwikkeling plus één procent. Het laagste stijgingspercentage wordt als uitgangspunt genomen plus één procentpunt. Daarnaast is ook de inhoud van de huurcontracten bepalend of de aanvullende huurprijsstijgingen voor geliberaliseerde huurcontracten kunnen worden doorgevoerd.

De WWS-puntentabel is voor de lopende geliberaliseerde huurcontracten onder de 187 WWS-punten niet leidend, enkel als deze woningen opnieuw verhuurd zouden worden wat niet de fondsstrategie is.

Woningen die na 1 juli 2024 zijn verhuurd met WWS-punten tussen de 144 tot en met 186 zijn woningen met een middensegment huurcontract en die mogen worden verhoogd conform CAO-loonontwikkeling plus 1%. Afgelopen jaren is niet opnieuw verhuurd en daarom zijn er geen woningen die conform de huurverhogingsregels van het middensegment worden verhoogd.

Voor de gereguleerde huurcontracten geldt dat de huur jaarlijks verhoogd mag worden conform CAO-loonontwikkeling en niet hoger dan de maximaal redelijke huur conform de WWS-punten. Dit betreft het grootste deel van het Project.

Voor het Project heeft de Wet betaalbare huur geen groot effect op de huurstream door de fondsstrategie om in beginsel woningen individueel te verkopen bij einde huur en niet weder te verhuren en slechts een enkele woning boven de door de Beheerder ingeschatte maximaal redelijke huur is verhuurd.

De conclusie van de Beheerder is dat impact van de Wet betaalbare huur zeer beperkt is. De wetgeving Wet betaalbare huur wordt periodiek geëvalueerd op de noodzaak en het effecten van de middenhuurregulering en de uitvoerbaarheid.

ONTWIKKELINGEN REGIONAAL

De Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma heeft Nederland ingedeeld naar een aantal COROP-regio's en van elke regio worden door het NVM woningmarktontwikkelingen bekendgemaakt. Het Vastgoed van deze Maatschap bevindt zich in de COROP-regio's 15 (Project Velp – COROP Arnhem/Nijmegen), 23 (Project Purmerend – COROP Groot-Amsterdam) en 39 (Project Valkenburg – COROP Zuid-Limburg). Deze regionale cijfers kunnen afwijken van de eerder genoemde landelijke gemiddelde cijfers.

Volgens het Centraal Bureau van de Statistiek is specifiek op de locatie van het Vastgoed uit de Maatschap sprake van bevolkingsontwikkeling van 2,3% (Project Velp), 10% (Project Purmerend) en 0% (Project Valkenburg) tot 2035. (Bron: CBS; grafieken Groei en Krimp per gemeente, geraadpleegd 16 december 2025). Dit heeft een positief effect op de vraag naar woningen in de gebieden.

De woningen in deze Maatschap bevinden zich onder de gemiddelde woningprijs in Nederland en specifiek binnen de eigen regio. Dit betreft over het algemeen een segment waar schaarste is en qua betaalbaarheid juist bereikbaar is voor de (startende) koper met een modaal inkomen. Juist die koper zal nu en in de toekomst worden gestimuleerd tot kopen. Gezien de betaalbaarheid van de woningen in de Maatschap, de mate van courantheid van de woningen (qua oppervlakte en ligging), de verwachte bevolkingsgroei op de locaties van de Projecten, de achterblijvende nieuwbouw, en het beperkte aanbod is de verwachting van de Beheerder positief ten aanzien van de prijsontwikkeling in de koopwoningmarkt in de regio's. De Beheerder heeft niet met enige waardeontwikkeling in het Vastgoed gerekend.

De Beheerder is overtuigd dat een reële prijsstelling, een goede en actieve presentatie (de woning zelf en alle marketing uitingen), een goede innovatieve actieve en adviserende makelaar en waar nodig verkoopbevorderende en waardevermeerderende (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid) investeringen (ook in verband met financieringsmogelijkheden) de basis zijn om te profiteren van en zich te blijven onderscheiden in de (regionale) woningmarkt.

DEEL 6. PARTICIPANTEN- EN PARTICIPATIEBELEID

6.1 PARTICIPANTENPROFIEL

Het aanbod om in de Maatschap te beleggen wordt gedaan aan particulieren (natuurlijke personen) en Nederlandse rechtspersonen. Door het risicodragende karakter van deze investering is het niet aan te raden dat een Participant deelneemt die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Participant dient te onderzoeken of de belegging in de Maatschap passend is. Om goed te beoordelen of deze belegging bij de potentiële Participant past, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, adviseert de Beheerder de potentiële Participant eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen.

Iedere Participant in de Maatschap dient zich, naar de mening van de Beheerder, bewust te zijn van het navolgende:

- dat de Maatschap belegt in 113 appartementen, 17 eengezinswoningen, 5 commerciële ruimten en 114 parkeerplaatsen in Purmerend, Velp en Valkenburg;
- dat het een risicodragende belegging betreft;
- dat kennis is genomen van de volledige tekst van dit Prospectus;
- dat wordt aangeraden niet met geleend geld deel te nemen in de Maatschap;
- dat voldoende liquiditeit wordt aangehouden om op (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan de eigen financiële verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven) ook in het geval de opbrengst lager is dan verwacht;
- dat de Maatschap voor bepaalde tijd is opgericht en dat de investeringshorizon thans 7 jaar en 6 maanden (behoudens verlenging(en)) bedraagt, dus een lange termijn belegging betreft;
- dat het geprognosticeerd rendement van 6,2% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting) is berekend op basis van de voor de Participant jaarlijkse beschikbare kasstromen;
- dat de persoonlijke reden van de belegging duidelijk is (bijvoorbeeld: extra inkomen of vermogensopbouw);
- dat er uitdrukkelijke bereidheid is om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende de Fondsperiode;
- dat de Participant zelf verantwoordelijk is voor het besluit om te investeren in de Maatschap.

6.2 PARTICIPATIEAANBOD

De Maatschap heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in vastgoed, voornamelijk ten behoeve van particuliere bewoning. Hiertoe biedt de Maatschap Participaties aan Participanten met de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van het aangekochte Vastgoed. Het voor de Maatschap bij aanvang benodigde eigen vermogen van € 18.150.000 betreft 726 Participaties ieder groot € 25.000. Dit zal worden ingebracht door de Participanten. Het rendement op de Participatie wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het Vastgoed en wordt geprognosticeerd op 6,2% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting).

Gedurende de gehele Looptijd zal 100% in vastgoed zijn belegd. De Looptijd van de Maatschap betreft 31 maart 2026 tot en met 30 september 2033. Verlenging is mogelijk, maar alleen na een besluit van de Participantenvergadering (zie verder in dit Deel 6.2). De Beheerder houdt in beginsel rekening met een investeringshorizon tot en met 30 september 2033. Aan het einde van de Looptijd zal, behoudens verlenging, het Vastgoed worden verkocht en zal de Maatschap worden opgeheven.

De IRR is op basis van de voor de Participant jaarlijkse beschikbare kasstromen (7 jaar en 6 maanden) berekend.

Inschrijving is vanaf 26 februari 2026 en loopt tot en met 13 maart 2026 (behoudens verlenging). Het participatie-aanbod wordt vanaf 26 februari 2026 openbaar gemaakt. Dit vindt plaats via een direct-mail door het aanschrijven van participanten in reeds bestaande door de Beheerder beheerde fondsen en prospects van het relatiebestand van de Beheerder en door publicatie op de website <https://www.vsnv.nl/over-vsnv/onze-downloads/#nieuw-vsn-initiatief-wm-velp-centrum-2026>. Prospects zijn potentiële Participanten die reeds eerder blij hebben gegeven van interesse in deelname in woningmaatschappen van de Beheerder.

Iedere Participant neemt deel in eenheden (Participaties) van € 25.000. Er is geen minimale deelname; het is niet toegestaan om voor meer dan 20% van de beschikbare Participaties in te schrijven. Doordat de Participaties (beperkt) verhandelbaar zijn worden deze gekwalificeerd als een effect zoals bedoeld in artikel 1:1 Wft in de definitie van "effect" onder a. De Participaties luiden op naam.

Aan het beleggen in vastgoed en in de Maatschap zijn risico's verbonden. De materiële risico's zijn opgenomen in Deel 2 van dit Prospectus.

Inschrijving kan plaatsvinden door middel van het inschrijfformulier (Bijlage VI). Zie voor de inschrijvingsvoorwaarden verder Deel 6.5. De inschrijving is bindend.

Deelname vindt plaats door storting van de inleg in contanten per bank. Participanten in de Maatschap zijn naar evenredigheid van hun deelname gerechtigd tot het resultaat en vermogen van de Maatschap. De stortingsdatum op de @ Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Participaties is, afhankelijk van de snelheid van plaatsing, gepland op 23 maart 2026, waarna per 31 maart 2026 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven. De Participaties in de Maatschap worden op naam gesteld en het register van Participanten zal namens de Stichting worden bijgehouden door de Beheerder.

De Beheerder kan in geval van bijzondere omstandigheden – bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling – besluiten om de plaatsing van de Participaties terug te trekken. Uitgangspunt is dat alle Participaties zijn geplaatst om uitgifte van de Participaties doorgang te laten vinden en de Maatschap van start te laten gaan. De Beheerder zal zich maximaal inspannen om de uitgifte doorgang te laten vinden en zal eventueel een beperkt aantal niet geplaatste Participaties voor eigen rekening nemen, mocht die situatie zich voordoen. In het geval de Beheerder toch besluit de plaatsing in te trekken zal de betaling van de inleg van € 25.000 per Participatie (inclusief acquisitiefte) volledig worden gerestitueerd, waardoor er gedurende de aanbiedings-/inschrijvingsperiode geen risico's zijn voor de Participanten.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat eind februari aan Participanten worden uitgekeerd. Zie uitgebreid Deel 6.4.

Borgen Tax B.V. te Amsterdam heeft, ter verkrijging van meerdere zekerheid en eenduidige behandeling voor de in Nederland wonende Participanten een ruling aangevraagd bij de Belastingdienst. De ruling bepaalt dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomstenbelasting als "fiscaal transparant" moet worden aangemerkt en dat een Participatie in de Maatschap voor particuliere Participanten (natuurlijke personen) voor de inkomstenbelasting wordt belast in "Box 3" ("Sparen en Beleggen"). Rechtspersonen zoals een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (zie verder Deel 8).

Een belegging in de Maatschap betekent voor de Participanten in principe het vastzetten van vermogen voor een lange tijd, naar verwachting van 31 maart 2026 tot en met 30 september 2033 met echter de mogelijkheid van eventuele verlengingen. Op grond van hetgeen in de Maatschapsovereenkomst is bepaald kan tot verlenging van twee maal drie jaar worden besloten in de Participantenvergadering waar alle Participanten vertegenwoordigd zijn met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, in een tweede vergadering met een gewone meerderheid van de vertegenwoordigde stemmen ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten. In principe gebeurt dit tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende markt andere voorwaarden verantwoordt, dan zal de Beheerder deze gewijzigde voorwaarden overleggen met de Stichting ter instemming voorleggen aan de vergadering.

Na genoemde (eventuele) verlengingen is verdere verlenging mogelijk waarbij de termijn niet is vastgelegd, maar ter beslissing van de Participanten is. Hiervoor gelden verder verzwaarde besluitvormingseisen: in de Participantenvergadering dient dit met unanimiteit te worden besloten, waarbij alle Participanten vertegenwoordigd dienen te zijn. Indien aan deze eisen niet wordt voldaan wordt in een tweede vergadering met een gewone meerderheid van de vertegenwoordigde stemmen besloten, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten.

Er zijn bij wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Participant of anderszins slechts beperkte mogelijkheden om tussentijds uit te stappen; er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen (zie Deel 6.6).

Na de oprichting van de Maatschap kan de werkelijkheid afwijken van de informatie in het Prospectus, maar uiteraard blijft het Prospectus van kracht als basis voor de inschrijving.

6.3 BELEGGINGSASPECTEN EN -BELEID

Het beleggingsbeleid van de Maatschap is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst uit de verhuur en het beheer van het Vastgoed en verkoop van (leegkomende) individuele woningen binnen de beleggingshorizon van 7 jaar en 6 maanden.

Het beleid kan slechts worden aangepast nadat de Participantenvergadering hiertoe heeft besloten met instemming van de Bewaarder en de Beheerder. Indien zich een wijziging van het beleggingsbeleid voordoet zal op initiatief van de Beheerder een Participantenvergadering worden uitgeschreven.

Het beleid voor verhuur en beheer van het Vastgoed van de Maatschap is gericht op waardevermeerdering van het Vastgoed, binnen een aanvaardbaar economisch, juridisch en fiscaal risicoprofiel. Dit betekent dat een evenwicht gevonden dient te worden in zorgvuldig en efficiënt beheer. Enerzijds ten aanzien van (groot) onderhoud en de betrokkenheid van huurders bij hun omgeving en anderzijds bij het realiseren van een rendement op het verhuurde Vastgoed.

Het Vastgoed is bij de start van de Maatschap verhuurd. Woningen die leeg komen worden in principe verkocht, echter indien daarbij geen winst kan worden gemaakt zal wederverhuur plaatsvinden. Verondersteld is een mutatiegraad van de woningen van gemiddeld circa 10% per jaar waarbij de verwachting is dat deze leeg gekomen woningen worden verkocht. In het eerste jaar is rekening gehouden met tien extra verkopen.

Met Verkopers is overeengekomen dat vanaf ondertekening van de koopovereenkomst de leeg gekomen woningen in de Projecten niet zullen worden wederverhuurd (tenzij Verkoper en koper nader overeenkomen) maar leeg zullen blijven. Bij

elke verhuurmutatie wordt op woningniveau door de Beheerder de afweging verhuur of verkoop gemaakt, waarbij de optimalisatie van het rendement voor de Participant leidend is.

Voor wat betreft de exploitatie geldt de Wet betaalbare huur. Deze wet geldt voor alle woningen die basis van het WWS-stelsel een huur tot circa € 1.185 hebben (prijsspeil juli 2025). De woningen van het fonds behoren tot het laag, midden- en hoogsegment). Het laag- en middensegment is gereguleerd en het hoge segment betreft vrije sector woningen.

Van de 130 woningen hebben nu 95 woningen een gereguleerd huurcontract en 35 een geliberaliseerd huurcontract. Alle geliberaliseerde huurcontracten houden een geliberaliseerd huurcontract ondanks dat een aantal woningen conform de WWS-punten in het middensegment vallen bij wederverhuur. Voor deze 35 lopende geliberaliseerde huurcontracten geldt qua wetgeving de huurverhoging conform het hoogsegment. Geen van deze woningen is boven de maximaal redelijke huur verhuurd. Dit geldt ook voor de gereguleerde huurcontracten op basis van de ingeschatte WWS-punten.

In bepaalde gevallen dienen conform de Wet betaalbare huur lopende huurcontracten per 1 juli 2025 verplicht verlaagd te worden. Dit is het geval wanneer de huur van de betreffende woning bij aanvang van de huurovereenkomst op basis van het WWS eigenlijk in het tot 1 juli 2024 geldende sociale huursegment viel, maar destijds een hogere huur is afgesproken. De huurprijs moest in die gevallen uiterlijk per 1 juli 2025 verlaagd worden naar de op grond van het WWS geldende maximale huurprijs. Dit geldt bij geen van de woningen.

Indien bij mutatie tijdelijk niet verkocht wordt vanwege moverende redenen (onder andere te veel leegstand, de geprognosticeerde leegwaarde wordt niet gehaald of andere redenen), is wederverhuur mogelijk. De nieuwe huurprijs zal voor woningen met minder dan 186 WWS-punten conform de Wet betaalbare huur op basis van de WWS-punten moeten worden verhuurd. De WWS-punten variëren per jaar, want zijn o.a. afhankelijk van de hoogte van de WOZ waarden en energielabels. De Projecten beschikken over energielabels van C of beter wat geen negatief effect heeft op de WWS-punten.

Conform de ingeschatte WWS-punten kunnen de woningen bij eventuele wederverhuur sociaal (20x Valkenburg), geliberaliseerd (19x Velp en 18x Purmerend) of in het middensegment (5x Velp en 68x Valkenburg) worden verhuurd. Op basis van de huidige huur en de ingeschatte WWS-punten is geen sprake van verplichte huurterugval op basis van de Wet Betaalbare huur van de lopende huurcontracten danwel bij eventuele wederverhuur wat niet de fondsstrategie is.

Bij wederverhuur kunnen 5 geliberaliseerde contracten een huurterugval kennen wat niet de fondsstrategie is. Dit varieert van € 98 tot € 2 per maand, totaal is dit circa € 231 per maand.

Bij eventuele wederverhuur kan de huur op basis van de WWS-punten tabel danwel op basis van de markthuur (in geval van vrije sector woningen) worden verhoogd van circa € 8 tot € 908 per maand, in totaal is er nog circa € 20.000 huurpotentie ten opzichte van de huidige huur.

Binnen de Maatschap wordt voor de woningen gerekend met 3% jaarlijkse huurverhoging.

De jaarlijkse huurverhogingen worden vastgesteld conform het door de overheid bepaalde maximale huurverhogingsbeleid, dat per segment verschilt. Voor woningen in de vrije sector geldt dat de maximale verhoging wordt bepaald op basis van het laagste percentage van de inflatie of de loonontwikkeling, vermeerderd met één procentpunt. Voor het gereguleerde middensegment is de maximale verhoging gebaseerd op de loonontwikkeling plus één procentpunt. Voor sociale huurwoningen gelden specifieke regels, waaronder een maximale jaarlijkse verhoging en aanvullende bepalingen zoals inkomensafhankelijke verhogingen. Deze regels worden jaarlijks door de overheid herzien en kunnen variëren, waardoor toekomstige wijzigingen van invloed kunnen zijn op de huurinkomsten. Naar verwachting van de Beheerder zullen de maximale huurverhogingen altijd gerelateerd zijn aan de inflatie en loonontwikkelingen. Over de afgelopen 10 jaar (2016 – 2025) was de gemiddelde loonontwikkeling 3,3% en de gemiddelde inflatie 3,0%. Gezien deze langjarige gemiddelden van de factoren, acht de Beheerder een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 3% realistisch. Voor 2026 zullen de maximale huurverhogingen 4,1% (gereguleerde huur) en 4,4% (geliberaliseerde huur) bedragen.

De wetgeving Wet betaalbare huur wordt periodiek geëvalueerd op de noodzaak en het effect van de middenhuurregulering en de uitvoerbaarheid. Het kan zijn dat door overheidsingrijpen (evaluatiemoment Wet betaalbare huur) vanaf 2027 opnieuw huurwetgeving wordt aangescherpt en huurverhogingen worden geminimaliseerd aangezien de overheid huurders wil beschermen tegen hoge huurprijzen.

Indien het onverhoopt nodig is tot wederverhuur over te gaan schat de taxateur de wederverhuur voor alle Projecten als goed in. Met name de locaties, de courante maatvoering van de appartementen en de goede bereikbaarheid als goed.

Aan het einde van de beleggingshorizon van 7 jaar en 6 maanden zal een deel van het Vastgoed niet zijn verkocht. De op dat moment nog in bezit zijnde woningen en commerciële ruimten (het "restbezit") zullen dan allen, afhankelijk van de markt in één pakket of in deelpakketten, alsnog worden verkocht, teneinde tot beëindiging en vereffening van de Maatschap over te kunnen gaan. In principe gebeurt dit in één keer en op één moment, maar in geval van verkoop in deelpakketten aan meerdere kopers kan hier enige tijd tussen zitten, waardoor er sprake kan zijn van gefaseerde verkoop. In de berekeningen van het restbezit wordt, ondanks de jaarlijks gestegen huren, uitgegaan van een verkoopopbrengst, welke na verrekening van Verkoopkosten, gelijk is aan het aan het restbezit toegerekende deel van de Fondsinvestering met een opslag voor het aan deze woningen toe te rekenen investeringsbudget als beschreven in Deel 7.3.

Naast verkoop van restbezit (in één pakket of deelpakketten) aan het einde van de Looptijd van de Maatschap bestaat de mogelijkheid dat tussentijds, gedurende de Looptijd van de Maatschap, een deel van het Vastgoed in verhuurde staat wordt verkocht. Dit is niet het doel, maar het kan zijn dat de verkoop van dergelijke Projecten tegen een op dat moment interessante prijs in het belang van de Participanten is. In beginsel wordt na 7 jaar en 6 maanden het restbezit (het nog verhuurde deel) verkocht en wordt de Maatschap beëindigd. Bij tussentijdse verkopen van commerciële ruimten, individuele lege woningen of deelpakketten verhuurde woningen vindt verplicht aflossing van de financiering plaats. Het resterende bedrag komt toe aan de Participanten, uit te betalen bij de jaarlijkse uitkering, rekening houdend met het hierna beschreven uitkeringsbeleid (Deel 6.4). Tussentijdse verkoop van deelpakketten verhuurde woningen gebeurt alleen na toestemming van de Participantenvergadering.

De procedure bij verkoop van het restbezit is afhankelijk van de marktomstandigheden bij liquidatie van de Maatschap. Uitgangspunt is echter dat de verkoop door een landelijk werkende makelaar wordt gedaan en dat meerdere partijen de mogelijkheid krijgen een bieding uit te brengen op het Vastgoed. De informatie over het Vastgoed wordt door de Beheerder en de makelaar samengesteld en aan de partijen verstrekt. Indien de Participanten en de Stichting akkoord zijn, wordt het restbezit verkocht. Na verkoop van het restbezit, aflossing van een eventueel resterend hypotheeksaldo en vaststelling van de volledigheid van kosten en opbrengsten, wordt het banksaldo uitgekeerd aan de Participanten.

De Maatschap heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden, beoogt niet ecologische of sociale kenmerken te promoten en houdt geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. Bij de aankoopbeslissing van het Vastgoed zijn de duurzaamheidsrisico's beoordeeld. Hierbij is ingeschat welke invloed de risico's op het geprognosticeerde resultaat (IRR) van de Maatschap kunnen hebben. Zo bestaat de mogelijkheid dat in de toekomst hogere kosten moeten worden gemaakt om te voldoen aan nieuwe, verder gaande overheidsmaatregelen ten aanzien van het intensiever verduurzamen van woningen. De mate van duurzaamheid van het Vastgoed, waaronder ook begrepen de ligging ten opzichte van openbaar vervoer en de aanwezigheid van deelmobiliteit is door de taxateur meegenomen in de waardering van het Vastgoed.

Aangezien de bij de Beheerder in beheer zijnde fondsen geheel onafhankelijk van elkaar opereren, is het ondanks de gemeenschappelijkheid in de directievoering niet toegestaan dat het Vastgoed, liquide middelen of andere rechten en verplichtingen van een fonds naar een ander fonds worden verplaatst, gekocht of verkocht.

Overtollige liquiditeiten worden gedurende de Looptijd van de Maatschap onder verantwoordelijkheid van de Beheerder uitsluitend aangehouden op een bankrekening met een marktconforme rentevergoeding.

6.4 UITKERINGSBELEID

Na afloop van elk boekjaar zal, nadat de accountant een goedkeurende controleverklaring heeft verstrekt, in februari een positief resultaat van de Maatschap aan de Participanten per bank worden uitgekeerd, naar evenredigheid van het aantal door de Participanten gehouden Participaties. Onder voorwaarde dat is voldaan aan het LTV-beleid en de eisen van de financier met betrekking tot verplichte aflossing bij (tussentijdse) verkopen.

De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2027 plaatsvinden op basis van de dan beschikbare liquiditeit c.q. resultaat over het eerste verkorte boekjaar over de periode 31 maart 2026 tot en met 31 december 2026.

Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat eerder als interim-uitkering uit te keren.

Bij de bepaling van de hoogte van de uitkering dient het LTV-beleid in acht te worden genomen. Het LTV-beleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om geen winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70%, tenzij de financier uit hoofde van de lopende lening strengere eisen stelt. Namelijk:

- indien de LTV (Loan to Value) op enig moment meer bedraagt dan 65%, dient binnen drie maanden na verzoek van de financier een extra aflossing te worden gedaan van zodanige omvang dat de LTV weer ten hoogste 65% bedraagt;
- indien de DY (Debt Yield) op enig moment minder dan de op dat moment geldende grenswaarde op basis van 29,25% exploitatiekosten exclusief beheervergoeding bedraagt, dient binnen drie maanden na verzoek van de financier een extra aflossing te worden gedaan zodanige dat de DY weer ten minste boven de grenswaarde uitkomt. De DY wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten gedeeld door de resterende hoofdsom van de financiering. De grenswaarde bedraagt 6,5% tot 1 december 2027 en wordt vanaf 1 december 2027 jaarlijks met 0,2% verhoogd tot een maximum van 7,5% per 1 december 2031.

