

RISICOFACTOREN

Begrippen die beginnen met een hoofdletter hebben de betekenis die daaraan is gegeven in hoofdstuk 4 (Definities) van het Prospectus.

Beleggen brengt risico's met zich mee. Zo ook het participeren in het Fonds. Voor een goede beoordeling van deze risico's is het onderstaande van belang. Deze risico's kunnen tot gevolg hebben dat negatieve waardefluctuaties optreden en rendementen lager uitkomen dan het geprognosticeerde rendement, waarnaar het Fonds vanuit haar beleggingsbeleid streeft.

Niet alle mogelijke risico's zijn in dit hoofdstuk opgenomen zoals bijvoorbeeld tegenpartijrisico's of boetes bij het niet voldoen aan de wettelijke verplichtingen. Alleen de risico's waarvan de Beheerder inschat dat deze van materieel belang zijn voor een geïnformeerde beleggingsbeslissing, zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Daarnaast kunnen er materiële risico's zijn die thans onbekend zijn en kunnen er risico's zijn die op dit moment niet materieel zijn die eveneens negatieve gevolgen kunnen hebben voor de waarde van uw belegging en de rendementen daarop.

De risico's zijn naar bron en aard onderverdeeld in een beperkt aantal categorieën.

Risico bij beleggingsstructuur

Niet-gespreid beleggen is risicovol.

De belegger kan door spreiding van zijn beleggingen voor de eigen persoonlijke financiële situatie de verhouding tussen risico en verwacht rendement terugdringen. Als het volledige vermogen wordt belegd in één belegging en die belegging gaat verloren, dan heeft dat grote negatieve gevolgen voor de persoonlijke financiële situatie. Dat geldt ook voor het beleggen in één type van belegging zoals (huur)woningen waarin het Fonds belegt. Het Fonds belegt in (nagenoeg) uitsluitend huurwoningen waarvan de inkomsten en waarde afhankelijk zijn van de ontwikkelingen in onder meer de markt van (huur) woningen, wat leidt tot een hoger risicoprofiel dan bij een belegging met tevens spreiding in het type vastgoed. Negatieve ontwikkelingen in de woonsector kunnen een sterke negatieve invloed hebben op de rendementen voor de Participanten. Bij een goed gespreide beleggingsportefeuille zou de impact van zulke negatieve ontwikkelingen, hoewel afhankelijk van de mate van spreiding, kleiner zijn omdat het een klein(er) deel van het vermogen raakt. Beleggen in het Fonds kan passend zijn als het een onderdeel is van een gespreid belegde portefeuille. Beleggen in het Fonds brengt risico's met zich mee waardoor de waarde van de belegging kan dalen en beleggers dienen zich te realiseren dat zij mogelijk minder terugkrijgen dan zij hebben ingelegd. Het maximale verlies dat de Participant kan lijden is het bedrag van zijn deelname (inclusief Emissiekosten).

De Participaties zijn beperkt verhandelbaar. Er is een risico dat ze tussentijds niet zijn te verkopen.

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd. Hoewel de Participaties verhandelbaar zijn in de zin van de Wft, kunnen de mogelijkheden in de praktijk beperkt zijn. Overdracht van Participaties is uitsluitend mogelijk via inkoop van Participaties door het Fonds gevolgd door uitgifte. Daar ligt in de praktijk ook de belangrijkste beperking. Want inkoop zal alleen plaatsvinden als hetzelfde aantal Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een andere belegger. Het Fonds is niet verplicht om op verzoek Participaties in te kopen (het Fonds heeft een closed-end karakter). Participanten dienen er rekening mee te houden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties nauwelijks mogelijk is en mogelijk langer aan hun belegging vastzitten dan voorzien of wenselijk is. Voorts kan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan. De beperkte verhandelbaarheid van de Participaties zal namelijk voor een belegger die voornamelijk interesse heeft in liquide of eenvoudig te verhandelen beleggingen, er hoogstwaarschijnlijk toe leiden dat die belegger minder geld over heeft voor een Participatie.

De looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde 10 jaar. Daardoor bestaat het risico dat de belegger langer aan de belegging is gebonden dan voorzien of wenselijk is.

De feitelijke looptijd van het Fonds kan langer zijn dan de beoogde looptijd. Indien door (markt)omstandigheden de verkoop van de Objecten met een goed rendement niet haalbaar blijkt, bijvoorbeeld door een hoge rentestand of economische crisis vanwege de COVID-19 pandemie of anderszins, kan de situatie ontstaan dat er geen kopers zijn met interesse om de Objecten te kopen. In dat geval kunnen de Objecten niet of slechts tegen een prijs worden verkocht die lager is

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

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

De Participaties worden uitgegeven onder de voorwaarden als bepaald in de Fondsvoorwaarden. Op grond van de Fondsvoorwaarden zijn bepaalde besluiten voorbehouden aan de Beheerder, de Stichting en/of de (Algemene) Vergadering van Participanten. De Beheerder en de Stichting zijn gehouden in het belang van de Participanten te handelen. Ook de Bewaarder is gehouden met haar controlerende taak in het belang van de Participanten te handelen. Het handelen 'in het belang van de Participanten' ziet op het belang van de gezamenlijke Participanten. Het belang van de gezamenlijke Participanten kan anders zijn dan het belang van een of meerdere individuele Participanten. Het risico bestaat dat het belang van een of meerdere individuele Participanten moet wijken voor het belang van de gezamenlijke Participanten. Op de besluiten die zijn voorbehouden aan de (Algemene) Vergadering van Participanten is een soortgelijk risico van toepassing. In die vergaderingen geeft elke Participatie recht op één stem en besluiten worden genomen met (een gewone of gekwalificeerde) meerderheid van stemmen. Wordt een besluit met de vereiste meerderheid aangenomen of afgewezen, dan geldt dat besluit voor alle Participanten, ook voor de Participant die voor afwijzen of aannemen heeft gestemd. Een voorbeeld daarvan is het vereiste dat een voorstel van de Beheerder tot verkoop van de Objecten moet worden goedgekeurd door de Vergadering van Participanten. Als een individuele Participant belang heeft bij de verkoop van de Objecten, bijvoorbeeld omdat die Participant liquiditeiten nodig heeft en zijn belegging in de Participaties liquide wil maken, zal geen verkoop plaatsvinden als de meerderheid van de Participanten niet wil verkopen.

Marktrisico

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

De marktwaarde bij verkoop van de Objecten en daarmee de mogelijkheid tot verkoop van de Objecten met een goed rendement is in hoge mate afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin, zoals (1) een stijgende rente, waardoor de financierbaarheid voor (potentiële) kopers van de Objecten zal afnemen en ook in de Exploitatiekosten begrepen Rentekosten zullen stijgen, (2) een door gewijzigd overheidsbeleid lagere maximale huurverhoging boven de inflatie voor de gereguleerde huurwoningmarkt dan waarmee in het Prospectus wordt rekening gehouden, (3) een toename van de bouwproductie, waardoor de krapte op de huurwoningmarkt zal afnemen, (4) een als gevolg van de COVID-19 pandemie optredende jarenlange recessie, waardoor veel huurders door werkloosheid hun huur niet meer kunnen betalen. Als die marktomstandigheden en de macro-economische ontwikkelingen daarin verslechteren, kan dat een negatief effect hebben op de marktwaarde van de Objecten. Lagere Exploitatie resultaten kunnen ook de waarde van de Objecten negatief beïnvloeden, omdat een (potentiële) koper van de Objecten het lagere Exploitatierendement zal willen compenseren met een lagere koopprijs. Indien de marktwaarde van vastgoed daalt, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde en verkoopmogelijkheid van de Objecten, wat ertoe kan leiden dat de inleg van de Participanten geheel of gedeeltelijk verloren gaat. In hoofdstuk 9.3 van het Prospectus is in het neutrale scenario verondersteld dat de woningmarkt niet wijzigt en de inflatie gemiddeld 2% bedraagt. In dat geval komt het Totaalrendement uit op 8,2% per jaar. Bij een verkoopopbrengst van de Objecten na 10 jaar die 20% lager is dan de verwachte verkoopopbrengst volgens de prognose in het neutrale scenario, zou het Totaalrendement uitkomen op 4,4% en zou 8% van de inleg van de Participanten verloren