Dit betekent dat vanwege deze convenanten uitkeringen aan de Participanten lager kunnen uitvallen of stop gezet kunnen worden en worden aangewend voor aflossing van de financiering. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in de rendementsprognose wordt aan de hiervoor genoemde convenanten gedurende de Looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.

Meer in het algemeen geldt dat de netto-opbrengsten uit de Maatschap (huuropbrengsten na onderhoud, vaste lasten, verzekeringen en kosten voor beheer) als volgt en in deze volgorde worden aangewend: de verschuldigde rente op de financiering, aflossing op de financiering en vervolgens als uitkering aan de Participanten.

Indien over een boekjaar verlies is geleden, vindt in de volgende jaren geen winstuitkering plaats, zolang het verlies niet is aangevuld. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de Participantenvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort (de uitgaven overstijgen de inkomsten) is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financierer getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Een Participant kan echter niet worden gedwongen bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van de Maatschap meer dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald, zonder dat de Participantenvergadering daartoe expliciet zal hebben besloten. Een dergelijk besluit dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

Vanwege liquiditeitstekorten ingehouden winstuitkeringen cumuleren en kunnen later alsnog worden uitgekeerd indien en voor zover de liquiditeitspositie dat toelaat en indien Participanten daar toe besluiten.

Indien de financiële positie van de Maatschap het toelaat (bijvoorbeeld na tussentijdse verkoop van een deel van het Vastgoed) zal een deel van het door de Participanten ingelegde kapitaal voortijdig terugbetaald kunnen worden. Dit gebeurt voor alle Participaties gelijkelijk en leidt niet tot een uitstapmogelijkheid voor Participanten. Herinvestering van opbrengsten zal niet plaatsvinden.

De definitieve bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de Participantenvergadering.

Bij beëindiging van de Maatschap vindt een liquidatie-uitkering plaats nadat het restbezit zal zijn verkocht. Het restbezit betreft de verkoop van alle niet-verkochte woningen en commerciële ruimten tijdens de Looptijd van de Maatschap. Indien de verwachte opbrengst (minus de noodzakelijke kosten voor verkoop) van het restbezit lager is begroot dan het oorspronkelijk aan het Vastgoed toegerekende deel van de Fondsinvestering, zal er een bijzondere vergadering met de Participanten worden belegd. In deze vergadering wordt bepaald of het Vastgoed tegen een lager bedrag wordt verkocht.

De uitkeringen aan de Participanten verjaren drie jaar na beëindiging van de Maatschap en de betreffende liquiditeiten zullen tot en met die datum door de Stichting worden aangehouden.

De Beheerder, de Stichting, de AIFMD Bewaarder en bij hen betrokken personen (medewerkers en bestuurders) kunnen op geen enkel moment Vastgoed van de Maatschap kopen.

6.5 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Om als Participant op Participaties in deze Maatschap te kunnen inschrijven, dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

1. Er zijn in totaal 726 Participaties beschikbaar van € 25.000 per Participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon. Per Participant kan maximaal op 20% van de Participaties worden ingeschreven.
2. De inschrijving start op 26 februari 2026 en sluit (behoudens verlenging) uiterlijk 13 maart 2026 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen. De Beheerder behoudt zich het recht voor de inschrijving vanwege onvoorziene omstandigheden in te trekken of bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Er wordt door de Initiatiefnemer geen plaatsingsgarantie afgegeven.
3. Inschrijving in de Maatschap staat open voor natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen; deelname met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.
4. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het separaat bijgevoegde inschrijfformulier (Bijlage VI) en van een fotokopie van een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver, uittreksel KvK en kopie bankafschrift bij een rechtspersoon en legitimatiebewijs van de bestuurder en UBO's van de rechtspersoon alsmede een gewaarmerkt uittreksel van het UBO-register. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit is een interne procedure. Belangrijk onderdeel hierbij is de bankrekening waarvan de inleg gestort wordt. Deze moet traceerbaar zijn als bankrekening van de Participant zoals vermeld op het inschrijfformulier of een ander bij de Beheerder reeds bekend bankrekeningnummer ten name van inschrijver en mag geen buitenlandse bankrekening betreffen. Het inschrijfformulier dient uiterlijk 13 maart 2026 in het bezit van de Beheerder te zijn. Met het inschrijfformulier verklaart de Participant zich akkoord met de inhoud van het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen.
5. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgave van redenen.
6. De Beheerder kan beslissen de uitgifte van Participaties terug te trekken c.q. de uitgifte van Participaties uit te stellen indien zich omstandigheden - bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in

- gevaar zouden brengen - zouden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Indien het besluit wordt genomen tot terugtrekking van de plaatsing van de Participaties ontvangen inschrijvers hiervan onverwijld schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van Participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd. Een eventueel besluit tot terugtrekking van de uitgifte van Participaties wordt direct na het einde van de inschrijvingsperiode genomen. De Maatschap komt niet tot stand indien niet alle Participaties kunnen worden uitgegeven.
7. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde, dat indien besloten wordt om de uitgifte van Participaties in de Maatschap terug te trekken of uit te stellen dan wel Participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in de in Deel 12 van dit Prospectus opgenomen "Betrokken Partijen" schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).
 8. De Beheerder neemt het toewijzingsbesluit op basis van volgorde van ontvangst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij de inschrijving van vorige recent door de Beheerder geïnitieerde woningmaatschappen zijn geweigerd of die niet eerder hebben deelgenomen voorrang te geven. Dit betekent dat grotere inschrijvers mogelijk minder participaties toegewezen krijgen dan waarvoor zij inschrijven om kleinere beleggers mogelijk te maken deel te kunnen nemen.
 9. De Beheerder zal van sluiting van de inschrijving onmiddellijk melding maken op haar website en van de toewijzing onmiddellijk schriftelijk melding maken aan de geaccepteerde en niet-geaccepteerde inschrijvers. De inschrijving is bindend en de inschrijver verbindt zich tot een maximaal aantal Participaties.
 10. Het te financieren deel ad. € 16.440.000 zal verstrekt worden door een Nederlandse bankinstelling tegen de voorwaarden zoals genoemd in Deel 7.1 van het Prospectus.
 11. Bij de melding ontvangt u tevens informatie over de datum van toetreding tot de Maatschap en het verzoek uw deelnamebedrag met valutadatum 23 maart 2026 te storten op bankrekening NL87 INGB 0116 4639 29 bij ING Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Velp-Centrum, onder vermelding van het aantal Participaties en de naam van de Participant. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven.
 12. In geval van eventuele, om welke redenen dan ook, te veel door inschrijver betaalde bedragen, zal terugstorting direct plaatsvinden op hetzelfde rekeningnummer als van waar stortingen zijn gedaan. Dit geldt eveneens bij het onverhoopt terugtrekken van de plaatsing. In dit geval zal de volledige reeds gestorte inleg van € 25.000 (inclusief acquisitiefte) per Participatie worden gerestitueerd.
 13. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan de Beheerder om alle handelingen te verrichten, die strekken tot toetreding tot de Maatschap, tot het aangaan van een hypothecaire financiering zoals hierboven beschreven en tot de aankoop van het in dit Prospectus beschreven Vastgoed.
 14. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan iedere medewerker van Core Notariaat B.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot uitgifte (levering) van Participaties in de Maatschap, alsmede iedere medewerker van Core Notariaat B.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het Prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de financier in hoofdsom groot € 16.440.000.
 15. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbieding via de website bekend maken en de Participanten van wie de inschrijving is toegewezen schriftelijk op de hoogte stellen. Nadat alle Participaties zijn geplaatst ontvangen de Participanten van de Beheerder de Maatschapsovereenkomst.
 16. Uitgifte van de Participaties en daarmee start van de Maatschap vindt alleen doorgang als alle Participaties zijn geplaatst. Eventueel neemt de Initiatiefnemer een aantal Participaties voor eigen rekening.

6.6 VERKOOP PARTICIPATIES

In een aantal gevallen kan er mutatie plaatsvinden in de eigendom van Participaties. De Participaties zijn niet beursgenoteerd en slechts beperkt verhandelbaar. Na opstart van de Maatschap is er geen plicht om Participaties in te kopen behoudens in geval van overlijden.

OVERLIJDEN

Bij overlijden van een Participant kunnen de erfgenamen de Participatie in de Maatschap voortzetten, mits zij de resterende inleg in de Maatschap laten. Zij treden dan in de plaats van de overleden Participant en zijn dan eveneens gerechtigd tot het vermogen en de opbrengsten van de Maatschap.

Indien de erfgenamen geen gebruik maken van de mogelijkheid de Participatie voort te zetten, dan kunnen de Participaties van de overleden Participant komen te vervallen en aan de Maatschap worden overgedragen, mits het aantal Participaties van de overleden Participant niet meer bedraagt dan tien. Aan de erfgenamen wordt vergoed de oorspronkelijke inleg, verminderd met een bedrag van 20% of, indien terugbetaling kapitaal heeft plaatsgevonden, van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van het Vastgoed en de marktvariabelen geactualiseerd worden. Alle kosten komen voor rekening van de erfgenamen. Het bedrag dat voor de uitkoop nodig zal zijn wordt gefinancierd door de overblijvende Participanten, door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag. In dat geval neemt het aandeel van iedere overblijvende Participant in de Maatschap naar evenredigheid toe.

OVERDRAGEN

Overdracht van participaties is alleen mogelijk door middel van inkoop door de Maatschap en gelijktijdige uitgifte door de Maatschap aan een mede Participant. Indien een Participant zijn Participatie wenst over te dragen aan een mede Participant,

dient hij hiertoe een schriftelijk verzoek in te dienen bij de Beheerder (taak gedelegeerd door het Maatschapsbestuur) onder opgave van de gegevens van degene aan wie hij zijn Participatie wil overdragen en de prijs waartegen. De Beheerder zal de benodigde wettelijke toetsingen uitvoeren van degene die de Participatie wil overnemen. Kosten van overdracht bedragen € 450 incl. BTW per overdracht, welke voor rekening komen van de overdragende of ontvangende Participant. Een Participant rechtspersoon heeft goedkeuring van de Beheerder nodig om over te kunnen gaan tot een fusie, splitsing of ontbinding. Voor een gewenste overdracht in enig kwartaal dient het volledige verzoek tot overdracht uiterlijk de tiende dag van de eerste maand van dat kwartaal bij de Beheerder te worden gedaan; effectuering van de overdracht dient in hetzelfde kwartaal plaats te vinden, maar tenminste zes weken na het verzoek van de Participant.

De prijs voor overdracht van Participaties wordt bepaald in onderhandeling tussen de overdragende en ontvangende Participant. De Beheerder speelt in deze prijsbepaling geen rol. De Intrinsieke waarde van de Participaties wordt tweemaal per jaar door de Beheerder vastgesteld, per 30 juni en per 31 december, en wordt vermeld in de jaarrekening en het halfjaarverslag. De Intrinsieke waarde kan hoogstens een richting geven in de onderhandelingen van een Participant bij de bepaling van een verkoopprijs bij overdracht. Zie Deel 6.7.

Na een unaniem besluit tot beleidswijziging van de Maatschap (zie Deel 6.3) kan een Participant, anders dan in geval van overlijden of overdracht met toestemming, uittreden.

Een eventueel besluit van de Participantenvergadering tot bijstorting (zie Deel 2.2 "Aansprakelijkheid voor tekorten") geeft Participanten niet het recht om uit te treden.

6.7 VERSLAGLEGGING

Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar start 31 maart 2026 en eindigt 31 december 2026 (verkort boekjaar van 9 maanden). Vóór 1 maart van ieder jaar maakt de Beheerder een verslag op over het verstreken boekjaar van de Maatschap.

Binnen negen weken na het verstrijken van ieder kalenderkwartaal zullen de Participanten een tussentijds verslag ontvangen. Het verslag over het 2^e kwartaal (halfjaarverslag) is uitgebreider dan de verslagen over het 1^e en het 3^e kwartaal. In de verslagen worden de vergelijkende cijfers voor dezelfde periode van het voorgaande boekjaar verstrekt.

Na afloop van ieder kalenderjaar ontvangen de Participanten de voor de belastingaangifte benodigde gegevens. Hiertoe wordt jaarlijks een fiscaal overzicht opgesteld.

De jaarrekening over het verkorte boekjaar 2026 alsmede de jaarrekeningen nadien zullen worden voorzien van een controleverklaring (door een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor) en zullen aan iedere Participant worden verstrekt. De vaststelling van de jaarrekening geschiedt door de Participantenvergadering. De jaarrekening zal worden opgesteld met inachtneming van de wettelijke vereisten en op basis van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen (Titel 9 BW2), inclusief aanvullende vereisten uit de Wet op het financieel toezicht en richtlijn RJ-615 Beleggingsinstellingen, waarbij onder meer de volgende uitgangspunten gelden:

- baten en lasten toekomend aan de Maatschap worden verantwoord in de periode waaraan deze zijn toe te rekenen;
- activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld;
- Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op de Aankoopsom k.k., plus kosten, waaronder overdrachtsbelasting, acquisitiefte, notaris- en oprichtingskosten of lagere realiseerbare waarde (op basis van een externe taxatie);
- de huuropbrengst wordt in het Exploitatieresultaat verantwoord in de periode waaraan deze is toe te rekenen;
- de kosten voor planmatig onderhoud worden in de Exploitatiekosten verantwoord in de periode waarin de werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- de resultaten uit verkoop van het Vastgoed worden toegerekend aan de periode waarin het Vastgoed door middel van een notariële akte wordt geleverd.

De jaarrekening en het halfjaarverslag vermelden de Intrinsieke waarde van de Participaties. Deze Intrinsieke waarde wordt door de Beheerder bepaald en per ultimo jaar door de externe accountant gecontroleerd. De Intrinsieke waarde wordt bepaald door de waarde van alle bezittingen van de Maatschap te verminderen met de schulden op basis van de toegepaste waarderingsgrondslagen. De waarde van het Vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van de Aankoopsom k.k. plus kosten of lagere realiseerbare waarde op basis van een externe taxatie per ultimo van ieder jaar. Deze taxatie wordt ook gebruikt voor de bepaling van de Intrinsieke waarde per de eerstvolgende 30 juni.

De gemiddelde Intrinsieke waarde gedurende de Looptijd van de Maatschap bedraagt € 20.237 ((€ 26.081 + € 14.393)/2) plus de beschikbare uitkering over enig jaar per Participatie. Het bedrag van € 14.393 betreft de restitutie inleg aan het einde van de Fondperiode, inclusief inbegrepen werkkapitaal. De genoemde gemiddelde Intrinsieke waarde van € 20.237 per Participatie gedurende de Looptijd van de Maatschap is gebaseerd op de veronderstelling dat de inleg van € 25.000 na beëindiging van de Maatschap € 26.081 waard is (plus ingehouden direct rendement en minus het terugbetaalde kapitaal gedurende de Looptijd) en wordt gerestitueerd, er van uitgaande dat de waarde van het restbezit van het Vastgoed bij beëindiging van de Maatschap gelijk is aan de Fondinvestering met een opslag voor het aan deze woningen toe te rekenen investeringsbudget als beschreven in Deel 7.3.

Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de Intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten door de Beheerder niet gecompenseerd voor schade voortvloeiende uit een onjuiste berekening daarvan.

In de jaarrekening, halfjaarverslag en kwartaalverslagen meldt de Beheerder de omvang van de lopende financiering en de LTV.

Jaarlijks wordt er een begroting opgesteld welke wordt getoetst en goedgekeurd door de Stichting.

Tenminste één maal per jaar vindt een Participantenvergadering plaats waarin door de Beheerder rekening en verantwoording wordt afgelegd.

Daar de Maatschap per 31 maart 2026 wordt opgericht, heeft de Maatschap nog geen financiële overzichten opgesteld.

DEEL 7. FINANCIËEL

7.1 FINANCIERING ALGEMEEN

Het Totaal benodigd vermogen bedraagt bij start van de Maatschap op 31 maart 2026 € 34.590.000. Naast het eigen vermogensdeel van € 18.150.000 wordt dit Non-recourse gefinancierd door een Nederlandse bankinstelling voor een bedrag van € 16.440.000, met hypothecaire dekking als zekerheid. De financiering is reeds vastgelegd. Kerngegevens financiering per 31 maart 2026:

Totaalbedrag financiering	€ 16.440.000
Leningdeel I	€ 4.300.000 voor 3 jaar tegen vaste rente 4,42%
Leningdeel II	€ 3.000.000 voor 5 jaar tegen vaste rente 4,61%
Leningdeel III	€ 2.570.000 voor 7 jaar en 6 maanden tegen vaste rente 4,80%
Leningdeel IV	€ 6.570.000 voor looptijd van maximaal 5 jaar tegen 3-maands Euribor*) + 2,10%
LTV bij aanvang	52,9%
DY bij aanvang	6,8%
Financier	Een gerenommeerde Nederlandse grootbank
Debiteur	Stichting Woningmaatschap Velp-Centrum
Gemiddeld gewogen rente leningdelen	4,40% (peildatum 21 januari 2026 in verband met de variabele Euribor rente)
Rekenrente rendementsprognose	4,60%
Periodieke aflossing	Niet van toepassing.
Aflossing bij verkoop indiv. woningen **)	Bij verkoop van woningen zal circa 119% van het oorspronkelijk gefinancierde bedrag per woning worden afgelost (ofwel 64% van de Fondsinvestering per woning), het resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten.
Convenanten	Met de financier zijn de volgende opeisingsconvenanten overeengekomen: <ul style="list-style-type: none">• een minimale DY van 6,5% tot 1 december 2027. Vanaf 1 december 2027 wordt deze grens jaarlijks verhoogd met 0,2% tot een maximum van 7,5% per 1 december 2031; indien de DY (Debt Yield) op enig moment minder dan de dan op dat moment geldende grenswaarde op basis van 29,25% exploitatiekosten exclusief beheervergoeding bedraagt, dient binnen drie maanden na verzoek van de financier een extra aflossing te worden gedaan van zodanige omvang dat de DY weer ten minste boven de grenswaarde uitkomt. Over het bedrag van de extra aflossing is een vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd. De DY wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten gedeeld door de resterende hoofdsom van de hypothecaire financiering.• een maximale LTV (Loan to Value) van 65%; indien de LTV op enig moment meer bedraagt dan 65%, dient binnen drie maanden na verzoek van de financier een extra aflossing te worden gedaan van zodanige omvang dat de LTV weer ten hoogste 65% bedraagt. Over het bedrag van de extra aflossing is een vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd. De LTV wordt gedefinieerd als het uitstaande bedrag van de financiering gedeeld door de Marktwaaarde van het Vastgoed uitgedrukt in een percentage. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in de rendementsprognose wordt aan de hiervoor genoemde convenanten gedurende de Looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. Participanten kunnen door de financier niet worden aangesproken om bij te storten.
Vergoeding vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing, bijvoorbeeld bij verkopen, vindt eerst plaats op de Euribor lening (lening IV) en vervolgens op de overige leningen. Alleen aflossing op de Euribor lening is boetevrij, met dien verstande dat uitsluitend rente over de resterende looptijd van het lopende kwartaal verschuldigd is.
Afsluit- en bereidstellingsprovisie	€ 81.652
Administratiekosten	0,03%
Zekerheden	Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurpenningen. Hiermee betreft de volledige schuld van € 16.440.000 een financiering zonder garantie, met door zekerheid gedekte schuld. De beheervergoeding van de Beheerder wordt achtergesteld aan de rente- en aflossingsverplichtingen.

**) Het rentepercentage is telkens drie maanden vast en wordt per drie maanden vastgesteld, voor het eerst voor de driemaandsperiode die start op 31 maart 2026 en wel naar de rentestand van twee werkdagen daarvoor, en vervolgens op dezelfde wijze voor de opvolgende driemaandsperioden zolang als de financiering loopt.*

****) Per leeggekomen woning die individueel wordt verkocht wordt meer afgelost dan er per woning is gefinancierd; de aflossing bedraagt 64% van de Fondsinvestering per woning, terwijl maar 54% van de Fondsinvestering per woning is gefinancierd. Hierdoor neemt het percentage financiering op de resterende woningen in de portefeuille versneld af.*

De financier heeft in haar algemene voorwaarden bedongen dat in uitzonderlijke gevallen kosten die het gevolg zijn van eventuele krediet beperkende maatregelen, wijzigingen in solvabiliteitsrichtlijnen en of andere kosten verhogende voorschriften en bepalingen van nationale of buitenlandse centrale banken of internationale monetaire autoriteiten door de financier tijdens de looptijd doorberekend mogen worden door een extra opslag op de overeengekomen rentetarieven. Dit geldt niet alleen voor de financiering van deze Maatschap, maar betreft algemene marktpraktijk.

De financier van de Maatschap adviseert of beveelt op geen enkele wijze deelname aan de Maatschap aan. De financier heeft niet getoetst of deelname aan de Maatschap door de Participanten passend is. De financier acht zich niet aansprakelijk voor eventuele verliezen die Participanten als gevolg van deelname aan de Maatschap zouden kunnen lijden en acht zich niet gehouden bij het uitoefenen van haar rechten rekening te houden met de belangen van de Participanten.

Bij beëindiging van de Maatschap zal het eventuele restant van de financiering worden afgelost uit de opbrengst van de verkoop van het restbezit.

De Maatschap maakt bij start en gedurende de Looptijd gebruik van de hierboven beschreven financiering, waardoor er sprake is van Hefboomwerking. Er is geen sprake van andere Hefboomwerking dan door de hierboven beschreven financiering. De Hefboomwerking wordt beperkt door de hierboven met de financier overeengekomen LTV en DY convenanten alsmede door het in dit Prospectus beschreven beleid dat bij een LTV van meer dan 70% geen uitkeringen aan Participanten plaats zullen vinden. Voor de risico's die gepaard gaan met het gebruikmaken van financiering en de Hefboomwerking verwijzen wij naar Deel 2 van dit Prospectus.

7.2 KOSTEN

In deze paragraaf zijn de verschillende kosten voor de Maatschap gespecificeerd en toegelicht.

7.2.1 KOSTEN BIJ AANKOOP VASTGOED

Het Vastgoed is gekocht tegen een Aankoopsom k.k. van € 29.150.000. Vermeerderd met € 3.449.739 aankoopkosten betekent dit een Fondsinvestering van € 32.599.739. De Fondsinvestering plus het te financieren werkkapitaal en afsluit- en bereidstellingsprovisie bedraagt € 34.590.000, wat gedefinieerd wordt als het Totaal benodigd vermogen. De aankoopkosten bestaan uit de volgende onderdelen die in Figuur / tabel 6 zijn weergegeven:

Overdrachtsbelasting

De Projecten worden kosten koper aangekocht. Dit betekent dat er 8% overdrachtsbelasting verschuldigd is over de Aankoopsom k.k. van de Woningen (€ 27.475.000) en 10,4% overdrachtsbelasting over de Aankoopsom k.k. van de commerciële ruimten in Velp (€ 1.675.000).

Notariskosten en kadastrale rechten

De notariskosten hebben betrekking op het opstellen en passeren van de koop-en leveringsakten én de hypotheekakte. Deze kosten zijn verschuldigd aan Core Notariaat B.V.

Verduurzamings- en moderniseringsbudget

Deze kosten zijn nader toegelicht in Deel 5.5 van dit Prospectus en zijn bestemd voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen in Project Velp (€ 38.000) en de modernisering van de entree in Project Valkenburg (€ 60.500). De verduurzaming van Project Velp ziet daarbij op het plaatsen van zonnepanelen en het verduurzamen van de commerciële ruimte met energielabel G

Acquisitiefee

De Beheerder ontvangt een eenmalige acquisitiefee van 3% inclusief BTW over de Aankoopsom k.k. (€ 29.150.000) van het Vastgoed.

Oprichtingskosten fonds

Deze kosten bestaan uit € 7.000 aan algemene oprichtingskosten en € 46.526 aan eenmalige Fondskosten. De eenmalige Fondskosten bestaan uit de kosten voor het verkrijgen van goedkeuring op het Prospectus van de AFM (€ 25.000), taxatiekosten van het Vastgoed (MVGGM Vastgoedtaxaties B.V., € 6.501), opstartkosten van de AIFMD Bewaarder (CSC Depositary BV, € 3.025), opstartkosten van de accountant (Forvis Mazars N.V., € 2.000) én overige eenmalige Fondskosten (€ 10.000).

Het Totaal benodigd vermogen wordt bijeengebracht door een financiering bij een Nederlandse bankinstelling en het in te leggen eigen vermogen van de Participanten. In onderstaande Figuur / tabel 6 zijn de kosten die bij aankoop spelen opgenomen. Het bedrag van de Fondsinvestering kan in werkelijkheid minimaal afwijken, bijvoorbeeld vanwege iets hogere of lagere notariskosten. Dit heeft geen materieel effect op de rendementsprognose.

KOSTEN EN FINANCIERING AANKOOP VASTGOED	
Aankoopsom k.k.	29.150.000
<u>Kosten aankoop</u>	
Overdrachtsbelasting	2.372.200
Notariskosten en kadastrale rechten	51.013
Verduurzamings-/moderniseringsbudget	98.500
Acquisitiefee	874.500
Oprichtingskosten fonds	<u>53.526</u>
Totale kosten aankoop	<u>3.449.739</u>
Fondsinvestering	32.599.739
Afsluit- en bereidstellingsprovisie financiering	81.652
Werkkapitaal (inclusief investeringsbudget)	<u>1.908.610</u>
Totaal benodigd vermogen	<u>34.590.000</u>
Gefinancierd door middel van:	
Hypothecaire financiering	16.440.000
Eigen vermogen Participanten	<u>18.150.000</u>
Totaal benodigd vermogen	<u>34.590.000</u>

Figuur / tabel 6 Kosten en financiering Vastgoed

7.2.2 VERGOEDINGEN AAN DE BEHEERDER

ACQUISITIEFEE

Over de Aankoopsom k.k. ontvangt de Beheerder een eenmalige acquisitiefee van € 874.500 (3% over € 29.150.000). Dit bedrag is inbegrepen in de koopsom van de Participatie van € 25.000. Per Participatie wordt derhalve € 25.000 -/- 3% over de gehele Participatie geïnvesteerd. Deze vergoeding aan de Beheerder is daarmee in het rendement voor de Participant in de rendementsprognose verwerkt. De vergoeding is in de Vermogensstructuur (Deel 7.4) opgenomen en dient ter dekking van de kosten verbonden aan de werkzaamheden ter zake van de selectie van het Vastgoed, het voeren van onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het arrangeren van de (bancaire) financieringen en het uitwerken van de transactie en de bijbehorende overeenkomsten.

BEHEERVERGOEDING

Voor het beheer van het Vastgoed, het voeren van de administratie, de inning van de huur en dergelijke, ontvangt de Beheerder een vergoeding van 5,25% van de geïncasseerde huur, inclusief eventuele servicekosten. De vergoeding is in de totale rendementsprognose (Deel 7.5 en Deel 7.6 van dit Prospectus) opgenomen. De vergoeding bij wederverhuur van een woning bedraagt € 800. Deze vergoeding is in de totale rendementsprognose opgenomen onder Exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, de verzekeringen en de zakelijke lasten. Het totaal van de geraamde beheerkosten bedraagt over de gehele Looptijd van de Maatschap € 458.634.

WINSTDELINGSFEE

De Beheerder ontvangt een winstdelingsfee van 15% over de Gerealiseerde Winst (het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met de Fondsinvestering en

het in Deel 7.5 benoemde investeringsbudget) bij verkoop van het Vastgoed. Bij verkoop van individuele woningen geldt een minimum winstdelingsfee voor de Beheerder van € 1.000 per woning. Bij verkoop van verhuurde Projecten (indien tijdens de Looptijd een deel van de woningen in verhuurde staat aan een belegger worden verkocht) en restbezit (verkoop van alle resterende woningen in verhuurde staat bij beëindiging van de Maatschap) geldt een minimum winstdelingsfee voor de Beheerder van € 5.000 per verkoop per Project (niet per woning).

OVERIGE KOSTEN BIJ VERKOOP VAN INDIVIDUELE WONINGEN, DELEN VAN HET VASTGOED OF HET RESTBEZIT

Voor de verkoop van het Vastgoed wordt tijdens de uitponding (dit betreft het verkopen van individuele woningen die leegkomen bij de beëindiging van het huurcontract door huurder) een lokale makelaar ingeschakeld. Alle kosten verbonden aan de tussentijdse verkoop van Vastgoed (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit) zijn voor rekening van de Maatschap. De courtage en de overige Verkoopkosten bedragen naar verwachting gemiddeld 2% van de verkoopopbrengst, conform de begrote opbrengst zoals genoemd in het Prospectus. Tevens is er per woning, mocht er toch sprake zijn van wederverhuur, bij verhuur een budget voor mutatie opgenomen van € 1.500.

Alle kosten (onder andere de courtage van de verkopend makelaar) van verkoop van het in bezit van de Maatschap zijnde Vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode (het restbezit) komen ten laste van de Maatschap, met uitzondering van de overdrachtsbelasting (voor rekening van de koper). De taxatiekosten en de winstdelingsfee voor de Beheerder over een eventueel positief resultaat bij verkoop komen eveneens voor rekening van de Maatschap.

7.2.3 LOPENDE KOSTEN FACTOR (LKF)

In onderstaande Figuur / tabel 7 wordt de kostenstructuur op basis van de LKF van de Maatschap gedurende de Looptijd toegelicht.

Lopende kosten factor (LKF)	03-2026 en						2032/2033
	12-2026	2027	2028	2029	2030	2031	tot 1-10-2033
Intrinsieke waarde primo * ¹	30.677.587	25.957.958	23.362.162	21.002.348	18.878.515	16.990.663	15.338.793
Intrinsieke waarde ultimo * ¹	25.957.958	23.362.162	21.002.348	18.878.515	16.990.663	15.338.793	12.742.998
Gemiddelde intrinsieke waarde	28.317.772	24.660.060	22.182.255	19.940.431	17.934.589	16.164.728	14.040.895
Kosten voor berekening LKF:							
Exploitatiekosten exclusief rente	2.260.004	441.773	415.938	390.154	366.634	345.882	515.439
Beheervergoeding 5,25%	57.288	71.114	67.665	62.788	58.706	55.379	85.693
Totaal operationele kosten	2.202.716	370.659	348.273	327.365	307.928	290.503	429.747
LKF ratio operationele kosten	7,78%	1,50%	1,57%	1,64%	1,72%	1,80%	3,06%
LKF ratio winstdelingsfee beheerder * ²	0,59%	0,37%	0,38%	0,38%	0,37%	0,36%	0,65%

*1 Verschil in begin en einde van het jaar betreft de begrote verkopen (aantal * gemiddelde Fondsinvestering) van de woningen.

*2 Dit betreft de begrote winstdelingsfee van de Beheerder gerelateerd aan de gemiddelde Intrinsieke waarde over het jaar.

Figuur / tabel 7 Lopende Kosten Factor

De LKF relateert het niveau van de operationele kosten (zijnde de Exploitatiekosten zoals genoemd in Deel 7.5 minus de rentelasten en de beheervergoeding aan de Beheerder) aan de gemiddelde Intrinsieke waarde van het Vastgoed (berekend op basis van de Intrinsieke waarde per begin en einde van het jaar van het Vastgoed) van de Maatschap. De Intrinsieke waarde van het Vastgoed neemt af als gevolg van de begrote verkopen. Het totaal van de operationele kosten wordt in de calculatie meegenomen. De rentebaten en -lasten, leegstandskosten, Verkoopkosten en winstdelingsfee voor de Beheerder worden niet in de LKF calculatie van de operationele kosten opgenomen. Naast de LKF ratio van de operationele kosten wordt de ratio van de winstdelingsfee afzonderlijk weergegeven. Deze ratio wordt berekend door de totale winstdelingsfee van de Beheerder te relateren aan de gemiddelde Intrinsieke waarde.

7.3 UITGANGSPUNTEN VOOR VERMOGENSSTRUCTUUR EN RENDEMENTSPROGNOSE

Het beleid van de Maatschap en de Beheerder is gericht op het behalen van een optimale opbrengst uit de verhuur van het Vastgoed en door verkopen te realiseren tegen een hogere prijs dan de Fondsinvestering. Het geprognosticeerde rendement van 6,2% IRR is gebaseerd op de uitgangspunten zoals hieronder aangegeven en zijn de basis voor de berekeningen in Deel 7.5 en Deel 7.6. Op basis van de rendementsprognose worden geen exploitatietekorten verwacht gedurende de Looptijd.

BELANGRIJKSTE UITGANGSPUNTEN BIJ DE RENDEMENTSPROGNOSE GEDURENDE DE FONDSPERIODE, WEERGEGEVEN OP VOLGORDE VAN MATERIALITEIT

- waardebepaling op basis van leegwaarde: de inschatting van Beheerder is gemiddeld € 313.785 (taxateur € 322.385 met waardepeildata 5 augustus 2025 (Purmerend), 7 augustus 2025 (Velp) en 12 november 2025 (Valkenburg). In het rekenmodel wordt gerekend met de leegwaarde-inschattingen van de Beheerder en wordt veronderstelt dat de leegwaarde gedurende de Looptijd gelijk blijft (er wordt geen rekening gehouden met eventuele inflatie). De gemiddelde leegwaarde per woning bedraagt voor Project Purmerend € 402.000 (taxateur: € 402.222), voor project Velp € 437.500 (taxateur: € 438.958) en voor project Valkenburg € 262.000 (taxateur: € 274.261). De mutatiegraad

van de woningen bedraagt gemiddeld circa 10% per jaar, waarbij in het eerste jaar rekening is gehouden met tien extra verkopen aangezien met de Verkopers is overeengekomen dat er een verhuurstop geldt vanaf de datum van ondertekening van de drie koopovereenkomsten. Gedurende de gehele Fondsperiode wordt verondersteld dat alle vrijkomende woningen worden verkocht;

- b) het in Deel 7.5 voor 2026 opgenomen investeringsbudget van € 1.889.035 is bestemd voor instandhouding van het Vastgoed in de gewenste conditie. Dit budget bedraagt € 25.000 voor Project Purmerend, € 35.000 voor Project Velp en € 1.829.035 voor Project Valkenburg. Het investeringsbudget is onderdeel van het werkkapitaal bij aanvang van de Maatschap en zal naar verwachting volledig in 2026 worden benut. De hoogte van het investeringsbudget is gebaseerd op een inschatting van de Beheerder op basis van de haar beschikbare technische gegevens van de Projecten;
- c) bij de waardebepaling van het restbezit in verhuurde staat is verondersteld dat de waarde van het restbezit in beginsel gelijk is aan de Fondsinvestering van de resterende woningen, bestaande uit de Aankoopsom v.o.n. van het Vastgoed inclusief kosten, waaronder acquisitiefte en de notaris- en oprichtingskosten van de Maatschap (samen ruim 3% van de Aankoopsom k.k.), zijnde € 12.742.998. Voor de waardebepaling van het restbezit in verhuurde staat van Project Valkenburg is daarnaast verondersteld dat de Fondsinvestering van de resterende woningen wordt vermeerderd met het aan deze woningen toe te rekenen investeringsbudget, zijnde € 784.676;
- d) voor de verkoop van de commerciële ruimten in Project Velp wordt verondersteld dat deze in 2033 worden verkocht tegen de aan de commerciële ruimten toe te rekenen Fondsinvestering. De Fondsinvestering van de commerciële ruimten bedraagt € 1.922.152, bestaande uit de aankoopsom van € 1.675.000 k.k. en € 247.152 aan aankoopkosten; Bij verkoop van de commerciële ruimten wordt de verkoopopbrengst afgelost op de financiering.
- e) Exploitatiekosten: 30,25% van de jaarhuur als volgt opgebouwd:
- onderhoud 18% (VvE (indien actief), inclusief regulier schilderwerk en eventueel planmatig onderhoud)
 - beheervergoeding Beheerder 5,25% over de geïncasseerde huur en servicekosten, inclusief verschuldigde BTW
 - gemeentelijke lasten 4,0%
 - verzekeringen 2%
 - overig 1%
- Van bovengenoemde uitgangspunten, zijn de posten *onderhoud* en *overig* gebaseerd op inschattingen van de Beheerder. De uitgangspunten voor *gemeentelijke lasten* en *verzekeringen* zijn gebaseerd op basis van werkelijke gegevens.
- f) huurverhoging voor de woningen: gemiddeld 3,0% op jaarbasis. Over de afgelopen 10 jaar (2016 – 2025) was de gemiddelde loonontwikkeling 3,3% en de gemiddelde inflatie 3,0%. Gezien deze langjarige gemiddelden van de factoren, acht de Beheerder een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 3% realistisch. Voor 2026 zullen voor de woningen de maximale huurverhogingen 4,1% (gereguleerde huur) en 4,4% (geliberaliseerde huur) bedragen;
- g) rekenrente financieringskosten: 4,6% tot en met 30 september 2033;
- h) voor de commerciële ruimten in Project Velp is gerekend met 2% huurverhoging per jaar. Verder is op basis van een inschatting van de Beheerder en de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (3,32 jaar bij aanvang van de Maatschap), voorzichtigheidshalve rekening gehouden met huurincentives, mutatieleegstand van diverse maanden bij huuropzeggingen en terugval in de contracthuren;
- i) Verkoopkosten: 2% van de verkoopopbrengst voor Woningen en 1% van de verkoopopbrengst van de commerciële ruimten; Dit betreffen kosten voor de courtage van de lokale makelaar en eventueel in te zetten marketinginstrumenten ten behoeve van de verkoop van een Woning, waaronder het plaatsen van een verkoopadvertentie en/of een reclamebord.
Bij verkoop wordt tevens een extra investering begroot van € 1.500 per Woning voor het uitvoeren van kleine werkzaamheden aan de Woning. Hierbij wordt door de Beheerder geen vergoeding in rekening gebracht. De bedragen in dit uitgangspunt zijn gebaseerd op de ervaringsgegevens van de Beheerder;
- j) er is bij mutatie van een verhuurde woning gerekend met Fricieleegstand. Deze gedeerde huurinkomsten na mutatie van een verhuurde woning zijn gesteld op gemiddeld 2,5 maand op basis van ervaringsgegevens van de Beheerder.
Met de Verkopers is overeengekomen dat er een verhuurstop geldt vanaf de datum van ondertekening van de drie koopovereenkomsten. Vanwege de verhoogde leegstand bij aanvang van de Maatschap, is in het eerste jaar voor vijf woningen een leegstandperiode van 10,5 maand gehanteerd op basis van een inschatting van de Beheerder;
- k) Fondskosten jaarlijks: totaal € 26.640, zie Figuur / tabel 8 voor de specificatie;
- l) indexatie jaarlijkse Fondskosten: 2,5%;
- m) Fondskosten eenmalig: totaal € 46.526, zie Figuur / tabel 8 voor de specificatie;
- n) mutatiekosten bij verhuur bedragen € 1.500 (inclusief een vergoeding voor de Beheerder van € 800). Dit uitgangspunt bedraagt een inschatting van de Beheerder op basis van haar ervaringsgegevens;

OVERZICHT FONDSKOSTEN	Eenmalig	Jaarlijks
AIFMD Bewaarder	3.025	7.550
Stichting	-	3.630
AFM goedkeuringsprocedure	25.000	-
Taxatiekosten	6.501	3.767
Accountant	2.000	9.500
Overige kosten	10.000	2.193
Totaal	46.526	26.640

Figuur / tabel 8 Overzicht Fondskosten

De in bovenstaande tabel genoemde eenmalige kosten zijn in de rendementsprognose verantwoord in de oprichtingskosten fonds als onderdeel van de Fondsinvestering, de jaarlijkse kosten zijn jaarlijks terugkerende kosten en derhalve jaarlijks verantwoord in de rendementsprognose. De betaalde afsluit- en bereidstellingsprovisie wordt geactiveerd en lineair afgeschreven gedurende de looptijd van de leningsovereenkomst.

Een aantal van bovenstaande uitgangspunten is niet door de Beheerder te beïnvloeden en geldt als een vaststaand gegeven (a, k, en m), zijn afhankelijk van externe factoren of wet- en regelgeving (b, c, e (deels), f, i, j en k) of liggen vast in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (c en e (deels)). De uitgangspunten onder a, b, c, d, e (onderhoud, gemeentelijke lasten, verzekeringen en overig) f, g, h, i, j, l en n (deels) betreffen een inschatting van de Beheerder. Door de wijze waarop de Beheerder gedurende de Looptijd het Beheer uitvoert (verkoop/verhuur/verhuurbeleid/onderhoud) is het uiteindelijke rendement in beperkte mate door de Beheerder te beïnvloeden.

De prognoses in dit Prospectus worden verstrekt om Participanten inzicht te geven in de aangeboden belegging en het te behalen rendement, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement. Mede vanwege onzekere en niet door de Beheerder te beïnvloeden uitgangspunten kunnen de daadwerkelijke resultaten aanzienlijk afwijken van de rendementsprognose.

De rendementsprognose in dit Prospectus is opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van eventuele historische financiële informatie en is in overeenstemming met het boekhoudbeleid van de Maatschap.

7.4 VERMOGENSTRUCTUUR (IN €)

RENDEMENTSPROGNOSE	
Aankoop som Vastgoed k.k.	29.150.000
Kosten koper:	
Overdrachtsbelasting	2.372.200
Notariskosten en kadastrale rechten	<u>51.013</u>
	<u>2.423.213</u>
Aankoop som Vastgoed v.o.n.	31.573.213
Initiële kosten:	
Acquisitiefee	874.500
Oprichtingskosten fonds	53.526
Verduurzamings-/moderniseringsbudget	<u>98.500</u>
	<u>1.026.526</u>
Fondsinvestering	32.599.739
Afsluit- en bereidstellingsprovisie financiering	81.652
Werkkapitaal (inclusief investeringsbudget)	<u>1.908.610</u>
Totaal benodigd vermogen	34.590.000
Hypothecaire financiering	<u>16.440.000</u>
Benodigd eigen vermogen	18.150.000
<u>Toelichtingen op vermogen, schuld en liquiditeit bij opstart (situatie per prospectusdatum)</u>	
Totaal kortlopende schulden	0
- Financiering met zekerheden	0
- Financiering met garanties	0
- Financiering zonder zekerheden/garanties	0
Totaal langlopende schulden	16.440.000
- Financiering met zekerheden	16.440.000 * ¹
- Financiering met garanties	0
- Financiering zonder zekerheden/garanties	0
Eigen vermogen	
Inleg kapitaal bij opstart	18.150.000
Wettelijke reserves	0
Overige reserves	<u>0</u>
Totaal eigen vermogen	<u>18.150.000</u>
Kapitalisatie schuld tov totaal vermogen (ltv)	48%
<u>Activa en passiva op korte en middellange termijn</u>	
Rekening courant bank	1.908.610 * ²
Overige kasgelden	0
Effecten	<u>0</u>
Totaal	1.908.610
Overige vorderingen	<u>0</u>
Totaal	0
Kortlopende bankschulden	0
Kortlopend deel van langlopende schuld	0 * ³
Overige passiva	<u>0</u>
Totaal	<u>0</u>
Saldo	<u>1.908.610</u>
Langlopende bankkredieten	0
Obligaties	0
Andere langlopende leningen (niet hypothecair)	<u>0</u>
Totaal	<u>0</u>
Saldo activa en passiva op korte en middellange termijn	<u>1.908.610</u>
* ¹ De financiering heeft als zekerheden de in het Prospectus benoemde Vastgoed. Het deel van de financiering dat binnen één jaar vanaf start Fonds terugbetaald dient te worden, is opgenomen onder kortlopend deel van de langlopende schuld. De totale financiering bedraagt daarmee € 16.440.000	
* ² Betreft naast de afsluit- en bereidstellingsprovisie het werkkapitaal dat als liquiditeit wordt aangehouden als extra zekerheid om eventuele tussentijdse tekorten op te kunnen vangen	
* ³ Te voldoen binnen één jaar na start Fonds. Voor de eerste betaling (begin 3e kwartaal) is liquiditeit aanwezig vanuit het gestorte werkkapitaal en ontvangen huuropbrengsten gedurende het 2e kwartaal 2026	

VERKOOP RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	1-4-2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032/2033 tot 1-10-2033	Totaal
Aantal woningen primo	130	110	99	89	80	72	65	130
Verkopen	20	11	10	9	8	7	11	76
Aantal woningen ultimo	110	99	89	80	72	65	54	54
Mutatiegraad	15,4%	10,0%	10,1%	10,1%	10,0%	9,7%	16,9%	11,0%
Gem. verkoopprijs	313.785	313.785	313.785	313.785	313.785	313.785	313.785	
Verkoopopbrengst	6.275.692	3.451.631	3.137.846	2.824.062	2.510.277	2.196.492	3.451.631	23.847.631
Fondsinvestering	4.719.629	2.595.796	2.359.814	2.123.833	1.887.851	1.651.870	2.595.796	17.934.589
Verkoopkosten	125.514	69.033	62.757	56.481	50.206	43.930	69.033	476.953
Extra investering bij verkoop	30.000	16.500	15.000	13.500	12.000	10.500	16.500	114.000
Brutowinst	1.400.550	770.302	700.275	630.247	560.220	490.192	770.302	5.322.089
Winstdelingsfee Beheerder (min. € 1.000 / woning)	166.489	91.569	83.245	74.920	66.596	58.271	91.569	632.660
Verkoop commerciële units								
Verkoopprijs	0	0	0	0	0	0	1.922.152	1.922.152
Kostprijs	0	0	0	0	0	0	1.922.152	1.922.152
Resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten	0	0	0	0	0	0	-19.222	-19.222
Winstdeling beheerder	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat commercieel	0	0	0	0	0	0	-19.222	-19.222
Verkoopresultaat	1.234.060	678.733	617.030	555.327	493.624	431.921	659.512	4.670.208
Verkoopresultaat per Participatie	1.700	935	850	765	680	595	908	6.433
Verkoop rendement per Participatie	6,9%	3,9%	3,6%	3,5%	3,3%	3,0%	4,7%	3,8%
Financiering begin van het jaar	16.440.000	13.434.800	11.781.940	10.279.340	8.927.000	7.724.920	6.673.100	16.440.000
Aflossing bij verkoop commerciële units	0	0	0	0	0	0	1.922.152	1.922.152
Aflossing bij verkoop woningen	3.005.200	1.652.860	1.502.600	1.352.340	1.202.080	1.051.820	1.652.860	11.419.760
Financiering eind van het jaar	13.434.800	11.781.940	10.279.340	8.927.000	7.724.920	6.673.100	3.098.088	3.098.088

TOTAAL RENDEMENT VOOR BELASTINGEN PER PARTICIPATIE (PROGNOSE)

	1	2	3	4	5	6	7	
	1-4-2026	2027	2028	2029	2030	2031 tot 1-10-2033	2032/2033	Totaal
Exploitatieresultaat	-2.320	458	503	501	508	520	997	1.168
Verkoopresultaat	1.700	935	850	765	680	595	908	6.433
Totaal resultaat	-620	1.393	1.353	1.266	1.188	1.115	1.905	7.601
Beschikbaar werkkapitaal	2.602							
Gemiddeld eigen vermogen	24.690	24.206	23.362	22.059	20.855	19.775	19.249	15.340
Participatie ultimo	24.380	24.032	22.693	21.425	20.284	19.267	19.230	14.654
Rendement op inleg ^{*1}	8,0%	5,8%	5,8%	5,7%	5,7%	5,6%	9,9%	6,2%

^{*1} Betreft het jaarlijks enkelvoudig rendement ten opzichte van het gemiddeld eigen vermogen per Participatie, inclusief het beschikbare werkkapitaal

PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASHFLOW OP RESTBEZIT

Fondsinvestering	32.599.739
Fondsinvestering verkochte deel portefeuille (op basis van 0% waardeinstijging)	<u>17.934.589</u>
Fondsinvestering restbezit	<u>12.742.998</u>

CASHFLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP

Verkoopopbrengst restbezit woningen	13.527.674
Terugbetaling werkkapitaal	<u>19.575</u>
	13.547.248
Aflossing restant hypothecaire financiering	<u>3.098.088</u>
Cashflow op restbezit	<u>10.449.160</u>
Cashflow restbezit per Participatie	14.393

7.6 PERSOONLIJKE RENDEMENTSPROGNOSE (IN €)

PROGNOSE VOOR DE TOTALE CASHFLOW PER PARTICIPATIE

Regulier model "Box 3" waarbij wordt deelgenomen door een natuurlijk persoon, rendement is voor vermogensrendementsheffing

(de uitkering in enig jaar betreft het resultaat over het vorige boekjaar)

		28-2-2033							Totaal
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Inleg	-25.000								-25.000
Exploitatieresultaat		-2.320	458	503	501	508	520	997	1.168
Verkoopresultaat		1.700	935	850	765	680	595	908	6.433
Uitbetaling vrijgevallen afsluit- en bereidstellingsprovisie		16	16	16	16	16	16	16	112
Vrijval reserve voor investeringsbudget		2.602	0	0	0	0	0	0	2.602
Extra uitkering door lagere aflossing dan Fondsinvestering * ¹		2.361	1.299	1.181	1.063	945	827	1.299	8.974
Restitutie inleg								14.393	14.393
									0
Cashflow	-25.000	4.360	2.708	2.550	2.345	2.148	1.958	17.613	8.682

De vergoeding, welke de Participant verwacht te realiseren op de door hem in het fonds geïnvesteerde middelen, bedraagt

6,2% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing ²

In deze rendementsberekening is rekening gehouden met de tijdswaarde van geld oftewel de IRR.