gaan. In het pessimistische scenario is als uitgangspunt genomen dat de verkoopopbrengst tegen het einde van het maximum van de verwachte looptijd van 10 jaar niet is gestegen ten opzichte van de aankoopprijs. In dat geval zou het Totaalrendement uitkomen op 3,6% en zou 9% van de inleg van de Participanten verloren gaan. In de afgelopen 20 jaar kwam de sterkste daling van de beleggingswaarde van de huurwoningmarkt uit op circa 11%. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe groot de impact is van de gevolgen van COVID-19 op de marktwaarde van de huurwoningmarkt op de lange termijn. Indien deze overeen zouden komen met de sterkste daling van de afgelopen 20 jaar, namelijk een waardedaling van circa 11%, zou het Totaalrendement uitkomen op 1,4% en zou 38% van de inleg van de Participanten verloren gaan. De hiervoor bedoelde (mogelijke) oorzaken van een daling in de waarde van de Objecten kunnen tevens leiden tot een lager Exploitatieresultaat en daarmee tot een lager Direct Rendement. Zo zal het hierna in hoofdstuk 2.3 beschreven kredietrisico, dat samenhangt met de hypothecaire lening bij dit product en mede het risico omvat van stijgende Rentekosten en daarmee een dalend Exploitatieresultaat, niet alleen kunnen leiden tot een daling in de waarde van de Objecten maar tegelijkertijd leiden tot een risico op een lager Direct Rendement. In de bovenstaande berekeningen zijn de risico's op een lager Direct Rendement buiten beschouwing gelaten.

De huurinkomsten zullen gekoppeld zijn aan de inflatie. Bij een lagere inflatie dan gemiddeld 2% per jaar zullen de huurinkomsten en mogelijk de verkoopopbrengst uit de Objecten lager zijn dan geprognosticeerd.

In de huurovereenkomsten met de huurders van de appartementen met een bruto-maandhuur van meer dan € 737,14 (prijsspeil: januari 2020) zal een huurindexering volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te berekenen prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (consumenten prijsindexcijfer (CPI)) gelden. Voor huurovereenkomsten met een bruto-maandhuur van € 737,14 of minder (gereguleerde huurwoningen) geldt een huurindexering volgens het CPI, vermeerderd met een door de overheid vastgesteld vast percentage alsmede met een inkomensafhankelijk percentage. In de rendementsprognoses is rekening gehouden met een gemiddelde inflatie van 2% per jaar. Een lagere inflatie zal resulteren in lagere huurontvangsten en een lager Exploitatieresultaat waardoor ook de winstuitkeringen lager zullen zijn. Een lagere inflatie heeft verder mogelijk een negatief effect op de waarde van de Objecten, om de eenvoudige reden dat de lagere huurontvangsten bij een lagere inflatie tot gevolg hebben dat met de Objecten minder rendement is te behalen; een belegging die minder rendement opbrengt is in beginsel minder waard dan een belegging die meer rendement opbrengt. Bij een gemiddelde inflatie gedurende het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds van tien jaar van 1,5% in plaats van 2%, zoals geprognosticeerd, neemt het gemiddelde Exploitatierendement met 0,2%-punt af tot 4,9% per jaar en de marktwaarde van de Objecten zal naar verwachting dalen met 4,6% ten opzichte van de geprognosticeerde marktwaarde bij verkoop na tien jaar. Dit zou leiden tot een lager Totaalrendement voor de Participant van 7,1% per jaar ten opzichte van het geprognosticeerde Totaalrendement van 8,2% per jaar.