¹ Bij verkoop wordt minder bij de bank afgelost dan de Fondsinvestering waardoor extra rendement wordt gemaakt. Voorbeeld jaar 2027: bij verkoop van een woning met een verkoopprijs van € 313.785 en een Fondsinvestering van € 235.981 wordt € 150.260 afgelost (circa 64%). Het verschil tussen de Fondsinvestering en het af te lossen bedrag bedraagt € 85.721.

In 2027 zijn 11 verkopen geprognoseerd. Dit betekent een extra rendement van $11 \times € 85.721 = € 942.931$. Dit bedrag gedeeld door het aantal van 726 Participaties betekent een extra aan de Participanten uit te keren bedrag van € 1.299 per Participatie uit te keren in 2028.

² De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

7.7 RENDEMENTSSENARIO'S

De rendementsprognose in Deel 7.5 en Deel 7.6 vormt de basis voor het neutrale rendementsscenario met een geprognosticeerde rendement van 6,2% (IRR). De uitgangspunten voor dit neutrale rendementsscenario zijn opgenomen in Deel 7.3.

De ontwikkeling van de leegwaarde is bepalend voor de verwachte verkoopopbrengsten bij tussentijdse verkopen van leeggekomen woningen, alsmede voor de verwachte verkoopopbrengst van het restbezit in verhuurde staat bij beëindiging van de Maatschap. Alhoewel de leegwaarde zich mogelijk positief ontwikkelt, is het gezien de lange beleggingshorizon (Fondsperiode van 7 jaar en 6 maanden) niet uit te sluiten dat leegwaarden zich toch weer neerwaarts ontwikkelen (marktwaarderisico). In het neutrale rendementsscenario wordt daarom uitgegaan van de aanname dat de gemiddelde leegwaarde van het Vastgoed in de tijd gelijk blijft (leegwaardestijging 0%).

In onderstaande Figuur / tabel 9 is naast het neutrale scenario nog een drietal andere rendementsscenario's opgenomen, te weten een pessimistisch scenario, een break-even scenario en een optimistisch scenario. Deze drie andere rendementsscenario's wijken af van het neutrale rendementsscenario door indicatief afwijkende percentages te kiezen met betrekking tot de jaarlijkse leegwaardestijging Vastgoed, de gemiddelde mutatiegraad (met als gevolg minder of meer verkochte woningen) en jaarlijkse huurverhogingen:

Pessimistische scenario:

- leegwaardestijging Vastgoed met -5,0% per jaar i.p.v. met 0% per jaar. Als gevolg hiervan daalt de leegwaarde per woning van € 313.785 (inschatting op peildatum 26-2-2026) naar € 219.128 (september 2033);
- gemiddelde mutatiegraad van 4% per jaar i.p.v. 10%;
- huurverhoging gemiddeld 0% per jaar i.p.v. 3% per jaar voor de woningen en 2% voor de commerciële ruimten;

Break-even scenario:

- leegwaardestijging Vastgoed met -3,5% per jaar i.p.v. met 0% per jaar. Als gevolg hiervan daalt de leegwaarde per woning van € 313.785 (inschatting op peildatum 26-2-2026) naar € 244.525 (september 2033);
- gemiddelde mutatiegraad van 7,1% per jaar i.p.v. 10%;
- huurverhoging gemiddeld 0% per jaar i.p.v. 3% per jaar voor de woningen en 2% voor de commerciële ruimten;

Optimistische scenario:

- leegwaardestijging Vastgoed met 3,0% per jaar i.p.v. met 0% per jaar. Als gevolg hiervan stijgt de leegwaarde per woning van € 313.785 (inschatting op peildatum 26-2-2026) naar € 385.916 (september 2033);
- gemiddelde mutatiegraad van 15% per jaar i.p.v. 10%;
- huurverhoging gemiddeld 4% per jaar i.p.v. 3% per jaar voor de woningen en 2% voor de commerciële ruimten.

Bij de bepaling van de waarde van het restbezit in verhuurde staat wordt dezelfde leegwaarderatio (inclusief kosten) gehanteerd als bij de opstart, zijnde 84,5%. Voor het neutrale scenario houdt dit in dat per 30 september 2033 geen resultaat wordt gemaakt op het restbezit in verhuurde staat. Voor het pessimistische en break-even scenario houdt dit in dat per 30 september 2033 respectievelijk € 6.060.618 en € 3.300.082 negatief resultaat wordt gemaakt op het restbezit in verhuurde staat. Voor het optimistische scenario houdt dit in dat na 7 jaar en 6 maanden € 4.471.748 positief resultaat wordt gemaakt op het restbezit in verhuurde staat.

RENDEMENTSSCENARIO'S	pessimistisch	break-even	neutraal	optimistisch
Jaarlijkse leegwaardestijging Vastgoed	-5,0%	-3,5%	0%	3%
Gemiddelde mutatiegraad verkochte woningen	4,0%	7,1%	10%	15%
Huurverhoging woningen	0,0%	0,0%	3%	4%
Verwacht IRR rendement per scenario	-3,8%	0,0%	6,2%	11,8%
Leegwaarde per woning na 7 jaar en 6 maanden	€ 219.128	€ 244.525	€ 313.785	€ 385.916

Figuur / tabel 9 Rendementsscenario's

Het break-even scenario, waarbij vanuit de totale cash flows de inleg gedurende de beoogde Looptijd van de Maatschap terugbetaald kan worden, doet zich in bovenstaande scenario's voor indien zich een positievere situatie voordoet dan het pessimistische scenario. Het pessimistische scenario leidt tot een negatief rendement (IRR). Een negatief rendement (IRR) betekent dat niet de gehele inleg gedurende de beoogde Looptijd van de Maatschap terugbetaald kan worden.

De Rendementsscenario's zijn door de Beheerder zorgvuldig opgesteld, eventuele afwijkingen zowel positief als negatief komen volledig ten bate of ten laste van de Maatschap.

DEEL 8. BELASTINGEN

8.1 ALGEMEEN

Dit Deel is opgesteld door Borgen Tax B.V. te Amsterdam en geldt voor alle in Nederland woonachtige en/of gevestigde Participanten. Het is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 21 januari 2026. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) komen voor rekening en risico van de Participanten. De Maatschapsovereenkomst is zodanig verwoord dat naast natuurlijke personen ook rechtspersonen zoals naamloze en besloten vennootschappen, stichtingen en verenigingen kunnen participeren in de Maatschap. Borgen Tax B.V. heeft de BTW aspecten van de Maatschap niet beoordeeld dan wel gecontroleerd en heeft daarom hierover niets opgenomen in onderhavige fiscale Deel van het Prospectus. De informatie inzake BTW in dit Deel is afkomstig van de Beheerder en onder haar verantwoordelijkheid opgenomen.

De belastingwetgeving van de lidstaat van de Participant en van het land van oprichting van de Maatschap (Nederland) kan een weerslag hebben op de inkomsten uit de Participaties.

Deze fiscale uiteenzetting geeft een algemene en globale weergave van de wijze van belastingheffing ten aanzien van de in Nederland woonachtige Participanten/natuurlijke personen en de in Nederland gevestigde Participanten/rechtspersonen (hierna: 'Participanten'). De uiteindelijke fiscale behandeling zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden, welke per Participant kunnen verschillen. Potentiële Participanten wordt derhalve geadviseerd om hun eigen (fiscaal) adviseur(s) te raadplegen.

Borgen Tax B.V. te Amsterdam heeft, ter verkrijging van meerdere zekerheid en eenduidige behandeling voor de in Nederland wonende en/of gevestigde Participanten een rulingverzoek bij de Belastingdienst ingediend. In dit rulingverzoek wordt van het vastgoedkenniscentrum van de Belastingdienst de bevestiging gevraagd dat:

- a. de Maatschap voor de Nederlandse inkomsten- en vennootschapsbelasting als "fiscaal transparant" moet worden aangemerkt,
- b. een Participatie in de Maatschap voor particuliere beleggers ('Participanten/natuurlijke personen') voor de inkomstenbelasting wordt belast in "Box 3" ("Sparen en Beleggen") en
- c. een Participatie in de Maatschap voor de Participanten/rechtspersonen rechtstreeks bij de deelnemende vennootschappen, stichtingen en verenigingen in de heffing van de vennootschapsbelasting wordt betrokken indien en voor zover zij belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting (en tenzij een subjectieve of objectieve vrijstelling van toepassing is op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969).

8.2 FISCALE TRANSPARANTIE

Het uitgangspunt is dat de Maatschap fiscaal transparant is. Fiscale transparantie houdt in dat de Maatschap niet zelfstandig belastingplichtig is en dat iedere Participant afzonderlijk in de belastingheffing wordt betrokken voor zijn Participatie. De resultaten van de Maatschap worden fiscaal daarom rechtstreeks toegerekend aan de Participanten op basis van de in de Maatschapsovereenkomst bepaalde, feitelijke winstverdeling.

Vanaf 1 januari 2025 is een maatschap voor fiscale doeleinden uitsluitend transparant, indien deze niet kwalificeert als een *fonds voor gemene rekening* ('FGR') zoals bedoeld in artikel 2 lid 4 Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Van een FGR is sprake indien:

- a) de maatschap is opgericht ter verkrijging van voordelen voor de deelgerechtigden door het voor gemene rekening beleggen of anderszins aanwenden van gelden;
- b) de maatschap wordt aangemerkt als een beleggingsfonds of fonds voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht; en
- c) de participaties in de maatschap verhandelbaar zijn. Indien participaties alleen vervreemd kunnen worden aan de maatschap, is geen sprake van verhandelbaarheid.

Van een FGR is alleen sprake indien aan alle bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Indien aan één van de voorwaarden niet wordt voldaan, is geen sprake van een FGR en is dus sprake van fiscale transparantie.

In de Maatschapsovereenkomst (artikel 4) is opgenomen dat overdracht van Participaties alleen kan plaatsvinden aan de Maatschap, onder gelijktijdige uitgifte van hetzelfde aantal participaties door de Maatschap aan een andere Participant. Uit de wettekst en het op 6 december 2024 gepubliceerde Fondsenbesluit van de Staatssecretaris van Financiën (besluit van 27 november 2024, nr. 2024-9447), volgt dat Participaties in die omstandigheden fiscaal als 'niet verhandelbaar' worden aangemerkt. De Maatschap voldoet daardoor niet aan de hiervoor genoemde voorwaarde c) en kwalificeert niet als FGR. Dat de Maatschap wel aan voorwaarden a) en b) voldoet, doet daar niet aan af.

Toetsing van de transparantie door de rechter geschiedt niet slechts aan de hand van de bepalingen van de Maatschapsovereenkomst, maar mede op basis van de feitelijke gedragingen van de Maatschap en de Participanten. Aan de

transparantie kan dus afbreuk worden gedaan indien overdracht van Participaties toch plaatsvindt buiten de Maatschap om. Om deze reden zal de Beheerder geen medewerking verlenen aan dergelijke overdrachten en deze ook niet erkennen. Sinds de invoering van de nieuwe FGR-regelgeving per 1 januari 2025 zijn er een aantal knelpunten van deze regeling aan het licht gekomen. Dit ziet primair op de kwalificatie van (buitenlandse) personenvennootschappen als FGR en de complexe doorwerking van begrippen uit de Wet op het financieel toezicht op de FGR-regelgeving. Hierom wordt momenteel onderzocht of deze regels opnieuw aangepast moeten worden. Op basis van de huidige stand van dit onderzoek is het niet de verwachting dat de regelgeving zodanig wordt gewijzigd dat aanpassing van de voorwaarden van de Maatschap noodzakelijk is.

8.3 INKOMSTENBELASTING

De in Nederland woonachtige Participanten/natuurlijke personen die participeren in de Maatschap moeten hun Participatie(s) vermelden in de aangiften inkomstenbelasting. In de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna Wet IB 2001) vindt de belastingheffing plaats door middel van een gesloten boxenstelsel waarbij in beginsel geen verrekening over de boxen heen kan plaatsvinden. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning, belast tegen een progressief tarief met een maximum van 49,50% (2025). Box 2 bevat het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang. Het belastingtarief op inkomen uit aanmerkelijk belang bedraagt 24,50% over de eerste € 67.804 aan Box 2 inkomsten en 31% over het meerdere (2025). In Box 3 wordt geheven over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen. De heffing in Box 3 wordt verderop in deze paragraaf nader toegelicht.

In 2026 worden er geen wijzigingen van genoemde tarieven verwacht. Wel is op Prinsjesdag 2025 voorgesteld om de eerste schijf in Box 2 in 2026 als gevolg van indexering te verhogen naar € 68.843. Dit voorstel is op 27 november 2025 aangenomen door de Tweede Kamer.

De Maatschap zal bestaand Vastgoed aankopen, verhuuractiviteiten voortzetten en eventueel bij leegstand het Vastgoed verkopen of verhuren. Er wordt geen actief verkoopbeleid gevoerd en er worden geen acties, zoals het bewust niet verrichten van achterstallig onderhoud, ondernomen die erop zijn gericht om huurders uit de woning te laten vertrekken. Derhalve geldt als uitgangspunt dat de Participaties bij de Participanten/natuurlijke personen in Box 3 vallen.

Er kunnen zich bepaalde bijzondere persoonlijke omstandigheden bij de Participanten/natuurlijke personen voordoen, waardoor de Participatie in Box 1 valt (zie hierna). Indien een Participant/natuurlijk persoon de Participatie tot zijn of haar ondernemingsvermogen rekent, valt de Participatie in ieder geval onder de heffing van Box 1.

BOX 1 – WERKZAAMHEDEN DIE HET NORMAAL VERMOGENSBEHEER TE BUITEN GAAN

In geval van bijzondere persoonlijke specifieke omstandigheden kan de Belastingdienst de resultaten uit de Participatie(s) in aanmerking nemen in Box 1 als resultaat uit overige werkzaamheden.

Dit kan het geval zijn als de Belastingdienst concludeert dat het deelnemen in de Maatschap voor die persoon gekwalificeerd moet worden als zijnde werkzaamheden die het normaal actief vermogensbeheer te buiten gaan (zie ook hierboven). Hiervan is onder andere in de volgende gevallen sprake:

- het actief uitpanden (het verkopen van individuele woningen die zijn leeggekomen door de beëindiging van het huurcontract op initiatief van verhuurder) van onroerende zaken;
- het in belangrijke mate door de Participant/natuurlijke persoon zelf verrichten van groot onderhoud;
- het aanwenden door de Participant/natuurlijk persoon van voorkennis;
- het verrichten van werkzaamheden aan het vermogensbestanddeel of ten behoeve van het vermogensbestanddeel, met het oog op het behalen van een hoger rendement dan gebruikelijk bij normaal actief vermogensbeheer.

BOX 1 – TER BESCHIKKING STELLING

Van een resultaat uit overige werkzaamheden kan eveneens sprake zijn in geval de omstandigheden zoals beschreven in artikel 3.91 en 3.92 van de Wet IB 2001 (ter beschikking stelling) zich voordoen. Van ter beschikking stelling is sprake indien een vermogensbestanddeel dat tot het privévermogen van de Participant/natuurlijk persoon behoort in de eigen vennootschap of een vennootschap van een verbonden persoon (bijvoorbeeld de partner) of in de eigen onderneming rendabel wordt gemaakt.

Een voorbeeld hiervan is het ter beschikking stellen van vastgoed dat tot het privévermogen van de ter beschikkingsteller hoort. Van voorgaande zou bijvoorbeeld sprake zijn indien de Participatie tot het privévermogen van de Participant behoort en het onderhavige Vastgoed wordt verhuurd aan een vennootschap waarin dezelfde Participant dan wel een verbonden persoon meer dan 5% van de aandelen houdt (zijnde een aanmerkelijk belang).

BOX 3 – FORFAITAIRE RENDEMENTSHEFFING

In Box 3 wordt belasting geheven over een forfaitair rendement uit sparen en beleggen. De hoogte van het forfaitaire rendement verschilt per vermogenscategorie. In 2025 gelden de volgende vermogenscategorieën: (i) banktegoeden, (ii) overige bezittingen en (iii) schulden.

De forfaits voor banktegoeden en schulden worden jaarlijks aangepast aan de hand van de werkelijke rendementen in het betreffende jaar. Het forfait voor overige bezittingen, waaronder onroerende zaken, wordt jaarlijks vastgesteld op basis van het langetermijnrendement op onroerende zaken, aandelen en obligaties.

De (voorlopige) forfaits voor 2025 zijn weergegeven in onderstaande tabel. Uit het Belastingplan 2026, welke op 27 november 2025 is aangenomen, volgt dat het forfaitaire rendement voor overige bezittingen in 2026 wordt verhoogd naar 6,00%. De overige (voorlopige) forfaits voor 2026 zijn nog niet bekend.

Vermogenscategorie	Forfaitair rendement
Banktegoeden	1,44% *
Overige bezittingen	5,88%
Schulden	2,62% *

Figuur / tabel 10 Vermogenscategorieën en rendementen

*Dit betreffen voorlopige percentages. De daadwerkelijke percentages voor deze categorieën worden in 2026 bekend gemaakt.

Over het Box 3 inkomen is belasting verschuldigd naar een tarief van 36% (2025). Op Prinsjesdag 2025 is voorgesteld om dit tarief in 2026 ongewijzigd te laten.

Het Box 3 inkomen wordt berekend met de volgende formule:

1. (grondslag sparen en beleggen) / (rendementsgrondslag) x 100 = rendementspercentage
2. rendementspercentage x belastbaar rendement.

Rendementsgrondslag : bezittingen minus schulden (na aftrek schuldendrempel)
Grondslag sparen en beleggen : rendementsgrondslag minus heffingsvrij vermogen (2025: € 57.684 per persoon)*
Belastbaar rendement : saldo van de rendementen per vermogenscategorie, berekend op basis van de forfaits

* Uit het Belastingplan 2026, welke op 27 november 2025 is aangenomen, volgt dat het heffingsvrije vermogen voor 2026 wordt geïndexeerd naar € 59.357 per persoon.

Voor de vaststelling van de waarde van bezittingen in Box 3, wordt steeds uitgegaan van de waarde per 1 januari van het betreffende belastingjaar. De algemene waarderingsregel voor Box 3 is: waarde in het economische verkeer. Voor alle woningen in Box 3 (dit geldt derhalve ook voor Participaties in woningmaatschappen) geldt echter dat de waardering plaatsvindt op basis van de WOZ-waarde waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat. De WOZ-waarde van de woning wordt vermenigvuldigd met de 'leegwaarderatio' welke tussen de 73% en 100% ligt en afhankelijk is van de verhouding tussen de jaarhuur en de WOZ-waarde. Op basis van jurisprudentie is het in beginsel mogelijk van het waarderingsforfait (WOZ-waarde vermenigvuldigd met de leegwaarderatio) af te wijken indien de werkelijke waarde tenminste 10% lager ligt dan het waarderingsforfait.

Voor de belastingheffing over participaties in een beleggingsfonds, zoals de Maatschap, is het van belang te weten dat het vanaf 1 januari 2025 wettelijk verplicht is om de bezittingen en schulden van de Maatschap pro rata parte aan de Participanten toe te rekenen, en in de heffing te betrekking in de betreffende vermogenscategorieën (banktegoeden, overige bezittingen, schulden). Het is niet toegestaan om de waarde van de participaties als saldopost op te nemen.

Het daadwerkelijke resultaat uit de Participatie en eventuele vermogenswinsten spelen geen rol voor de bepaling van het forfaitaire rendement. Kosten, inclusief de rente verschuldigd op leningen aangegaan door Participanten ter financiering van de Participatie, kunnen niet in aftrek worden gebracht. Zoals vermeld verminderen de leningen echter wel het (forfaitaire) belastbaar rendement.

BOX 3 – HUIDIGE ONTWIKKELINGEN

Op 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de forfaitaire Box 3 heffing in strijd is met zowel het discriminatieverbod als het eigendomsrecht. Naar aanleiding van dit arrest is de Wet tegenbewijsregeling box 3 ingevoerd. Deze wet maakt het voor belastingplichtigen mogelijk om de belasting in Box 3 te berekenen op basis van het werkelijk rendement, indien dit lager is dan het forfaitair bepaalde rendement. Het werkelijk rendement bestaat volgens de Wet tegenbewijsregeling box 3 uit de ontvangen inkomsten en ongerealiseerde waardemutaties minus de betaalde rente. Met andere kosten dan rente mag geen rekening worden gehouden. Voor het vaststellen van waardemutaties van woningen wordt aangesloten bij de stijging, respectievelijk de daling, van de WOZ-waarde. Het werkelijk rendement dient berekend te worden op basis van het volledige Box 3 bezit van een belastingplichtige en mag dus niet enkel voor bepaalde vermogensbestanddelen worden toegepast. Verder is het niet mogelijk om een negatief rendement in bepaald jaar te verrekenen met een positief rendement in een ander jaar.

Mede naar aanleiding van de arresten van de Hoge Raad heeft de Tweede Kamer de wens om de huidige forfaitaire Box 3-heffing om te zetten in een heffing die beter aansluit bij het werkelijk behaalde rendement. Hiertoe is op 16 mei 2025 het wetsvoorstel "Wet werkelijk rendement" bij de Tweede Kamer ingediend. In dit wetsvoorstel is onderscheid gemaakt tussen een vermogensaanwasbelasting voor liquide beleggingen, zoals beursaandelen, en een vermogenswinstbelasting voor

illiquide beleggingen, zoals vastgoedbeleggingen. Voor vastgoed betekent dit dat directe opbrengsten direct belast worden en de indirecte opbrengsten, zoals waardeveranderingen, pas belast worden bij realisatie. Voor vastgoed in eigen gebruik, zoals een tweede woning, blijft een fictief bepaald rendement van toepassing.

De inwerkingtreding van het nieuwe Box 3 stelsel staat gepland per 1 januari 2028. In het wetsvoorstel wordt verduidelijkt dat bestaande Box 3-bezittingen per 1 januari 2028 worden gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer op dat moment. Voor woningen wordt voor de waardering verplicht aangesloten bij de WOZ-waarde voor 2029 (met waardepeildatum 1 januari 2028).

Hervorming van Box 3 kan invloed hebben op hoe belasting wordt geheven van Participanten/natuurlijk personen. Het risico bestaat derhalve dat Participanten/natuurlijk personen meer belasting over hun Participaties dienen te betalen dan op grond van de huidige wetgeving het geval is. Het uiteindelijke rendement na belasting voor de Participant kan hierdoor dalen.

8.4 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Rechtspersonen zoals een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Rechtspersonen zoals een stichting, vereniging of een overheidslichaam kunnen, afhankelijk van de feiten en omstandigheden, belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting. Voor de uiteindelijke fiscale behandeling, welke per type rechtspersoon kan verschillen, wordt derhalve geadviseerd om te allen tijde eigen (fiscaal) adviseur(s) te raadplegen. Indien een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon deelneemt in de Maatschap worden zowel het lopende resultaat (opbrengsten verminderd met aftrekbare kosten) als de winst (of eventueel het verlies) bij vervreemding van de Participatie in de heffing van de vennootschapsbelasting betrokken. De Participant/rechtspersoon dient een aangifte vennootschapsbelasting op te stellen en in te dienen bij de Belastingdienst. De activa en passiva die in de Maatschap aanwezig zijn, worden pro rata parte toegerekend aan de Participant en in de aangifte verantwoord.

Het resultaat uit de Participatie zal bij een Participant/rechtspersoon (pro rata parte van de gerechtigdheid) onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting. Bij de berekening van dit resultaat kunnen kosten die verband houden met de Participatie, inclusief eventuele rente op leningen aangegaan ter financiering van de Participatie, door de Participant/rechtspersoon, in aftrek worden gebracht. De aftrek van rente kan eventueel worden beperkt door de toepassing van renteaftrekbeperkingen, zoals de earningsstrippingmaatregel. Deze maatregel beperkt renteaftrek wanneer het rentesaldo van een vennootschap boven een bepaalde drempel uitkomt. Voor 2024 bedraagt deze drempel € 1 miljoen of 20% van de fiscale EBITDA. Vpb-plichtige participanten wordt geadviseerd om hun eigen (fiscaal) adviseur(s) te raadplegen om de effecten van deze maatregel in kaart te brengen.

Over het totale resultaat van de Participant/rechtspersoon is tot en met een bedrag van € 200.000 19% (2025) vennootschapsbelasting verschuldigd, aannemende dat er geen sprake is van andere winsten en/of verliezen in de Participant/rechtspersoon. Over het meerdere is 25,8% (2025) vennootschapsbelasting verschuldigd. Naar verwachting blijven deze tarieven in 2026 ongewijzigd.

Een verlies kan met overige winsten van de Participant/rechtspersoon binnen het jaar worden verrekend. Indien daarna nog verlies resteert, kan dit verlies worden verrekend met winsten van het voorafgaande boekjaar. Indien na verrekening nog verlies resteert, dan wordt dit verlies verrekend met winsten van volgende boekjaren. Voor winsten gerealiseerd in 2022 of later, is de verliesverrekening beperkt. Winsten tot € 1 miljoen mogen volledig worden verrekend. Indien de winst meer bedraagt dan € 1 miljoen, dan mag van het meerdere 50% worden verrekend.

8.5 ERFBELASTING

Indien de in Nederland woonachtige Participant/natuurlijk persoon komt te overlijden, wordt de waarde van zijn Participatie(s) in de heffing van Nederlandse erfbelasting (vroeger successierecht genaamd) betrokken. Onroerende zaken die als woning worden gebruikt, worden voor de erfbelasting gewaardeerd op WOZ-waarde, waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat. Deze systematiek is dezelfde als bij de waardering in Box 3. De verkrijger kan er ook voor kiezen om de WOZ-waarde voor het op dat kalenderjaar volgende kalenderjaar te hanteren.

Anders dan voor de inkomstenbelasting, is het voor de erfbelasting niet wettelijk voorgeschreven dat de bezittingen en schulden pro rata parte aan de Participanten toe moeten worden gerekend. Mogelijk kan ook uit worden gegaan van de 'marktwaarde' van een Participatie, bijvoorbeeld op basis van recente aan- en verkoopprijzen. Dit kan tot een andere waardering leiden dan waardering op WOZ-waarde, zoals hierboven toegelicht. We raden aan om contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur over de te gebruiken waarderingmethodiek.

De hoogte van het erfbelastingtarief (10% - 40%) en eventuele toepassing van een vrijstelling, is onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap van de erfgenamen.

8.6 OVERDRACHTSBELASTING

De verkrijging van onroerende zaken, waaronder begrepen de verkrijging van Participaties in een Maatschap met onroerende zaken, is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting. In 2025 gelden in de overdrachtsbelasting drie tarieven: 2% voor woningen die worden verkregen om als hoofdverblijf (eigen woning) van de verkrijger te dienen, 4% voor de verkrijging van aandelen in specifieke vastgoedaandelentransacties en 10,4% voor alle andere onroerende zaken. Met ingang van 1 januari 2026 wordt een vierde tarief van 8% overdrachtsbelasting toegevoegd. Dit nieuwe tarief geldt voor de verkrijging van woningen die niet worden verkregen om als hoofdverblijf van de verkrijger te dienen. Het nieuwe tarief is bijvoorbeeld relevant voor de verkrijging van recreatiewoningen en beleggingswoningen.

Tenzij een vrijstelling van toepassing is worden de door de Maatschap te verkrijgen onroerende zaken vanaf 1 januari 2026 belast met 8% overdrachtsbelasting.

De verkrijging van het Vastgoed door de Maatschap vindt plaats in twee stappen, waarbij de Stichting het Vastgoed eerst in volle eigendom verkrijgt. De Stichting levert vervolgens de economische eigendom van het Vastgoed aan de Maatschap. Voor de overdrachtsbelasting zijn zowel de verkrijging door de Stichting als de verkrijging door de Maatschap belastbare feiten. Op grond van beleid van de Staatssecretaris van Financiën is echter slechts éénmaal overdrachtsbelasting verschuldigd, mits de verkrijging door de Stichting en opvolgende verkrijging door de Maatschap in onmiddellijke en rechtstreekse samenhang en op dezelfde dag plaatsvinden.

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van de Maatschap per saldo eenmaal overdrachtsbelasting verschuldigd is. De overdrachtsbelasting wordt geheven van de Stichting.

Bij een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is het uitgangspunt dat deze verkrijging is belast bij de verkrijger van de Participatie (of het economisch recht daarvan). Echter, de verkrijging van belangen tot een derde gedeelte in beleggingsfondsen of fondsen voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in de Wet financieel toezicht (Wft) is per 1 januari 2014 buiten het bereik van de overdrachtsbelasting gebracht.

Op basis van huidige wetgeving vindt er bij een latere verkrijging van een Participatie in een beleggingsfonds in de zin van de Wft geen belaste verkrijging plaats, mits de verkrijger van de Participatie in een beleggingsfonds in de zin van de Wft voor minder dan een derde deel eigendom van het geplaatste kapitaal verkrijgt en houdt. Bij een verkrijging van meer dan een derde deel van het geplaatste kapitaal is de verkrijger naar rato van zijn bezit overdrachtsbelasting verschuldigd, berekend over de waarde van de onroerende zaken in de Maatschap of de eventuele hogere tegenprestatie. Bij vervanging van Participanten gedurende de Looptijd van de Maatschap zal de vervangende Participant en zijn belastingadviseur aan de hand van de dan geldende stand van wetgeving en jurisprudentie moeten beoordelen of zich ter zake van de desbetreffende vervanging een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting voordoet, welke voor rekening komt van de vervangende Participant.

De Maatschapsovereenkomst is zodanig opgesteld dat, indien na het overlijden van een Participant de gezamenlijke erfgenamen van de overleden Participant geen voortzetting van de Maatschap wensen met de overige Participanten, de overige Participanten verplicht zijn de Participatie van de overleden Participant over te nemen. Ten aanzien van deze overname(s) kan overdrachtsbelasting verschuldigd zijn door de overige Participanten indien een afzonderlijke overige Participant door deze verplichte overname meer dan een derde van het geplaatste kapitaal (zie hiervoor) verkrijgt of houdt.

8.7 BTW

De Beheerder heeft met de Belastingdienst BTW afspraken gemaakt voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. In hoofdlijnen houdt dit in dat vergoedingen welke te relateren zijn aan het propertymanagement belast zijn met BTW. De overige vergoedingen die de Beheerder in rekening brengt met betrekking tot de activiteiten welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien de Beheerder in de toekomst (deels) BTW over de overige vergoedingen verschuldigd is zal deze BTW doorberekend worden aan de Maatschap.

DEEL 9. DOCUMENTATIE

In dit Deel wordt aangegeven welke documenten ter informatie ter beschikking staan.

Op verzoek wordt een afschrift van alle hieronder genoemde documenten kosteloos verstrekt op een duurzame gegevensdrager. Informatie op de website, tenzij via verwijzing opgenomen, maakt geen onderdeel uit van het Prospectus en is niet door de bevoegde autoriteit gecontroleerd of goedgekeurd.

DOCUMENTEN OPGENOMEN VIA VERWIJZING

De volgende documenten zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus en via de website van de Beheerder te raadplegen:

Taxatierapporten (beknopte vorm) externe onafhankelijke taxateur MVGM:

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2026/01/Taxatierapport-Project-Purmerend-1.pdf>

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2026/01/Taxatierapport-Project-Valkenburg.pdf>

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2026/01/Taxatierapport-Project-Velp-commercieel.pdf>

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2026/01/Taxatierapport-Project-Velp-woningen.pdf>

Jaarverslag 2022 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant gecontroleerd):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2023/09/Jaarverslag-2022-VSN-Kasstroomoverzicht.pdf>

Jaarverslag 2023 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant gecontroleerd):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2024/04/Jaarverslag-2023-VSN-Kasstroomoverzicht.pdf>

Jaarverslag 2024 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant gecontroleerd):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2025/05/Jaarverslag-2024-VSN-Kasstroomoverzicht.pdf>

Halfjaarverslag 2025 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (niet door de accountant gecontroleerd):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2025/09/Halfjaarverslag-2025-Kasstroomoverzicht.pdf>

DOCUMENTEN TER INZAGE

Tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus is via de website van de Beheerder (<https://www.vsnv.nl/over-vsnv/onze-downloads/>) onder meer de volgende informatie ter inzage beschikbaar:

- de (concept) Maatschapsovereenkomst;
- de statuten van de Stichting;
- de (concept) Overeenkomst van Beheer en Bewaring tussen de Beheerder, de Stichting en de Maatschap;
- de (concept) Overeenkomst van Bewaarneming tussen de Beheerder en de AIFMD Bewaarder;
- het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de Beheerder;
- de vergunning van de Beheerder;
- de statuten van de Beheerder;
- de interne gedragscode van de Beheerder.

Verder publiceert de Beheerder op haar website (www.vsnv.nl) de gecontroleerde jaarrekeningen, de halfjaarverslagen en de kwartaalverslagen van de Maatschap zodra deze beschikbaar zijn gekomen.

DEEL 10. RISICOMANAGEMENT, HEFBOOMFINANCIERING EN LIQUIDITEITSBEHEER

10.1 RISICOMANAGEMENT

In Deel 2 van dit Prospectus zijn de materiële risico's weergegeven van het beleggen in de Maatschap. 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:

- de hoofdkenmerken van de methodologie van risicomanagement en interne beheersing en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor de Maatschap en de Participanten;
- de meest relevante risico's waaraan de Maatschap is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn – of waarschijnlijk zullen – worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving daarvan en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen.

10.2 HEFBOOMFINANCIERING

De Maatschap wordt bij start voor 48% met een financiering van een bankinstelling gefinancierd. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. De financiering van de bankinstelling welke bij start van de Maatschap € 16.440.000 bedraagt betreft daarmee de hefboomfinanciering. Deze financiering kan verlengd worden of overgesloten worden tot een maximum bedrag van € 16.440.000. Voor zover de Maatschap naast deze financiering gelden zou lenen, is goedkeuring van de Participanten vereist. Indien een verhoging van de maximale hefboomfinanciering wenselijk is, zal de Beheerder daar de goedkeuring van de Participantenvergadering voor vragen 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 de Maatschap, de Beheerder, de Bewaarder of de AIFMD Bewaarder. Het besluit dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

Indien de Participantenvergadering de gevraagde goedkeuring verleent zal de Beheerder 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).

10.3 LIQUIDITEITSBEHEER

Aangezien de Maatschap een closed-end karakter heeft, 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 het Vastgoed en het beheer van de Maatschap zijn in dit verband relevant. Behoudens bijzondere omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van de Maatschap voorspelbaar. Bovendien is er sprake van een reserve in de vorm van werkkapitaal.

De liquiditeitspositie van de Maatschap wordt per kwartaal gemonitord. Indien de liquiditeit een materiële verslechtering ten opzichte van de rendementsprognose laat zien, bepaalt de Beheerder of en welke maatregelen genomen dienen te worden. Indien bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van de Maatschap vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op de website en 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. Indien eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van de Maatschap in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat op de website en in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

DEEL 11. OVERIGE GEGEVENS, MEDEDELINGEN EN VERKLARING BEHEERDER

Verantwoordelijk voor dit Prospectus is Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg. Voor zover VSN bekend, verklaart zij dat 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 wijzigen.

Slechts de inhoud van dit Prospectus is bindend. Op het Prospectus is het Nederlands recht van toepassing. Tot het moment van uitgifte van Participaties in de Maatschap, kunnen potentiële Participanten geen rechten aan dit Prospectus ontleen.

Het Prospectus is geldig totdat de inschrijving is gesloten en uiterlijk tot 31 maart 2026. De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden geldt niet langer wanneer het Prospectus niet meer geldig is.

Dit Prospectus is op 26 februari 2026 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon 020-7972000, website www.afm.nl, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling en de kwaliteit van de deelnemingsrechten waarop dit Prospectus betrekking heeft. Participanten moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de deelnemingsrechten te beleggen.

De afgifte en verspreiding van dit Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Dit Prospectus is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. Iedere schending hiervan komt voor rekening en risico van de desbetreffende Participant.

De Beheerder, haar directie, adviseurs en andere bij de Maatschap betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in de Maatschap. De Beheerder heeft advies ingewonnen bij de in dit Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van die adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover De Beheerder aansprakelijk zijn.

In het Prospectus zijn de volgende verslagen van deskundigen opgenomen:

- het assurance-rapport van de accountant (Bijlage IV van het Prospectus), verstrekt door Forvis Mazars N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam;
- de taxatierapporten van de taxateur (in beknopte vorm opgenomen via verwijzing; zie vindplaats in Deel 9 van het Prospectus), verstrekt door MVGM Vastgoedtaxaties B.V., De Bruyn Kopsstraat 9k, 2288 EC te Rijswijk;
- de jaarrekeningen 2022, 2023 en 2024 (door middel van verwijzing; zie vindplaats in Deel 9 van het Prospectus) van de Beheerder, gecontroleerd door CROP Registeraccountants, mr. E.N. van Kleffensstraat 4, 6842 CV Arnhem.

Genoemde partijen hebben geen wezenlijke belangen in de Maatschap en de personen die namens deze partijen verantwoordelijk zijn voor de opgenomen informatie hebben ingestemd met de opneming van het verslag en met de vorm en context waarin het verslag is opgenomen. De Beheerder bevestigt dat deze informatie van derden correct is weergegeven en, voor zover VSN dit weet en heeft kunnen opmaken uit de door betrokken derden verstrekte informatie, daarbij geen feiten zijn weggelaten waardoor de verstrekte informatie onjuist of misleidend wordt.

De Beheerder is niet aansprakelijk voor informatie verstrekt door derden aangaande de Maatschap en/of dit Prospectus. Indien toch informatie door anderen is verstrekt dan dient op dergelijke informatie niet te worden vertrouwd.

De Beheerder, de Bewaarder en de AIFMD Bewaarder zullen zich houden aan de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). De persoonlijke gegevens van de (potentiële) Participanten zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, behoudens voor uitvoering van hetgeen in dit Prospectus is opgenomen of indien er een wettelijk voorschrift van toepassing is.

Voor zover de Beheerder en de Maatschap daarvan op de hoogte zijn, is er van de aandeelhouders of leden van het bestuur, van leidinggevende of toezichthoudende organen mogelijk één persoon die op de aanbieding in zal schrijven. Deze persoon betreft mevrouw C.A. de Bree, bestuurder van de Beheerder. De genoemde persoon heeft geen afwijkende stemrechten. Medewerkers van de Beheerder wordt de mogelijkheid geboden om te participeren in de Maatschap tegen dezelfde condities als die welke gelden voor de overige (potentiële) Participanten. Medewerkers van de AIFMD Bewaarder zijn uitgesloten van deelname.

Voor zover de Beheerder daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of stemrechten van de Beheerder en/of de Maatschap bezitten, die krachtens het Nederlands recht moeten worden aangemeld. Er zijn geen Participanten met afwijkende stemrechten.

Aangezien de Maatschap geen werknemers in dienst heeft, zijn er geen (arbeids)overeenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de Maatschap waarin voorzien is in het doen van uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Er zijn geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Beheerder, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) (over een periode van tenminste de voorafgaande twaalf maanden vanaf de datum van oprichting van de Maatschap), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Maatschap en de Beheerder.

Omdat de Maatschap nog moet worden opgericht en er geen sprake zal zijn van een beursnotering past de Maatschap, daar hiertoe niet de plicht bestaat, de Corporate Governance Code van Nederland niet toe.

De Maatschap heeft geen investeringen gedaan en neemt niet deel in het kapitaal van een andere vennootschap. De Maatschap heeft thans geen leningen, zakelijke of persoonlijke zekerheden verstrekt, is geen schulden aangegaan en er heeft geen onderbreking van activiteiten plaatsgevonden die van invloed kan zijn op haar financiële positie.

De Maatschap zal per 31 maart 2026 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 31 maart 2026 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan. Er hebben zich dan ook geen wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële positie.

De door de accountant gecontroleerde jaarverslagen over 2022 tot en met 2024 en de niet-gecontroleerde halfjaarcijfers per 30 juni 2025 van de Beheerder zijn via verwijzing opgenomen in Deel 9 van dit Prospectus. Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder na 30 juni 2025.

Forvis Mazars N.V. of een ander NBA geregistreerd registeraccountantskantoor zal zorgdragen voor de controle van de jaarstukken van de Maatschap.

De Beheerder verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van de Maatschap voor een periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van het Prospectus ontoereikend is om aan haar huidige behoeften te voldoen. Het tekort bedraagt € 34.590.000. De Beheerder verwacht dat op 31 maart 2026, direct bij oprichting van de Maatschap door de notaris, voldoende werkkapitaal ter beschikking komt, door storting van de volledige inleg van alle Participanten (€ 18.150.000) en uitbetaling van de door de financier verstrekte hypothecaire financiering (€ 16.440.000) op de derdenrekening van de notaris. De notaris zal de Maatschap niet oprichten als de volledige inleg van alle Participanten niet is gestort en/of de financiering door de financier niet is uitbetaald. Indien de Maatschap niet wordt opgericht en de Participanten hun inleg hebben gestort zal de gestorte inleg worden gerestitueerd.

Er zijn geen potentiële belangenconflicten tussen de plichten jegens de Beheerder van het bestuur van de Beheerder en hun eigen belangen en/of andere plichten, anders dan vermeld in Deel 4.6.

De Maatschap heeft bij oprichting geen werknemers in dienst.

Er hebben geen transacties plaatsgevonden met aan de Beheerder verbonden partijen. De Beheerder heeft ook niet de intentie om bij (tussentijdse) verkoop Vastgoed aan te bieden aan verbonden partijen.

De data van storting (23 maart 2026) en uitgifte (31 maart 2026) van de Participaties zijn indicatief en kunnen vervroegd c.q. verlaat worden. In het geval van vervroeging zal de Beheerder de Participanten tenminste zeven dagen van tevoren schriftelijk informeren.

De bij de rendementsprognose gehanteerde Aanvangsdatum van 31 maart 2026 kan beperkt wijzigen. Dit leidt ertoe dat de beleggingshorizon van de Maatschap wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

Het Prospectus wordt beheerst door Nederlands recht en uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd ten aanzien van geschillen met betrekking tot dit Prospectus.

Alle bedragen in het Prospectus zijn vermeld in euro's.

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. verklaart in haar hoedanigheid van Beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft van de Maatschap dat zowel zijzelf, de Bewaarder als de Maatschap voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg

Driebergen-Rijsenburg, 26 februari 2026

ing. D. van Seventer
drs. ing. C.A. de Bree

DEEL 12. OVERZICHT BETROKKEN PARTIJEN

Maatschap

Woningmaatschap Velp-Centrum, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg

Initiatiefnemer

Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg

Beheerder

Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg

Stichting

Stichting Woningmaatschap Velp-Centrum, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg

AIFMD Bewaarder

CSC Depository B.V., Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen

Notaris structurering

Core Notariaat B.V., Rietlandpark 301, 1019 DW Amsterdam

Accountant voor controle rendementsprognose

Forvis Mazars N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam

Accountant voor jaarrekeningcontrole van de Maatschap

Forvis Mazars N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam

Accountant voor jaarrekeningcontrole van de Beheerder / Initiatiefnemer

CROP Registeraccountants, mr. E.N. van Kleffensstraat 4, 6842 CV Arnhem

Taxateur

MVGM Vastgoedtaxaties, De Bruyn Kopsstraat 9k, 2288 EC te Rijswijk

Belastingadviseur

Borgen Tax B.V., Jachthavenweg 124, 1081 KJ, Amsterdam

DEEL 13. DEFINITIELIJST

Aankoopsom k.k.

Dit betreft de koopprijs kosten koper van het Vastgoed welke aan de koper wordt betaald voor de verwerving van het Vastgoed.

Aankoopsom v.o.n.

Dit betreft de Aankoopsom k.k. vermeerderd met de overdrachtsbelasting en notariële kosten voor de levering van het Vastgoed.

Aanvangsdatum

De datum waarop de Maatschap wordt opgericht en de Participanten toetreden tot de Maatschap: in beginsel 31 maart 2026.

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

AIFMD

Alternative Investment Fund Managers Directive. Europese richtlijnen voor beheerders van beleggingsfondsen welke in de Nederlandse wetgeving zijn geïncorporeerd.

AIFMD Bewaarder (CSCD)

CSC Depositary B.V. (CSCD), gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, welke vennootschap als AIFMD Bewaarder in de zin van de Wft en AIFMD optreedt.

Beheerder

De Beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wft, Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, welke als Beheerder van de Maatschap optreedt.

Bewaarder

De Stichting Woningmaatschap Velp-Centrum, gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, welke Stichting als Bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft (niet zijnde AIFMD Bewaarder uit hoofde van de AIFMD) optreedt.

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Theoretische Bruto huuropbrengsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de Aankoopsom k.k.

Bruto huuropbrengsten

Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van het Vastgoed (huuropbrengsten), exclusief aan huurders doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties. Bruto huuropbrengsten uit Vastgoed is gelijk aan Theoretische Bruto huuropbrengsten minus leegstand minus huurvrije perioden/huurskortingen.

Cashflow

De Cashflow of kasstroom geeft de verwachte beschikbare liquiditeit van de Maatschap weer.

Direct rendement (exploitatie rendement)

De contante beschikbare uitkering aan de Participant in enig jaar uit het Exploitatieresultaat gedeeld door de inleg van de Participant, op jaarbasis berekend en uitgedrukt in een percentage of getal.

DY

De DY (Debt Yield) geeft aan in hoeverre de huurinkomsten uit het Vastgoed de rente- en aflossingsverplichtingen van de financiering dekken. De DY wordt bepaald door de netto huuropbrengsten (bruto huurinkomsten minus 29,25% exploitatielasten exclusief beheervergoeding) te delen door de resterende hoofdsom van de financiering.

Emissie

De uitgifte van Participaties aan Participanten tegen hun inleg waarmee het Vastgoed wordt aangekocht en de Maatschap wordt aangegaan.

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toegewezen aan de verkrijging van Bruto huuropbrengsten uit het Vastgoed, zoals onderhoud, verzekering, lokale belastingen, eventuele jaarlijks verschuldigde erfpacht canon, kosten van technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer (i.c. kosten van de Beheerder, toerekenbaar aan de Maatschap).

Exploitatieresultaat

Component van het direct resultaat van de Maatschap. Het verschil tussen netto huuropbrengsten en eventueel aan het direct resultaat toegerekende Fondskosten, exclusief netto resultaat uit uitponding, exclusief Rentekosten en exclusief belastingen.

Fondsinvestering

De Aankoopsom v.o.n. van het Vastgoed inclusief kosten, waaronder acquisitiefte, notaris- en oprichtingskosten van de Maatschap en het verduurzamings-/moderniseringsbudget.

Fondsinvestering per woning

De Fondsinvestering gedeeld door het aantal woningen (bij start van de Maatschap 130 stuks, verdeeld over 113 appartementen en 17 eengezinswoningen).

Fondskosten

Kosten die worden gemaakt om de Maatschap te exploiteren, en niet rechtstreeks aan de exploitatie van het Vastgoed zijn toe te rekenen. De jaarlijkse Fondskosten worden toegerekend aan het directe resultaat. Onder de Fondskosten vallen (niet limitatief): accountantskosten, taxatiekosten, kosten van toezicht en bewaring, milieu- en technisch onderzoek, premies aansprakelijkheidsverzekeringen en niet verrekenbare BTW met betrekking tot de fondsuitgaven.

Fondsperiode / Looptijd

De Fondsperiode van de Maatschap is de periode dat de Maatschap operationeel is: van 31 maart 2026 tot en met 30 september 2033 plus eventuele verlenging(en). In het Prospectus wordt gesproken over een Fondsperiode van 7 jaar en 6 maanden.

Frictieleegstand

De gedeerde huurinkomsten, na mutatie van een woning, gedurende het moment van leegkomen en wederverhuur.

Gerealiseerde Winst

De Gerealiseerde Winst uit de verkoop van het Vastgoed (individuele woningen, delen van het Vastgoed of het restbezit) is het verschil tussen de netto verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met de Fondsinvestering en het in Deel 7.5 benoemde investeringsbudget.

Hefboomwerking

De Hefboomwerking of leverage is de verhouding tussen financiering (vreemd vermogen) en eigen vermogen waarmee het Vastgoed wordt aangekocht.

Huurkapitalisatiefactor van de Aankoopsom k.k. / Huurkapitalisatiefactor van de Fondsinvestering

De Aankoopsom k.k. of Fondsinvestering gedeeld door de Theoretische Bruto huuropbrengsten. Bij verkoop (exit moment) worden de Theoretische Bruto huuropbrengsten genomen op het exit moment, op jaarbasis.

Indirect rendement (verkooprendement)

De contante beschikbare uitkering aan de Participant in enig jaar uit verkopen van Vastgoed gedeeld door de inleg van de Participant, op jaarbasis berekend en uitgedrukt in een percentage of getal.

Initiatiefnemer

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87.

Internal Rate of Return (IRR)

Het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) Looptijd van de Maatschap precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg in de Maatschap.

Intrinsieke waarde

De waarde van alle bezittingen van de Maatschap, verminderd met de schulden die er zijn. Dit komt neer op het eigen vermogen wat in de Maatschap aanwezig is. De waarde van het Vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar (tot maximaal de aanschafwaarde Aankoopsom k.k. plus kosten).

Loan to Value (LTV)

Het bedrag van de op enig moment resterende hoofdsom van de financiering gedeeld door de Marktwaaarde van het Vastgoed.

Looptijd / Fondsperiode

De Looptijd van de Maatschap is de periode dat de Maatschap operationeel is: van 31 maart 2026 tot en met 30 september 2033 plus eventuele verlenging(en). In het Prospectus wordt gesproken over een Looptijd van 7 jaar en 6 maanden.

Lopende Kosten Factor (LKF)

De ratio Lopende Kosten Factor (LKF) relateert het niveau van de operationele kosten van de Maatschap aan de gemiddelde Intrinsieke waarde (berekend op basis van de Intrinsieke waarde per begin en einde van het jaar) van de Maatschap. Het

totaal van de operationele kosten wordt in de calculatie meegenomen. De rentebaten en -lasten, leegstand, beheerkosten en Verkoopkosten (inclusief winstdelingsfee Beheerder) worden niet in de calculatie opgenomen. De ratio van de winstdelingsfee wordt afzonderlijk weergegeven. Deze ratio wordt berekend op basis van de totale winstdelingsfee van de Beheerder (exclusief de Verkoopkosten) te relateren aan de gemiddelde Intrinsieke waarde.

Maatschap

De bij de Maatschapsovereenkomst aangegeven Maatschap Woningmaatschap Velp-Centrum, kantoorhoudende te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87.

Maatschapsovereenkomst

De notariële akte strekkende tot het aangaan van de Maatschap welke de onderlinge rechten en verplichtingen van de Participanten bevat.

Marktwaarde

De waardering van het Vastgoed in verhuurde staat.

Non-recourse

Bij een eventuele gedwongen verkoop verhaalt de financier zich alleen op (de opbrengst van) het Vastgoed en niet op de individuele Participanten.

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

De tussen de Maatschap, de Beheerder en de Bewaarder te sluiten Overeenkomst van Beheer en Bewaring waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Bewaarder worden vastgelegd.

Overeenkomst van Bewaarneming

De tussen de Beheerder en de AIFMD Bewaarder gesloten overeenkomst AIFMD Bewaarder waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de AIFMD Bewaarder zijn vastgelegd.

Participant

Een vennoot of maat van de Maatschap.

Participantenvergadering

De (minimaal) jaarlijks te houden vergadering waartoe alle Participanten (vennoten) worden uitgenodigd, dienende om de Participanten (vennoten) te informeren over gang van zaken en de financiële situatie van de Maatschap alsmede de Participanten besluiten te kunnen laten nemen.

Participatie (effect)

De eenheid waarin is uitgedrukt de economische aanspraak van de Participant tot het vermogen van de Maatschap.

Project(en)

Een aantal op grond van de locatie bij elkaar horende woningen en eventuele commerciële ruimten, als onderdeel van het Vastgoed.

Prospectus

Onderhavige Prospectus van de Maatschap.

Registratiedocument

Het Registratiedocument van de Beheerder, houdende de gegevens zoals bedoeld in artikel 117 BGfo.

Rendementsscenario

Scenario analyse van het effect van de positieve (optimistische) en negatieve (pessimistische) afwijkingen in de aannames die gebruikt zijn in de rendementsprognose (neutraal) waarover het rendement is berekend in het Prospectus.

Rentekosten

De periodieke vergoeding voor financiering (vreemd vermogen).

Stichting

Stichting Woningmaatschap Velp-Centrum, gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, welke Stichting als Bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft (niet zijnde AIFMD Bewaarder uit hoofde van de AIFMD) optreedt.

Theoretische Bruto huuropbrengsten

Bruto huuropbrengsten van het Vastgoed in exploitatie, verhoogd met een geschat bedrag voor huuropbrengst over de leegstand in het Vastgoed en verhoogd met huurvrije perioden/huurkortingen (beide op basis van bruto markthuur).

Totaal benodigd vermogen

De Fondsinvestering plus werkkapitaal en afsluit- en bereidstellingsprovisie financiering.

Totaal Rendement

Direct en Indirect rendement tezamen.

Vastgoed

De 113 appartementen, 17 eengezinswoningen, vijf commerciële ruimten en 114 parkeerplaatsen in Purmerend, Velp en Valkenburg, Nederland.

Verkoopkosten

Kosten direct verbonden met de verkoop van het Vastgoed (individuele woningen, delen van het Vastgoed of het restbezit).

Verkoper

Dit is/zijn de organisatie(s) die eigenaar was/waren van het Vastgoed en dit aan de Maatschap heeft/hebben verkocht.

VvE

Vereniging van Eigenaren zoals bedoeld in Burgerlijk Wetboek, Boek 5, Titel 9.

Wft

De Wet op het financieel toezicht van 28 september 2006, houdende de bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen en aanverwante regelgeving zoals van kracht op de datum van dit Prospectus. De Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) is opgegaan in de Wft.

WWS

Het woningwaarderingstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een woning vast te stellen. Dit gold tot voor kort alleen voor sociale huurwoningen, maar is per 1 januari 2024 ook van toepassing op een deel van de woningen in de vrije sector. Op basis van de kwaliteit kent het WWS-punten toe aan (on)zelfstandige huurwoningen. De oppervlakte van de woning, de voorzieningen in de woning, de energiezuinigheid en de WOZ-waarde zijn van invloed op het aantal punten. Deze punten bepalen de maximale (toegestane) huurprijs die mag worden gevraagd. Het WWS beschermt de huurder tegen te hoge huurprijzen.

BIJLAGEN

I. REGISTRATIEDOCUMENT BEHEERDER (1 NOVEMBER 2025)

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (hierna: 'VSN') is in 1998 opgericht en is statutair gevestigd in Driebergen-Rijsenburg. Per 4 november 1998 is VSN ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30151881. De statutaire directie wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree.

Stichting STAK Van Seventer Holding (KvK 30243574) houdt 82,5% van de aandelen van VSN en Endor Erfgoed B.V. (KvK 69453780) houdt 17,5% van de aandelen.

VSN heeft per 12 januari 2006 een vergunning verkregen van de Autoriteit Financiële Markten (hierna: 'AFM') om op te treden als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. Het doel van de beheerder is het optreden als beheerder voor beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). De vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een nieuwe AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) vergunning van de AFM.

VSN richt zich met name op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed in de ruimste zin. Zij stelt daarbij het initiëren en beheren van beleggingsinstellingen in verhuurde woningen voor particulieren voorop. Dit doet zij in de vorm van het ontwikkelen, vormen en beheren van woningfondsen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Deze vorm van beleggen is fiscaal en beleggingstechnisch gezien aantrekkelijk (Box 3). De looptijd van een woningfonds is in principe zeven jaar met de mogelijkheid van verlenging. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van de woningen.

VSN heeft vanaf 1998 55 beleggingsinstellingen (VSN Woningmaatschappen) op de markt gebracht. Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard is de eerste VSN Maatschap die onder de vergunning, zoals afgegeven per 12 januari 2006, in de markt is geplaatst. Woningmaatschap Waddinxveen, Woningmaatschap Schiedam, Woningmaatschap Maastricht, Woningmaatschap Vlijmen, Woningmaatschap Hengelo, Woningmaatschap Rotterdam, Woningmaatschap Arnhem, Woningmaatschap Barneveld, Woningmaatschap Leeuwarden, Woningmaatschap Rhoo, Woningmaatschap Veghel, Woningmaatschap Nieuwerkerk, Woningmaatschap Goes, Woningmaatschap Zoetermeer, Woningmaatschap Rijswijk Buiten, Woningmaatschap Breda, Woningmaatschap Delft, Woningmaatschap Valkenswaard en Woningmaatschap Den Haag zijn de laatste en enige Woningmaatschappen die onder het nieuwe AIFMD regime vallen.

Per 9 juli 2013 heeft VSN het beheer van zes beleggingsinstellingen (RFM Fondsen) overgenomen van RFM Regulated Fund Management B.V. Vier van deze instellingen zijn onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst. Dit betreft RFM Woning-Winkelfonds III CV, RFM Woningfonds IV CV, RFM Woning-Winkelfonds V CV en RFM Woningfonds VI CV.

Per 31 december 2013 heeft VSN het beheer van twee beleggingsinstellingen (Solid Funds) overgenomen van Bouwfonds Investment Management. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

Per 1 juli 2016 heeft VSN het beheer van drie beleggingsinstellingen en per 1 januari 2017 van nog één beleggingsinstelling (Staal Woningmaatschappen) overgenomen van Staalbankiers. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

Geen van de van RFM, Bouwfonds en Staalbankiers overgenomen fondsen valt onder het AIFMD regime.

De bewaarders van de fondsen zijn gevestigd aan de Hoofdstraat 87, 3971 KE in Driebergen-Rijsenburg. Het dagelijkse beleid van de bewaarders van de fondsen wordt gevoerd door de heer drs. H.H.H. Wieleman RA, de heer T. Branbergen en de heer mr. P.A.E. Kerckhoffs. Voor nieuwe fondsen richt VSN een nieuwe, aparte bewaarder op.

Voor fondsen die onder de werkingssfeer van de AIFMD vallen heeft VSN bovendien een overeenkomst gesloten met een AIFMD bewaarder die naast de hiervoor genoemde bewaarders uit hoofde van de AIFMD richtlijnen aanvullende controlerende en toezichhoudende taken verricht. Het eigen vermogen van de AIFMD bewaarder bedraagt tenminste € 730.000. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Maandelijks ziet VSN er op toe dat zij voldoet aan de eigen vermogensseis. De procedure van deze toetsing is omschreven in het handboek administratieve organisatie en interne controle van de beheerder. Daarnaast vindt minimaal eenmaal per jaar bij het opmaken van de jaarrekening de toetsing van de vermogensseis plaats door een externe accountant. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Informatieverschaffing vindt minstens tweemaal per jaar plaats. De accountant maakt voor de beheerder binnen vier maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening en binnen 9 weken na afloop van de eerste helft van het jaar het halfjaarverslag op. De statuten, de jaarrekeningen en halfjaarverslagen van de beheerder worden gepubliceerd op de website van de beheerder.

VSN informeert haar Participanten inzake de fondsen onder andere via haar website (www.vsnv.nl). Op deze website is onder andere informatie beschikbaar over de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de beheerder alsmede over de fondsen:

- het prospectus/informatiememorandum en de voorwaarden van de fondsen, waaronder de overeenkomsten van beheer en bewaring;
- de gecontroleerde jaarrekening van de beheerder;
- de gecontroleerde jaarrekening van de fondsen;
- het meest recente (beoordeelde) halfjaarverslag van de beheerder;
- de halfjaarverslagen en (indien van toepassing) de kwartaalverslagen van de fondsen;
- de overeenkomst van bewaarneming tussen de beheerder en de AIFMD bewaarder;
- het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de beheerder;
- de vergunning van de beheerder;
- de statuten van de beheerder;
- de interne gedragscode van de beheerder.

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven genoemde informatie kosteloos verstrekt.

De Intrinsieke waarde van de participaties wordt tweemaal per jaar vastgesteld, per 30 juni en per 31 december op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar en wordt vermeld in de jaarrekening en de halfjaarverslagen van de fondsen.

VSN heeft 20 werknemers in dienst. Sinds de oprichting zijn 55 VSN Woningmaatschappen geplaats met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 1,2 miljard. Daarnaast is op 9 juli 2013 het beheer van zes fondsen van RFM Regulated Fund Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 150 miljoen. Per 31 december 2013 is bovendien het beheer van twee fondsen van Bouwfonds Investment Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van circa € 50 miljoen. Tenslotte is per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 het beheer van vier fondsen van Staalbankiers overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 100 miljoen.

VSN wordt bij de realisatie van de fondsen met betrekking tot de accountantscontrole en de fiscale en juridische aspecten begeleid en geadviseerd door respectievelijk Forvis Mazars N.V., Borgen Tax B.V. en Core Notariaat B.V.

De beheerder bevestigt dat publicatie door de beheerder van documenten van derden, zoals taxatieverslagen van taxateurs, onderzoeksrapporten van bouwkundigen en milieuadviseurs en onderzoeksrapporten en verklaringen van accountants, geschiedt met instemming van de betrokken partijen. De beheerder bevestigt dat deze informatie van derden correct is weergegeven en, voor zover VSN dit weet en heeft kunnen opmaken uit de door betrokken derden verstrekte informatie, daarbij geen feiten zijn weggelaten waardoor de verstrekte informatie onjuist of misleidend wordt.

Indien de beheerder de AFM verzoekt de verleende vergunning aan VSN in te trekken worden alle Participanten hiervan schriftelijk aan hun huisadres op de hoogte gesteld.

Ten aanzien van de looptijd en de beëindiging van de beheeropdrachten is het volgende in de overeenkomsten van beheer en bewaring van de fondsen overeengekomen:

- VSN Woningmaatschappen: dat de beheerder de opdracht uitvoert voor een periode van 7 jaar (en in een enkel geval 15 jaar) met de mogelijkheid van verlenging en dat zowel de opdrachtgever als beheerder de mogelijkheid hebben om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.
- RFM Fondsen: dat de beheerder de opdracht uitvoert voor de duur van de fondsen en de vereffening na ontbinding en dat uitsluitend de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de beheerder op ernstige wijze tekort schiet.
- Solid Funds: dat de overeenkomst is aangegaan voor de duur van de fondsen en de vereffening van het vermogen na ontbinding en dat de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekort schiet.
- Staal Woningmaatschappen: dat de overeenkomst van kracht is voor een periode gelijk aan de initiële looptijd van de fondsen plus, in geval van verlenging van de maatschappen, ook voor de verlengingsperiode en dat zowel opdrachtgever als beheerder het recht hebben om de opdracht voortijdig te beëindigen in geval van niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoen aan de verplichtingen. Daarnaast hebben zowel opdrachtgever als beheerder het recht om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.

II. OVERZICHT OVERIGE FONDSEN VAN DE BEHEERDER (VSN)

Een overzicht met de opstart- en eventuele beëindigingsdata van eerdere initiatieven (woningmaatschappen) van de Beheerder en de van derden overgenomen fondsen.

Eerdere initiatieven van de Beheerder

1	Woningmaatschap Rotterdam - Charlois (15 januari 1999, beëindigd per 31 januari 2014)
2	Woningmaatschap Nieuwegein (31 augustus 1999, beëindigd per 30 november 2006)
3	Woningmaatschap Monnickendam (15 oktober 1999)*
4	Woningmaatschap Vlissingen (29 december 1999)*
5	Woningmaatschap Den Haag - Kijkduin (15 februari 2000, beëindigd per 7 september 2010)
6	Woningmaatschap Rotterdam - Blijdorp (31 oktober 2000, beëindigd per 1 december 2014)
7	Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg (15 december 2000)*
8	Woningmaatschap Maarssen (22 juni 2001)*
9	Woningmaatschap Amstelveen (29 juni 2001)*
10	Woningmaatschap Mierlo (21 december 2001)*
11	Woningmaatschap 's-Hertogenbosch (6 maart 2002, beëindigd per 30 april 2024)
12	Woningmaatschap Lelystad (2 april 2002, beëindigd per 30 september 2017)
13	Woningmaatschap Eindhoven (2 april 2002)*
14	Woningmaatschap Rotterdam - Lombardijen (2 december 2002, beëindigd per 11 december 2013)
15	Woningmaatschap Lelystad - Centrum (30 december 2002, beëindigd per 20 december 2011)
16	Woningmaatschap Tilburg (30 december 2002, beëindigd per 9 november 2017)
17	Woningmaatschap Zwolle (26 juni 2003)*
18	Woningmaatschap Hellevoetsluis (1 juli 2003)*
19	Woningmaatschap Rijswijk (1 juli 2003)*
20	Woningmaatschap Helmond (30 december 2003)*
21	Woningmaatschap Middelburg (1 maart 2004)*
22	Woningmaatschap Leiden (1 juli 2004)*
23	Woningmaatschap Apeldoorn (22 december 2004)*
24	Woningmaatschap Zutphen (1 maart 2005)*
25	Woningmaatschap Vlissingen - Centrum (31 augustus 2005)*
26	Woningmaatschap Uithoorn (30 maart 2006)*
27	Woningmaatschap Veldhoven (11 mei 2006)*
28	Woningmaatschap Terneuzen (1 december 2006)*
29	Woningmaatschap Sassenheim (15 mei 2007)*
30	Woningmaatschap Noordwijk (31 mei 2007)
31	Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard (30 november 2007)*
32	Woningmaatschap Velp (20 juni 2008)*
33	Woningmaatschap Berkel - Enschoot (4 november 2009)*
34	Woningmaatschap Warnsveld (15 oktober 2010)*
35	Woningmaatschap Schagen (4 januari 2011)*
36	Woningmaatschap Uden (15 december 2011)*
37	Woningmaatschap Waddinxveen (3 april 2014)*
38	Woningmaatschap Schiedam (15 oktober 2015)*
39	Woningmaatschap Maastricht (2 mei 2016)*
40	Woningmaatschap Vlijmen (30 juni 2016)*
41	Woningmaatschap Hengelo (16 november 2016)*
42	Woningmaatschap Rotterdam (31 mei 2017)*
43	Woningmaatschap Arnhem (30 november 2017)*
44	Woningmaatschap Barneveld (29 maart 2018)*
45	Woningmaatschap Leeuwarden (1 november 2018)*
46	Woningmaatschap Rhooen (17 december 2018)*
47	Woningmaatschap Veghel (30 april 2019)*
48	Woningmaatschap Nieuwerkerk (15 juli 2019)
49	Woningmaatschap Goes (15 april 2020)
50	Woningmaatschap Zoetermeer (15 december 2020)
51	Woningmaatschap Rijswijk Buiten (14 december 2021)
52	Woningmaatschap Breda (1 februari 2024)
53	Woningmaatschap Delft (private placement) (28 juni 2024)
54	Woningmaatschap Valkenswaard (31 januari 2025)**
55	Woningmaatschap Den Haag (private placement) (30 januari 2026)***

* Deze woningmaatschappen zijn overeenkomstig de procedure zoals vermeld in de Maatschapsovereenkomst na de afgesproken termijn van 7 jaar één of meerdere keren met 3 jaar verlengd.

** Deze woningmaatschap is in 2025 van start gegaan en maakt derhalve geen onderdeel uit van het rendementsoverzicht hieronder.

*** Deze woningmaatschap is in 2026 van start gegaan en maakt derhalve geen onderdeel uit van het rendementsoverzicht hieronder.

Voor bovengenoemde fondsen zijn destijds door de AFM waar nodig vergunningen verleend, vanaf Woningmaatschap Waddinxveen (nummer 37) onder het nieuwe AIFMD regime. Ook Woningmaatschap Velp-Centrum zal onder het regime van deze AIFMD vergunning worden geïnitieerd en beheerd.

De (verwachte) rendementen van de operationele fondsen tot op heden (op basis van cijfers 2024) zijn als volgt:

Rendement tussen 0% en 5%	5	fondsen (nr. 29, 30, 51, 52, 53)
Rendement tussen 5% en 10%	9	fondsen (nr. 14, 16, 22, 23, 25, 26, 28, 31, 32)
Rendement tussen 10% en 15%	14	fondsen (nr. 3, 9, 10, 11, 18, 20, 21, 33, 34, 35, 36, 46, 48, 49)
Rendement tussen 15% en 20%	12	fondsen (nr. 2, 5, 6, 17, 37, 39, 40, 41, 44, 45, 47, 50)
Rendement tussen 20% en 25%	5	fondsen (nr. 1, 8, 12, 42, 43)
Rendement hoger dan 25%	8	fondsen (nr. 4, 7, 13, 15, 19, 24, 27, 38)

Door Beheerder overgenomen fondsen van derden

Per 9 juli 2013 heeft de Beheerder het beheer van de volgende fondsen van RFM Regulated Fund Management B.V. overgenomen:

56	RFM Woningfonds I CV
57	RFM Woningfonds II CV
58	RFM Woning-Winkelfonds III CV
59	RFM Woningfonds IV CV
60	RFM Woning-Winkelfonds V CV
61	RFM Woningfonds VI CV

Per 31 december 2013 heeft de Beheerder het beheer van de volgende fondsen van Bouwfonds Investment Management B.V. overgenomen:

62	Solid Fund I CV
63	Solid Fund II CV (beëindigd per 31 januari 2024)

Per 1 juli 2016 heeft de Beheerder het beheer van de volgende fondsen van Staalbankiers overgenomen:

64	(Staal) Woningmaatschap XXXVIII
65	(Staal) Woningmaatschap XXXIX (beëindigd per 30 september 2019)
66	(Staal) Woningmaatschap XLI (beëindigd per 30 april 2020)

Per 1 januari 2017 heeft de Beheerder het beheer van het volgende fonds van Staalbankiers overgenomen:

67	(Staal) Woningmaatschap XXX
----	-----------------------------

Geen van de hiervoor genoemde fondsen 56 t/m 67 vallen onder het AIFMD regime.

III. CURRICULA VITAE DIRECTIE VASTGOED SYNDICERING NEDERLAND N.V.

De (statutaire) directie van de Beheerder wordt gevoerd door:

- de heer ing. D. van Seventer; mevrouw drs. ing. C.A. de Bree.

Curriculum Vitae D. van Seventer

Naam	:	Dick van Seventer
Geboren	:	11 mei 1955 te Dedemsvaart
Burgerlijke staat	:	gehuwd, 2 kinderen
Opleiding	:	1979 – 1980 University of Puget Sound, Tacoma, Washington USA, Bachelor Degree Business Administration, Major in Finance & Marketing 1978 – 1979 Nyenrode Universiteit, CT opleiding Tot 1978 HTS Apeldoorn, Voertuigtechniek
Werkervaring	:	1998 – heden Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg Directeur-oprichter 1986 – 1998 Staal Bankiers n.v., Den Haag, onderdirecteur Adjunct-directeur Achmea Holding n.v. Vanaf 1986: leiding over vastgoedactiviteiten van de bank Vanaf 1989: start opbouw van 22 woningfondsen voor particulieren Sinds 1990: lid managementteam bank en onderdirecteur 1983 – 1986 Stichting Akzo-Pensioenfonds, Arnhem, acquisiteur, verwerving van vastgoed 1980 – 1983 Vereniging Krachtwerktuigen, Amersfoort, marketing manager
Diversen	:	2017 – 2020 Lid RvC Ploegmakers Beheer B.V., Assen 1999 – 2011 Lid RvC Patrimonium Woonservice, Veenendaal

Curriculum Vitae C.A. de Bree

Naam	:	Chantal Albertina de Bree
Geboren	:	24 juli 1980 te Zeist
Burgerlijke Staat	:	samenwonend, 2 kinderen
Opleiding	:	2006 Universiteit van Amsterdam, Amsterdam School of Real Estate, Universiteit van Amsterdam, Vastgoedkunde 2002 – 2004 Vrije Universiteit Amsterdam, Beleid, Communicatie en Organisatie 1998 – 2002 Hogeschool van Utrecht, Technische Bedrijfskunde (HTS)
Werkervaring	:	2010 – heden Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg Directeur Diverse functies ingevuld en vanaf 2017 directielid 2005 – 2010 Deloitte Real Estate Strategy Advisory (Financial Advisory Services), Rotterdam Strategie- en organisatieconsultant voor Vastgoedorganisaties (manager)

2000 – 2005
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg
Diverse functies en projecten

Diversen

: 2023 – heden
Lid RvT en lid Audit commissie Stichting Health Center Hoenderdaal, Driebergen

2000 - heden
Diverse bestuurs- en commissiefuncties binnen lokale sportverenigingen.

Onderzoeksrapport van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie van Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Kennedyplein 228
Postbus 8726
5605 KR Eindhoven
T: 088 277 24 02
forvismazars.com/nl

Onze conclusie en oordeel

Wij hebben de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte geprognoseerde rendementscijfers voor de periode van 31 maart 2026 tot en met 30 september 2033 van Woningmaatschap Velp-Centrum te Driebergen onderzocht. De geprognoseerde rendementscijfers, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd, zijn opgenomen onder Hoofdstuk 7 – “Financieel” van het prospectus van Woningmaatschap Velp-Centrum d.d. 26 februari 2026.

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd hebben wij geen reden om te veronderstellen dat deze veronderstellingen (opgenomen in hoofdstuk 7) geen redelijke basis vormen voor de geprognoseerde rendementscijfers.

Naar ons oordeel zijn de geprognoseerde rendementscijfers opgesteld en gepresenteerd op basis van de als uitgangspunt gekozen veronderstellingen en grondslagen in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Woningmaatschap Velp-Centrum.

De basis van onze conclusie en oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3400 ‘Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie’ met betrekking tot geprognoseerde rendementscijfers. Deze opdracht is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over de veronderstellingen voor de geprognoseerde rendementscijfers en een redelijke mate van zekerheid over de opstelling en de toelichting van de geprognoseerde rendementscijfers. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoek van de geprognoseerde rendementscijfers’.

Wij zijn onafhankelijk van Woningmaatschap Velp-Centrum zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en oordeel.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten van de geprognoseerde rendementscijfers

De geprognoseerde rendementscijfers omvatten toekomstgerichte financiële informatie welke is gebaseerd op verwachtingen over toekomstige gebeurtenissen en mogelijke acties van een entiteit. Deze informatie is naar haar aard uiterst subjectief waarbij het maken van afwegingen een belangrijke rol speelt.

De werkelijke uitkomsten zullen naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de geprognoseerde rendementscijfers, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen zoals in de geprognoseerde rendementscijfers is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen tussen toekomstige uitkomsten en de geprognoseerde rendementscijfers kunnen van materieel belang zijn.

Benadrukking van het doel van de geprognosticeerde rendementscijfers en de beperking in verspreidingskring

Wij vestigen de aandacht op de toelichting van de geprognosticeerde rendementscijfers in het prospectus waarin is uiteengezet dat de geprognosticeerde rendementscijfers in het prospectus is opgesteld ten behoeve van potentiële participanten met als doel Woningmaatschap Velp-Centrum in staat te stellen te voldoen aan haar informatieplicht. Hierdoor zijn de geprognosticeerde rendementscijfers mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons onderzoeksrapport is derhalve uitsluitend bestemd voor Woningmaatschap Velp-Centrum, de Autoriteit Financiële Markten en potentiële participanten en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen. Onze conclusie en ons oordeel zijn niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheid van de directie voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers, gebaseerd op de uitgangspunten voor waardering en resultaatbepaling in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Woningmaatschap Velp-Centrum, met inbegrip van de beschrijving en toelichting van de grondslagen en de aan de geprognosticeerde rendementscijfers ten grondslag liggende veronderstellingen. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de geprognosticeerde rendementscijfers

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en het door ons af te geven oordeel.

De mate van zekerheid die wordt verkregen bij het onderzoeken van de veronderstellingen is aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij ons onderzoek naar het opstellen en presenteren van de geprognosticeerde rendementscijfers op dezelfde basis als de jaarrekening. Derhalve brengen wij over de veronderstellingen geen oordeel tot uitdrukking.

Wij passen de 'Nadere voorschriften kwaliteitssystemen' (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, professionele standaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Wij hebben dit onderzoek professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 3400.

Onze werkzaamheden bestond onder andere uit:

- het verkrijgen van inzicht in de activiteiten met inbegrip van de interne beheersing van de entiteit en in het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, om te onderzoeken of rekening is gehouden met alle relevante omstandigheden die voor het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers van belang zijn en om gebieden in de geprognosticeerde rendementscijfers te kunnen identificeren waar het waarschijnlijk is dat zich risico's op afwijkingen van materieel belang voor zullen doen als gevolg van fouten of fraude, het in reactie hierop opzetten en uitvoeren van assurance-werkzaamheden om op die gebieden in te spelen en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing met betrekking tot het opstellen van de geprognosticeerde rendementscijfers met als doel assurance-werkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;

- het inwinnen van inlichtingen bij de directie en andere functionarissen van de entiteit en het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de toereikendheid en betrouwbaarheid van onderliggende gegevens en onderlinge samenhang teneinde de periode waarop de geprognoseerde rendementcijfers betrekking heeft te beoordelen en te evalueren of de aan de geprognoseerde rendementcijfers ten grondslag liggende veronderstellingen van de directie niet onredelijk zijn;
- het vaststellen dat de geprognoseerde rendementcijfers zijn opgesteld op basis van de aan de geprognoseerde rendementcijfers ten grondslag liggende veronderstellingen; en
- het evalueren of de geprognoseerde rendementcijfers zijn opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Woningmaatschap Velp-Centrum, waarbij de grondslagen en veronderstellingen van materieel belang zijn toegelicht.

Amsterdam, 25 februari 2026

Forvis Mazars N.V.

Origineel was getekend door drs. P.A.B. Schutjens RA

V. MAATSCHAPSOVEREENKOMST

Op ●tweeduizend zesentwintig is voor mij, mr. R.A. Bol, notaris te Amsterdam, verschenen:

[●gevolmachtigde●]

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de ●vennoten in de maatschap:

Maatschap Woningmaatschap Velp-Centrum, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, te weten:

1. ●

deelnemer voor ●Participatie●s.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

De verschijnende persoon verklaarde, handelend als vermeld, als volgt:

Considerans

De hiervoor vermelde volmachtgevers zijn uitdrukkelijk met elkaar overeengekomen met ingang van heden een maatschap aan te gaan, welke maatschap als doel zal hebben het beleggen van het vermogen van de maatschap in registergoederen, onder meer bestemd voor particuliere bewoning, en onder andere gelegen te Purmerend, Valkenburg en Velp, waartoe onder meer behoren de volgende registergoederen, welke zijn te omschrijven als volgt:

a. [●nadere uitwerking volgt●],

hierna (tezamen): het **Project**.

De maatschap zal daartoe onder meer een driepartijenovereenkomst sluiten met een rechtspersoon met de specifieke knowhow en management ervaring, vereist voor het beheer van het Project, alsmede een rechtspersoon, die tot taak zal krijgen de bewaring van de activa der maatschap.

De verschijnende persoon, handelend als vermeld voor en namens de hierboven vermelde volmachtgevers, verklaarde bij deze dat de maatschap beheerst zal worden door de volgende bepalingen en voorwaarden:

Definities

In deze akte wordt met de navolgende definities bedoeld met:

Beheerder: de rechtspersoon belast met het beheer van het vermogen van de Maatschap, die bij dit beheer uitsluitend optreedt in het belang van de Vennoten;

Bewaarder: de rechtspersoon belast met de bewaring van de activa van de Maatschap, die bij die bewaring uitsluitend optreedt in het belang van de Vennoten, niet zijnde de AIFMD bewaarder uit hoofde van de zogeheten "*Alternative Investment Fund Managers Directive*".

Maatschap: de Maatschap Woningmaatschap Velp-Centrum, een maatschap naar Nederlands recht, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aangegaan op ● tweeduizend zesentwintig voor een periode van zeven (7) jaar en zes (6) maanden, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal ● (●) vennoten;

Maatschapsaandeel: een evenredige aanspraak op het eigen vermogen van de Maatschap;

Participatie: de eenheid, ter grootte van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00), waarin de mate van gerechtigdheid van iedere Vennot in het vermogen van de Maatschap wordt uitgedrukt en waarbij elke eenheid het recht op een evenredig aandeel in het vermogen van de Maatschap geeft;

Project: de registergoederen gelegen te Purmerend, Velp en Valkenburg als hierboven breder omschreven;

Schriftelijk: bij brief of e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht (waaronder begrepen communicatie middels een beveiligde web-based elektronische omgeving), mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;

Vennoten: de natuurlijke personen en/of (Nederlandse) rechtspersonen, die als vennoot zullen toetreden tot de Maatschap;

Vergadering: de vergadering van de Vennoten.

De voormelde definities worden in deze akte ook niet vetgedrukt gebruikt.

Indien in deze akte het meervoud of het enkelvoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende omschrijving is omschreven.

Indien in deze akte wordt verwezen naar een artikel, wordt bedoeld een artikel uit de akte, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald. Hoofden van onderdelen en artikelen, de nummering van de onderdelen en artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van de akte. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

Naam, vestiging en doel

Artikel 1

1. De Maatschap draagt de naam: Maatschap Woningmaatschap Velp-Centrum.

2. De Maatschap houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug.

3. Het doel van de Maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in registergoederen, voornamelijk ten behoeve van particuliere bewoning onder meer gelegen te Purmerend, Valkenburg en Velp, zulks teneinde de Vennoten in de opbrengst van deze beleggingen te doen delen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het – al dan niet in economische zin – verwerven, het vervreemden, het bezwaren, het exploiteren, het beheren, het huren en verhuren van registergoederen, het aangaan van overeenkomsten van geldlening en het zich verbinden

voor verplichtingen van de Maatschap door het verstrekken van garanties en zekerheden, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

4. De Maatschap heeft tot doel fiscaal transparant te zijn in de zin van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en Wet op de dividendbelasting 1965. De Vennoten zullen samenwerken en de nodige handelingen verrichten die de Beheerder redelijkerwijs nodig acht om voortdurende naleving van deze status te garanderen.

Aanvang en duur

Artikel 2

1. De Maatschap is aangevangen op ● tweeduizend zesentwintig en is aangegaan voor een initiële periode van zeven (7) jaar en zes (6) maanden, met de mogelijkheid van verlenging zoals omschreven in dit artikel.
2. Door uittreding van een Vennoot eindigt de Maatschap slechts ten opzichte van die Vennoot en duurt zij voort tussen de overige Vennoten.
Uittreding wordt hierbij opgevat in de zin van artikel 5.
3. Op voorstel van het bestuur kan een besluit tot ontbinding vóór ● tweeduizend drieëndertig genomen worden met algemene stemmen in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
4. In een (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend tweeëndertig voor één december tweeduizend tweeëndertig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap.
5. Indien op basis van het in lid 4 bepaalde besloten wordt de Maatschap voort te zetten zal dit geschieden voor de duur van drie (3) jaar en in beginsel tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende marktomstandigheden andere voorwaarden verantwoorden; in dat laatste geval zal alsdan de Beheerder deze voorwaarden met de Bewaarder overleggen en ter verdere besluitvorming aan de Vergadering voorleggen. De Maatschap zal alsdan eindigen op ● tweeduizend zesendertig.
6. In een (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend vijfendertig voor één december tweeduizend vijfendertig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap.
7. Indien op basis van het lid 6 bepaalde besloten wordt de Maatschap voort te zetten zal dit geschieden voor de duur van drie (3) jaar en in beginsel tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende marktomstandigheden andere voorwaarden verantwoorden; in dat laatste geval zal alsdan de Beheerder deze voorwaarden met de Bewaarder overleggen en ter verdere besluitvorming aan de Vergadering voorleggen. De Maatschap zal alsdan eindigen op ● tweeduizend negenendertig.
8. In de (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend achtendertig voor één december tweeduizend achtendertig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap, en, zo ja, in welke vorm.
9. Indien in een Vergadering besloten wordt om de Maatschap niet voort te zetten, dient de Maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de Maatschap, in het bijzonder omtrent de (economische gerechtigheid tot de) registergoederen in het Project, welke alsdan tot de activa van de Maatschap behoren.
10. De besluiten bedoeld in lid 4 en lid 6 van dit artikel dienen genomen te worden in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van drie vierde (3/4e) van de uitgebrachte stemmen.
Indien op de hiervoor in lid 4 en lid 6 bedoelde vergaderingen niet alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt binnen één maand na de datum van de in lid 4 respectievelijk lid 6 bedoelde vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met een reguliere meerderheid van de alsdan uitgebrachte stemmen een geldig besluit genomen kan worden.
11. De besluiten bedoeld in lid 8 en lid 9 van dit artikel dienen genomen te worden met algemene stemmen in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
Indien op de hiervoor in lid 8 en lid 9 bedoelde vergaderingen niet alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn wordt binnen één (1) maand na de datum van de in lid 8 respectievelijk lid 9 bedoelde vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met een reguliere meerderheid van de alsdan uitgebrachte stemmen een geldig besluit genomen kan worden.

Inbreng. Vermogen

Artikel 3

1. Een Vennoot brengt in de Maatschap (minimaal) in als storting ter verkrijging van één (1) Participatie een bedrag in contanten groot vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000,00).
Een Vennoot kan meerdere Participaties houden.
De bijdrage per Participatie dient te worden gestort in één (1) termijn en wel ter gelegenheid van de aanvang van de Maatschap danwel op ieder ander zodanig eerder of later moment als blijkt uit een daartoe strekkend Schriftelijk verzoek door het bestuur van de Maatschap. Indien het bedrag niet tijdig is ontvangen, is de Vennoot door de enkele constatering van dit feit door het bestuur van de Maatschap in gebreke jegens de Maatschap.
2. Het eigen vermogen van de Maatschap is verdeeld in Maatschapsaandelen bestaande uit één of meer Participaties.
Het vermogen van de Maatschap is voor rekening en risico van de Vennoten in verhouding met het Maatschapsaandeel van iedere Vennoot.
Alle inkomsten, uitgaven en verliezen van de Maatschap danwel van enige belegging van het vermogen van de Maatschap komen ten bate respectievelijk ten laste van de Vennoten in verhouding tot ieders Maatschapsaandeel.
3. Geen van de Vennoten zal zonder toestemming van zijn mede Vennoten enig kapitaal uit de Maatschap kunnen opeisen.

Vennoten, register en (niet)overdraagbaarheid, Inkoop (uittreding) Uitgifte (toetreding) Participaties

Artikel 4

1. Vennoten kunnen uitsluitend natuurlijke personen danwel rechtspersonen zijn.

2. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle Vennoten zijn opgenomen met vermelding van het aantal door elk der Vennoten genomen Participaties.
Iedere Vennoot is verplicht aan het bestuur Schriftelijk zijn adres op te geven, alsmede het bestuur op de hoogte te brengen van eventuele mutaties.
3. Alle mededelingen en kennisgevingen die in het kader van de Maatschap worden gedaan geschieden Schriftelijk aan het adres als vermeld in het register als nader omschreven in lid 2.
4. Een Vennoot kan zijn gehele Maatschapsaandeel, danwel een of meer van diens Participaties, niet vervreemden, bezwaren of in gebruik geven, onder welke titel of welke benaming ook, tenzij daarvan nadrukkelijk anders blijkt uit dit artikel 4 danwel uit artikel 5.
5. Onverminderd het bepaalde in dit artikel 4 en/of artikel 5 lid 1 sub d. van deze akte, zal het evenwel nimmer mogelijk zijn dat iemand additioneel als Vennoot toetreedt tot de Maatschap.
6. Overdracht door een Vennoot van zijn gehele Maatschapsaandeel, danwel een of meer van diens Participaties aan een of meerdere (mede)Vennoten kan uitsluitend plaatsvinden door middel van (i) inkoop van het gehele Maatschapsaandeel danwel een of meer Participaties door de Maatschap, inhoudende dat de Vennoot voor het betreffende aantal Participaties als Vennoot uit de Maatschap treedt (**Inkoop**), (ii) gevolgd door een gelijktijdige uitgifte door de Maatschap van een gelijk aantal Participaties aan een of meerdere (mede-)Vennoten, inhoudende een toetreding tot de Maatschap voor het betreffende aantal Participaties (**Uitgifte**). Het bepaalde in dit artikel is een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. De uittreding van een Vennoot zal derhalve nimmer leiden tot een wijziging van hun Maatschapsaandeel in de Maatschap van de overige Vennoten ten aanzien van wie geen Uitgifte plaats vindt.
7. Een Vennoot die - voor zijn gehele Maatschapsaandeel, danwel een of meer van zijn Participaties - wenst uit te treden als Vennoot (**Verzoekende Vennoot**) als bedoeld in artikel 4.6 zal daartoe schriftelijk een verzoek indienen bij de Beheerder onder vermelding van:
 - (a) het aantal Participaties waarvoor hij wenst uit te treden;
 - (b) de naam en het volledige adres van de (mede-)Vennoot (**Verkrijgende Vennoot**) die in zijn plaats tot het gehele Maatschapsaandeel, dan wel een of meer van de Participaties wenst toe te treden tot de Maatschap
 - (c) de vergoeding voor het Maatschapsaandeel, danwel een of meer van zijn Participaties. De Verzoekende Vennoot en de Verkrijgende Vennoot bepalen in onderling overleg de vergoeding voor de betreffende Participaties;
 - (d) de gewenste datum van Inkoop respectievelijke Uitgifte door de Maatschap. De gewenste datum van Inkoop en Uitgifte ligt tenminste zes (6) weken na de datum van het verzoek daartoe, dat uiterlijk de tiende van de eerste maand van een kwartaal bij de Beheerder dient te worden gedaan.

De Beheerder van de Maatschap zal ontvangst van het verzoek binnen drie (3) weken bevestigen aan de betreffende Vennoten en binnen diezelfde termijn de betrokken Vennoten in kennis stellen van het besluit.
De Inkoop en Uitgifte door de Maatschap wordt, indien door de Beheerder akkoord bevonden en mits de vergoeding als bedoeld in artikel 4.8 en de kostenvergoeding als bedoeld in artikel 4.9 is voldaan, hetzelfde kwartaal geëffectueerd.
8. De vergoeding voor het gehele Maatschapsaandeel danwel de Participaties verloopt via de bankrekening van Stichting Woningmaatschap Valkenswaard, onder de volgende voorwaarden:
 - (a) de Verkrijgende Vennoot dient het verschuldigde bedrag ten minste twee (2) werkdagen voorafgaand aan de datum van Uitgifte bij te schrijven op een door de Beheerder aan te geven bankrekening, welke wordt aangehouden door Stichting Woningmaatschap Valkenswaard voor rekening van de Maatschap.
 - (b) de Beheerder draagt zorg dat het door de Verzoekende Vennoot te ontvangen bedrag op casu quo omstreeks de datum van Inkoop en Uitgifte wordt overgemaakt naar een door de Verzoekende Vennoot opgegeven bankrekening, welke op naam staat van de Verzoekende Vennoot.
9. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.8, kan de vergoeding voor de Participaties met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder rechtstreeks tussen de Verzoekende Vennoot en de Verkrijgende Vennoot plaatsvinden. Deze schriftelijke toestemming wordt slechts verleend indien een dergelijke transactie geen gevolgen heeft voor de fiscaal transparante status van de Maatschap. Wanneer de vergoeding voor de Participaties rechtstreeks tussen de Verzoekende Vennoot en de Verkrijgende Vennoot plaatsvindt, dan wordt de Inkoop en Uitgifte alsnog geacht via de Maatschap te zijn verlopen.
De Beheerder brengt in dit kader een kostenvergoeding van EUR 650 exclusief BTW in rekening aan de Verzoekende Vennoot en/of de Verkrijgende Vennoot.
10. Uitsluitend de Beheerder is bevoegd te beslissen op een verzoek tot Inkoop en Uitgifte. De Beheerder zal het verzoek alleen afwijzen indien daartoe wettelijke gronden zijn of redelijke gronden zijn met het oog op de belangen van de (overige) Vennoten, de Maatschap of de Beheerder. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien inwilliging van het verzoek naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder:
 - (i) de fiscale status van de Maatschap zou (kunnen) aantasten;
 - (ii) kan leiden tot heffing van overdrachtsbelasting van de Maatschap of de Beheerder;
 - (iii) de vereffening van de Maatschap (na ontbinding) zou (kunnen) verstoren of verhinderen;
 - (iv) de belangen van de (overige) Vennoten nadelig (kan) beïnvloeden;
 - (v) het door de Beheerder uit te voeren onderzoek in het kader van haar verplichtingen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) niet positief is afgerond;
 - (vi) (anderszins) in strijd met deze maatschapsovereenkomst zou (kunnen) komen.
11. De Inkoop en Uitgifte dient te geschieden bij notariële of onderhandse akte waarbij Verzoekende Vennoot, Verkrijgende Vennoot en de Beheerder partij zijn. De Inkoop en Uitgifte heeft ten opzichte van de andere Vennoten

eerst gevolg, nadat Beheerder positief heeft beslist op een verzoek tot Inkoop en Uitgifte en de notariële of onderhandse akte is betekend aan de Beheerder, danwel indien de Beheerder de Inkoop en Uitgifte schriftelijk heeft erkend door middel van aantekening in het register van Vennoten. De Beheerder zal de overige Vennoten in kennis stellen van de uittreding en toetreding.

12. De kosten, verschotten en vergoedingen die de Beheerder casu quo het bestuur van de Maatschap als gevolg van een Inkoop en Uitgifte maken, zullen worden gedragen worden door de betrokken Vennoten.
13. Een Vennoot-rechtspersoon behoeft te allen tijde de goedkeuring van de Beheerder indien die betreffende Vennoot wenst over te gaan tot een fusie en/of splitsing en/of ontbinding als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijk verzoek tot goedkeuring zal zoveel mogelijk dienen te geschieden in lijn met het in dit artikel 4 bepaalde, in het bijzonder voor wat betreft het in artikel 4.10 sub (i) bepaalde. Indien het gehele Maatschapsaandeel danwel een of meer van zijn Participaties onder algemene titel zijn overgegaan op een verkrijger, dan zal de verkrijger (voor dat deel) zijn toetreden tot de Maatschap en de Vennoot-rechtspersoon (voor dat deel) zijn uitgetreden uit de Maatschap.
14. Indien een Vennoot zich niet houdt aan de voorwaarden, verplichtingen en beperkingen als bedoeld in dit artikel, dan zal dat volledig voor rekening en risico zijn van die betreffende Vennoot en zal die betreffende Vennoot aansprakelijk zijn voor alle uit een dergelijk handelen of nalaten voortvloeiende schade voor de overige Vennoten.

Uittreding van Vennoten

Artikel 5

1. Behoudens in geval van een overdracht of overgang als bedoeld in artikel 4, houdt een Vennoot uitsluitend op Vennoot te zijn:
 - a. door alle gevallen van verlies door die Vennoot van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een curator of een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
 - b. in geval de Vergadering hem de Maatschap heeft opgezegd;
 - c. in geval de Vennoot de Maatschap heeft opgezegd;
 - d. in geval van overlijden van een Vennoot, indien de Vennoot een natuurlijk persoon is;
 - e. in geval van overdracht door een Vennoot van zijn Maatschapsaandeel, of een dusdanig aantal Participaties waardoor de Vennoot geen houder meer is van enige Participatie.
2. Voor opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, is vereist een eenstemmig besluit door de Vergadering genomen, waarbij de Vennoot aan wie wordt opgezegd geen stem mag uitbrengen.

Opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, kan slechts geschieden wegens gewichtige redenen. Hieronder worden verstaan gewichtige redenen in de zin van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek.

Opzegging kan slechts geschieden onder opgave van redenen tegen het einde van het boekjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van één (1) maand.
3. Een Vennoot kan de Maatschap slechts opzeggen indien door wijziging van deze maatschapsovereenkomst als bedoeld in artikel 14 rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd. Een dergelijke opzegging kan slechts door een Vennoot worden gedaan binnen één (1) maand nadat hij een afschrift heeft ontvangen van de notariële akte, als bedoeld in artikel 14 lid 2.
4. In geval van overlijden van een Vennoot wordt de Maatschap tussen de overige Vennoten en de gezamenlijke erfgenamen van de overleden Vennoot, in de plaats van de overleden Vennoot, voortgezet, tenzij alle erfgenamen bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, gericht respectievelijk betekend aan het bestuur, binnen zes (6) maanden na het overlijden van de Vennoot unaniem hebben medegedeeld zodanige voortzetting niet te wensen.
5. In geval van overlijden van een Vennoot zonder dat de Maatschap met diens erfgenamen wordt voortgezet, zomede indien zich ten aanzien van een Vennoot een omstandigheid voordoet als bedoeld in lid 1 letters a, b of c, zullen de overige Vennoten verplicht zijn het aandeel van de desbetreffende Vennoot, hierna te noemen: de **Gewezen vennoot**, in alle tot de Maatschap behorende activa over te nemen respectievelijk die activa zich te doen toedelen en alle ten laste van de Maatschap bestaande passiva voor hun rekening te nemen, mits het aantal Participaties van de Gewezen Vennoot niet meer bedraagt dan tien (10).

De overige Vennoten zullen aan de Gewezen vennoot casu quo diens erfgenamen uit te keren het bedrag van zijn inbreng ter zake van zijn Participatie(s), te verminderen met een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van de oorspronkelijke inleg of indien (voortijdige) terugbetaling van (een gedeelte van) kapitaal heeft plaatsgevonden van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde, te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van het Project en de marktvariabelen geactualiseerd worden.

Alle kosten die zijn gemoeid met bovenbedoelde overnames en/of toedelingen komen voor rekening van de (gezamenlijke erfgenamen van de) Gewezen vennoot, met uitzondering van de (eventueel) terzake verschuldigde overdrachtsbelasting, die voor rekening van de overige Vennoten zal komen.

De uitkering van voormeld bedrag zal, zonder enige rentevergoeding, geschieden binnen twaalf (12) maanden nadat de desbetreffende, in lid 1 bedoelde, omstandigheid zich heeft voorgedaan.
6. Waar in dit artikel wordt gesproken van Gewezen vennoot wordt/worden daaronder mede zijn wettelijke vertegenwoordiger(s) verstaan.
7. Een uittreding van een Vennoot als bedoeld in lid 5 van dit artikel zal - voor zover mogelijk en van toepassing - zoveel als mogelijk plaatsvinden overeenkomstig de wijze als omschreven in artikel 4, te weten Inkoop gevolgd door gelijktijdige Uitgifte.

Bestuur, samenstelling, benoeming en defungeren

Artikel 6

1. Het bestuur van de Maatschap bestaat uit minimaal twee (2) Vennoten.
2. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.

- In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Bestuursleden worden door de Vergadering benoemd en ontslagen.
 4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
 5. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
 6. Een bestuurslid defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. door het verlies van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
 - d. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - e. doordat hij uittreedt als Vennoot

Bestuur, taak en bevoegdheden

Artikel 7

1. Het bestuur is belast met het besturen van de Maatschap, zulks met inachtneming van de beperkingen als omschreven in artikel 10.
2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het - al dan niet in economische zin – kopen, verhuren, huren, exploiteren, beheren, verkopen, verkrijgen, vervreemden en/of bezwaren van registergoederen, alsmede tot het voor risico van derden doen laten ontwikkelen van (belangen in) registergoederen.
3. Het bestuur is niet bevoegd overeenkomsten te sluiten waarbij de Maatschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.

Bestuur en Vertegenwoordiging

Artikel 8

1. De Maatschap wordt - met uitsluiting van de andere Vennoten - in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur, alsmede door twee (2) bestuursleden gezamenlijk handelend.
Voor zoveel nodig verlenen de Vennoten aan de bij deze akte benoemde, alsmede toekomstige, bestuursleden daartoe uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de Maatschap binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Bestuur en besluitvorming

Artikel 9

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of twee overige bestuursleden zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of twee overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel Schriftelijk onder opgave van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen.
Indien de bijeenroeping niet Schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de bestuursvergadering voltallig is, doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de bestuursvergadering hebben de bestuursleden, alsmede zij die door de ter bestuursvergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten.
Een bestuurslid kan zich door een Schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter bestuursvergadering doen vertegenwoordigen.
Een bestuurslid kan ten hoogste één (1) medebestuurslid ter bestuursvergadering vertegenwoordigen.
5. Ieder bestuurslid heeft één (1) stem.
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit (onder meer) afhankelijk is van het aantal ter bestuursvergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter bestuursvergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe bestuursvergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze bestuursvergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal bestuursleden.
De bijeenroeping van deze nieuwe bestuursvergadering geschiedt niet eerder dan twee (2), doch niet later dan vier (4) weken na de eerste bestuursvergadering.
8. De bestuursvergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de bestuursvergadering zelf in haar leiding.
9. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten.
10. Van het verhandelde in de bestuursvergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de bestuursvergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende bestuursvergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.

11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in bestuursvergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen Schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich Schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
Van een buiten de bestuursvergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende bestuursvergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die bestuursvergadering ondertekend.
Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

Maatschapsvergadering: Besluitvorming

Artikel 10

1. Vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of drie (3) van de Vennoten zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een Vergadering geschiedt door de voorzitter of de drie (3) van de hierboven bedoelde Vennoten, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel Schriftelijk aan het adres van iedere Vennoot en op de website van de Beheerder, onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen.
Indien de bijeenroeping niet Schriftelijk en via de website van de Beheerder is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de Vergadering voltallig is, hetzij doordat alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der Vennoten zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Vergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de Vergadering hebben de Vennoten, alsmede zij die door de ter Vergadering aanwezige Vennoten worden toegelaten.
Een Vennoot kan zich door een Schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd mede Vennoot ter Vergadering doen vertegenwoordigen.
Een Vennoot kan meerdere mede Vennoten ter Vergadering vertegenwoordigen.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze maatschapsovereenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
Een Vennoot brengt even zovele stemmen uit als hij aan Participaties bezit; aldus is aan elke Participatie één (1) stem verbonden.
6. Onverminderd het elders in deze maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de Vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
 - a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet;
 - c. (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijftig duizend euro (EUR 50.000,00) is gemoeid; onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project;
 - d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
 - e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
 - f. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
 - g. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder. Het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden;
 - h. het verplicht bijstorten door vennoten zoals omschreven in artikel 12.4.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal stemmen en/of het aantal ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten en dit aantal stemmen en/of dit aantal Vennoten ter Vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Vennoten; vorenstaande geldt tenzij nadrukkelijk van een andere regeling blijkt in deze overeenkomst.
De bijeenroeping van deze nieuwe Vergadering geschiedt niet eerder dan twee (2), doch niet later dan vier (4) weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.
9. Van het verhandelde in de Vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de Vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende Vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
10. De Vergadering kan ook op andere wijze dan in Vergadering besluiten nemen, mits alle Vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen Schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van

besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Vennoten zich Schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.

Van een buiten de Vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende Vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die Vergadering ondertekend.

Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

11. De vertegenwoordigers van de Beheerder en de Bewaarder zullen steeds gerechtigd zijn de Vergadering bij te wonen en aldaar het woord te voeren.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Maatschap zodanige administratie en boekhouding te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks wordt door het bestuur binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de Vergadering van deze termijn met ten hoogste zes (6) maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans per éénendertig december en een winst en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag.
Alle inkomsten van de Maatschap worden op de winst en verliesrekening verantwoord, waaronder onder meer de opbrengsten van het Project en overige inkomsten, alsmede de kosten van het Project waaronder ten deze ook te verstaan de financieringskosten, de beheerkosten en alle kosten welke door derden terzake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de Maatschap.
In de jaarrekening zullen de registergoederen (casu quo de economische gerechtigdheid daartoe) worden gewaardeerd op de kostprijs danwel de lagere marktwaarde.
Onder kostprijs wordt verstaan de verwervingswaarde van de registergoederen vermeerderd met de geactiveerde aankoopkosten.
De overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
4. Het bestuur verleent aan een registeraccountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.
Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle Vennoten.
5. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar door de Vergadering bij een met volstrekte meerderheid genomen besluit, zulks behoudens in geval van verlenging als bedoeld in lid 3.
De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de Vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de hiervoor in lid 4 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant.
Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot decharge van het bestuur voor het beheer.
6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden zeven (7) jaar lang te bewaren.

Winst- en verliesverdeling

Artikel 12

1. De winst - het positieve saldo van het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat van de winst en verliesrekening - vermeerderd met het bedrag van de (eventuele) afschrijvingen - wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de Vennoten uitgekeerd, tenzij de Vergadering anders besluit. In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
2. Iedere Vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van (de inbreng op) zijn Maatschapsaandeel. Indien een Vennoot zijn winstaandeel niet (volledig) opneemt, wordt het (resterende) winstaandeel geboekt in rekening-courant met die Vennoot.
3. Verliezen worden door de Vennoten gedragen in de in lid 2 bedoelde verhouding. Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.
4. Indien blijkens de vastgestelde winst en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden of op andere wijze er een liquiditeitstekort is ontstaan, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies en/of tekort niet is aangezuiverd door toekomstige winsten of bijstortingen van de Vennoten. Bijstortingen als bedoeld in de vorige zin zullen plaatsvinden krachtens een daartoe strekkend besluit van de Vergadering, in welk geval de Vennoten alsdan gehouden zijn om onverwijld na een zodanig besluit over te gaan tot de in de vorige zin bedoelde (bij)storting op een door het bestuur van de Maatschap op te geven rekening.
Indien een verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering door de Vergadering worden bepaald of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Vennoten.

Geschillen

Artikel 13

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze maatschapsovereenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

Wijziging overeenkomst

Artikel 14

1. Wanneer een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst wordt gedaan, moet een afschrift van het voorstel waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, worden verzonden aan het adres van iedere Vennoot en zal een afschrift worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Deze maatschapsovereenkomst kan slechts worden

gewijzigd door een daartoe genomen besluit, mits met Schriftelijke instemming van de Beheerder en de Bewaarder. Een dergelijk besluit dient genomen te worden in een Vergadering, waarin tenminste drie vierde (3/4e) van alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd dient zijn, met een meerderheid van tenminste drie vierde (3/4e) van de uitgebrachte stemmen.

Indien op de hiervoor bedoelde vergadering niet tenminste drie vierde (3/4e) van alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn wordt binnen één (1) maand na de datum van de eerste vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met de in de vorige zin bedoelde gekwalificeerde meerderheid een geldig besluit genomen kan worden.

2. Bedoelde wijziging is eerst van kracht nadat één (1) maand is verstreken na het opmaken van een notariële akte daarvan. Alsdan zal een afschrift van bedoelde notariële akte worden verzonden aan het adres van iedere Vennot en zal een afschrift worden gepubliceerd op de website van de Beheerder tezamen met een toelichting terzake de wijzigingen.
3. Indien bedoelde wijziging er toe leidt dat rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd, kunnen de Vennoten, onder de gebruikelijke voorwaarden zoals omschreven in artikel 4 en/of artikel 5 van deze maatschapsovereenkomst, uittreden binnen één (1) maand na verzending van het afschrift van de in lid 2 van dit artikel bedoelde notariële akte.

Nederlands recht en overige

Artikel 15

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen zullen in de uitvoering van deze maatschapsovereenkomst rekening houden met onder meer de relevante privacy-wetgeving ingevolge de Algemene verordening gegevensbescherming (of de daarvoor in de plaats tredende wet-/regelgeving).

Slotverklaring

Tenslotte verklaarde de verschijnende persoon, handelend als gemeld:

- I. in afwijking van het in artikel 6 gestelde worden vooralsnog bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
 1. ●, als voorzitter;
 2. ●, als secretaris/penningmeester;
- II. het eerste boekjaar van de Maatschap is aangevangen ● tweeduizend zesentwintig en eindigt op éénendertig december tweeduizend zesentwintig;
- III. de Maatschap zal spoedig na heden een accountant benoemen, zulks in verband met onder meer het bepaalde in artikel 11 van de voormelde maatschapsvoorwaarden;
- IV. de ● Vennoten in de Maatschap nemen ieder voor het achter hun naam vermelde aantal Participaties deel, waarvan blijkt uit na te melden onderhandse akten.

Volmachten

Van de volmachtverlening aan de verschijnende persoon blijkt uit ● onderhandse akten van volmacht, die (in kopie) aan deze akte zullen worden gehecht (Bijlage 1).

Slot

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling aan de verschijnende persoon van de zakelijke inhoud van deze akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien, verklaart de verschijnende persoon van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met de inhoud en beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van deze akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend, om [**]

VI. INSCHRIJFFORMULIEREN

INSCHRIJFFORMULIER NATUURLIJKE PERSOON Woningmaatschap Velp-Centrum

Gegevens participant

Naam Roepnaam

Adres

Postcode/plaats/land

Geboortedatum/plaats

Burgerlijke staat

E-mailadres

Telefoonnummer..... Mobiel nummer.....

Participatie(s)

Aantal Participaties(terzake Woningmaatschap Velp-Centrum à € 25.000 per Participatie)

Deelnamebedrag (deelname in veelvoud van € 25.000)

Bankrekeningnummer (IBAN)

U kunt uitsluitend een IBAN-rekeningnummer bij een Nederlandse bank opgeven. De inleg moet afkomstig zijn van de participant en worden overgemaakt vanaf dit opgegeven rekeningnummer.

Vragen inzake de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft)

PEP (Politically Exposed Person)

Bent u een PEP? Nee / Ja, toelichting:

Bent u directe familie van een PEP? Nee / Ja, toelichting:

Indien dit het geval is zullen wij u aanvullend een 'PEP verklaring' toesturen.

VERPLICHT INVULLEN: Bron van middelen en herkomst van inkomen en/of vermogen

Wat is (of was) uw beroep? Nog actief? Ja / Nee

Bij welke organisatie bent u werkzaam (geweest)?

..... Nog werkzaam? Ja / Nee

VERPLICHT INVULLEN: Uit welke sector is uw inkomen en/of vermogen afkomstig? (Meerdere keuzes mogelijk)

- Aanbieders van cryptoactivadiensten (incl. nested services)
- Cash-intensieve retailbedrijven (zoals belwinkels, bloemenhandelaren, horeca, massagesalons, etc.)
- Charitatieve instellingen of stichtingen
- Doelvennootschappen beheerd door trustkantoren
- Gebruikers van digitale peer-to-peer platformen (zoals Uber, Marktplaats, Kickstarter)
- Juweliers en handelaren in edelstenen/edelmetalen
- z.o.z.

VERPLICHT INVULLEN: Wat is de herkomst van de middelen voor deze specifieke investering? (Meerdere keuzes mogelijk)

- Loondienst
- Spaargeld
- Schenking
- Erfenis
- Voormalige ondernemersactiviteiten
- Onroerend goed transacties
- Actieve ondernemingsactiviteiten
- Investerings
- Anders:

Toelichting:

.....

- Kansspelen en gaming (online en fysiek)
- Kunsthandelaren en veilinghuizen
- Religieuze instellingen
- Trustkantoren
- Vastgoed(exploitatie en -ontwikkeling)
- Wapenhandel
- Anders:

Toelichting:

Gegevens betrokkene(n)

Welke van de onderstaande gegevens is van toepassing (meerdere antwoorden zijn mogelijk)?

- Het eerder ingevulde IBAN betreft een gezamenlijke (en/of) rekening
- Ik word vertegenwoordigd (door bijvoorbeeld ouders of bewindvoerder etc.)
- Er is sprake van een gevolmachtigde
- Ik schrijf voor mijzelf in, ga door naar 'Verklaring en ondertekening'

Mederekeninghouder / Vertegenwoordiger / Gevolmachtigde (doorhalen wat niet van toepassing is)

Naam Roepnaam

Geboortedatum/plaats.....

Ingezetene NL? Ja / Nee, in:

PEP? Nee / Ja, toelichting:

Wat is (of was) het beroep van de betrokkene?..... Nog actief? Ja / Nee

Bij welke organisatie is de betrokkene werkzaam (geweest)?

.....

..... Nog werkzaam? Ja / Nee

Mederekeninghouder / Vertegenwoordiger / Gevolmachtigde (doorhalen wat niet van toepassing is)

Naam Roepnaam

Geboortedatum/plaats.....

Ingezetene NL? Ja / Nee, in:

PEP? Nee / Ja, toelichting:

Wat is (of was) het beroep van de betrokkene?..... Nog actief? Ja / Nee

Bij welke organisatie is de betrokkene werkzaam (geweest)?

.....

..... Nog werkzaam? Ja / Nee

Verklaring en ondertekening

Ondergetekende,

Verklaart bekend te zijn met de inhoud van het Prospectus Woningmaatschap Velp-Centrum (inclusief de genoemde risico's in het Deel 2 Risicofactoren) d.d. 26 februari 2026 en de voorwaarden en bepalingen waarop de Maatschap zal worden aangegaan;

Verbindt zich jegens Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (**VSN**) tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftigduizend euro) per Participatie, welk bedrag op legale wijze is verkregen.

Verklaart, na ontvangst van het bericht van toewijzing, het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal Participaties maal € 25.000, met **valutadatum 23 maart 2026**, over te maken op bankrekening NL87 INGB 0116 4639 29 bij ING Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Velp-Centrum, onder vermelding van: "**(aantal) Participaties Woningmaatschap Velp-Centrum**".

Verklaart toestemming te geven aan de Beheerder en/of iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam om na het passeren van de maatschapsakte kopieën/afschriften toe te zenden aan alle maten in de Maatschap, waarbij uit privacy overwegingen adressen en andere persoonlijke gegevens anders dan de namen van de maten zullen worden verwijderd.

Verleent hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk volmacht aan iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam (gevolmachtigde), en wel ieder afzonderlijk, om namens de Volmachtgever alle (rechts)handelingen te verrichten:

- a. die strekken tot de totstandkoming van de Maatschap, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de Maatschap; en
- b. die strekken tot het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het Prospectus,

en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing. Op de diensten van Core Notariaat B.V. zijn de Algemene Voorwaarden van Core Notariaat B.V. van toepassing.

Naam participant:

.....

Plaats Datum

Handtekening:

Indien van toepassing:

Naam betrokkene 1

.....

Plaats Datum

Handtekening:

Naam betrokkene 2

.....

Plaats Datum

Handtekening:

Voeg deze documenten toe bij uw inschrijving

U dient deze inschrijving te voorzien van een kopie van een geldig identiteitsbewijs van uzelf en alle betrokken personen (*mederekeninghouder, vertegenwoordiger en/of gevolmachtigde*).

Let op: uw handtekening op dit formulier dient gelijk te zijn aan de handtekening op uw identiteitsbewijs.

Ter info: Maak het BSN onleesbaar en vermeld op de kopie de datum, het doel en dat deze bestemd is voor VSN. U kunt hiervoor ook de KopieID-app van de Rijksoverheid gebruiken.

Gegevens participant (rechtspersoon)

KvK-nummer
 Statutaire naam
 Handelsnaam
 Statutair adres
 Datum van oprichting

Participatie(s)

Aantal Participaties (terzake Woningmaatschap Velp-Centrum à € 25.000 per Participatie)
 Deelnamebedrag (deelname in veelvouden van € 25.000)
 Bankrekeningnummer (IBAN)
U kunt uitsluitend een IBAN-rekeningnummer bij een Nederlandse bank opgeven. De inleg moet afkomstig zijn van de participant en worden overgemaakt vanaf dit opgegeven rekeningnummer.

Contactgegevens en beheer van het online account

Vul hieronder de gegevens in van de persoon die als eerste aanspreekpunt voor VSN fungeert. Het opgegeven e-mailadres wordt gebruikt als gebruikersnaam voor het online account. *Let op: deze persoon moet formeel bevoegd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen en de participatie(s) te beheren.*

Naam
 Adres
 E-mailadres
 Telefoonnummer

Gegevens bestuurder(s)

Naam Roepnaam
 NL ingezetene? Ja / Nee, in:

 Naam Roepnaam
 NL ingezetene? Ja / Nee, in:

 Naam Roepnaam
 NL ingezetene? Ja / Nee, in:

Gegevens (pseudo-)UBO('s)

Heeft de organisatie één of meer uiteindelijke belanghebbende(n) met een belang van meer dan 25%?
 Ja, vul hieronder de gegevens in.
 Nee, de organisatie heeft geen uiteindelijke belanghebbende(n) met een belang van meer dan 25%. Vul dan de gegevens in van de pseudo-UBO's (hoger leidinggevenden/bestuurders).

Naam Roepnaam
 NL ingezetene? Ja / Nee, in:
 Aard van het (in)direct belang Percentage (in)direct belang

Naam Roepnaam
 NL ingezetene? Ja / Nee, in:
 Aard van het (in)direct belang Percentage (in)direct belang

Naam Roepnaam
 NL ingezetene? Ja / Nee, in:
 Aard van het (in)direct belang Percentage (in)direct belang

Vragen inzake de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft)

PEP (Politically Exposed Person)

Is een van de betrokken personen bij de rechtspersoon (zoals bestuurder, UBO of gevolmachtigde) aangemerkt als een PEP of direct familielid van een PEP?

- Ja (u ontvangt van ons aanvullend een PEP-verklaring ter ondertekening)
- Nee

VERPLICHT INVULLEN: Bron van middelen en herkomst van inkomen en/of vermogen

Wat is de herkomst van het vermogen van de rechtspersoon?

.....
.....

Wat zijn de activiteiten van de rechtspersoon?

.....
.....

In welke sector is de rechtspersoon actief?

.....
.....

Indien van toepassing: Wat is de bron van de middelen, specifiek voor deze investering?

.....
.....

VERPLICHT INVULLEN: Geldt één van de onderstaande sectoren voor de rechtspersoon, voor de herkomst van het vermogen, voor andere entiteiten binnen de juridische structuur, of voor de achtergrond van betrokken personen zoals bestuurders, UBO's of gevolmachtigden?

- Aanbieders van cryptoactivadiensten (incl. nested services)
- Cash-intensieve retailbedrijven (zoals belwinkels, bloemenhandelaren, horeca, massagesalons, etc.)
- Charitatieve instellingen of stichtingen
- Doelvennootschappen beheerd door trustkantoren
- Gebruikers van digitale peer-to-peer platformen (zoals Uber, Marktplaats, Kickstarter)
- Juweliers en handelaren in edelstenen/edelmetalen
- Kansspelen en gaming (online en fysiek)
- Kunsthandelaren en veilinghuizen
- Religieuze instellingen
- Trustkantoren
- Vastgoed(exploitatie en -ontwikkeling)
- Vastgoedgerelateerd
- Wapenhandel
- Geen van bovenstaande

Toelichting:

.....
.....

Verklaring en ondertekening

Ondergetekende,

Verklaart bekend te zijn met de inhoud van het Prospectus Woningmaatschap Velp-Centrum (inclusief de genoemde risico's in het Deel 2 Risicofactoren) d.d. 26 februari 2026 en met de voorwaarden en bepalingen waarop de Maatschap zal worden aangegaan.

Verbindt zich jegens Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (**VSN**) tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftienduizend euro) per Participatie, welk bedrag op legale wijze is verkregen.

Verklaart, na ontvangst van het bericht van toewijzing, het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal Participaties maal € 25.000, met **valutadatum 23 maart 2026** over te maken op bankrekening NL87 INGB 0116 4639 29 bij ING Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Velp-Centrum, onder vermelding van: "**(aantal) Participaties Woningmaatschap Velp-Centrum**".

Verklaart toestemming te geven aan de Beheerder en/of iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam om na het passeren van de maatschapsakte kopieën/afschriften toe te zenden aan alle maten in de Maatschap, waarbij uit privacy overwegingen adressen en andere persoonlijke gegevens anders dan de namen van de maten zullen worden verwijderd.

Verklaart en bevestigt dat het aangaan van de onderhavige transactie binnen het doel van de Inschrijver valt en niet nadelig is voor de belangen van huidige of toekomstige crediteuren alsmede dat ter zake de transactie alle benodigde en volgens de statuten en de wet vereiste goedkeuringen zijn verleend (en in het geval van een DGA hierbij worden verleend).

Verleent hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk volmacht aan iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam, (gevolmachtigde) en wel ieder afzonderlijk, om namens de rechtspersoon alle (rechts)handelingen te verrichten:

- a. die strekken tot de totstandkoming van de Maatschap, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de Maatschap; en
- b. die strekken tot het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het Prospectus,

en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

Verklaart zelfstandig, of tezamen, bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van de rechtspersoon namens welke de betreffende ondertekenaar dit inschrijfformulier ondertekent.

Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing. Op de diensten van Core Notariaat B.V. zijn de Algemene Voorwaarden van Core Notariaat B.V. van toepassing.

Naam vertegenwoordiger 1

.....

In de hoedanigheid van

Plaats Datum

Handtekening

Indien van toepassing:

Naam vertegenwoordiger 2

.....

In de hoedanigheid van

Plaats Datum

Handtekening

Naam vertegenwoordiger 3

.....

In de hoedanigheid van

Plaats Datum

Handtekening

Voeg deze documenten toe bij uw inschrijving

1. *Indien de rechtspersoon meerdere aandeelhouders heeft, ontvangen wij graag een organogram van de groepsstructuur, inclusief eventuele tussenliggende entiteiten, met vermelding van aandelenbelangen en/of zeggenschap van bestuurders.*
2. *Een recent (niet ouder dan zes maanden) KvK-uittreksel én gewaarmerkt uittreksel uit het UBO-register. **Let op: bij een holdingstructuur accepteren wij tevens een kopie van de bevestigingsbrief van de UBO-opgave.***
3. *Kopieën van geldige legitimatiebewijzen van de (pseudo-)UBO('s), bestuurder(s) en/of gevolmachtigde(n) die de rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigen. **Ter info: Maak het BSN onleesbaar en vermeld op de kopie de datum, het doel en dat deze bestemd is voor VSN. U kunt hiervoor ook de KopieID-app van de Rijksoverheid gebruiken. Let op: uw handtekening op dit formulier dient gelijk te zijn aan de handtekening op uw identiteitsbewijs.***