Kredietrisico

De looptijd van de hypothecaire lening is korter dan het maximum van de beoogde looptijd van het Fonds (10 jaar). Er is een risico dat herfinanciering niet lukt of anderszins ten koste gaat van het rendement.

De hypothecaire lening heeft een looptijd van zeven jaar. Het risico bestaat dat na afloop van de overeengekomen looptijd van de hypothecaire lening de Objecten nog niet zijn verkocht en geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten of alleen kan worden afgesloten tegen een hogere rente dan waar de prognose van uitgaat. Indien geen nieuwe lening met een hypothecair financier kan worden afgesloten ontstaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige (reguliere) verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten. Kan een nieuwe hypothecaire lening alleen worden afgesloten tegen een hogere rente dan waarmee in de prognose rekening is gehouden, zal dat eveneens een negatieve invloed hebben op het rendement. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een hogere rente na de rentevast periode van zeven jaar, namelijk van 3,5% per jaar. Indien tegen die tijd, na zeven jaar, een rente van 4,5% zou worden overeengekomen, zou het gemiddelde Exploitatierendement met 4,9% per jaar lager uitkomen dan het geprognosticeerde gemiddelde Exploitatierendement en het Totaalrendement afnemen tot 7,9% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 8,2% per jaar. Voor de rendementsprognose is het uitgangspunt dat bij het eindigen van de looptijd van de hypothecaire lening van zeven jaar, de hypothecaire lening bij de huidige financier wordt verlengd voor een periode van drie jaar. Het is

niet uit te sluiten dat verlenging van de hypothecaire lening bij de huidige financier niet slaagt. Slaagt die verlenging niet, dan is er een aanzienlijk risico dat het Fonds bij de herfinanciering extra kosten moet maken, zoals afsluitprovisie, kosten voor taxatie van de Objecten, notariskosten en kosten voor een eventuele renteswap om de rente vast te leggen. Die kosten hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten. Voor het afsluiten van een herfinanciering bij een andere dan de huidige financier worden de genoemde extra kosten begroot op in totaal 1% van de hypothecaire lening. Indien het Fonds deze extra kosten zou moeten betalen, leidt dat tot een lager gemiddeld Exploitatierendement van 5,0% ten opzichte van het geprognoseerde gemiddeld Exploitatierendement van 5,1% en tot een lager Totaalrendement van 8,1% ten opzichte van het geprognoseerde Totaalrendement van 8,2%.

Als niet aan de voorwaarden van de hypothecaire lening wordt voldaan, kan dat ten koste gaan van het rendement of zelfs leiden tot verlies van de belegging.

In de hypothecaire leningsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot volledige en tijdige betaling van rente en aflossingen en aan de bank te verstrekken informatie, zoals bijvoorbeeld rapportage, taxatieverslagen en bestuurlijke wijzigingen. Daarbij zijn een maximum Loan To Value (LTV, de verhouding tussen de hoofdsom van de hypothecaire lening en de waarde van de Objecten) en een debt yield overeengekomen. De debt yield is een ratio waarmee wordt uitgedrukt wat de minimale Netto-huurontvangsten moeten zijn ten opzichte van de resterende hoofdsom van de hypothecaire lening). De hypothecaire lening is aflossingsvrij, zolang het Fonds aan deze financieringsvoorwaarden voldoet. Het niet voldoen aan de financieringsvoorwaarden kan gevolgen hebben voor de hoogte van de afgesproken rente en aflossing en in het ergste geval kan de bank de hypothecaire lening voortijdig beëindigen en gehele aflossing eisen. Daarbij bestaat het risico dat de Objecten gedwongen moeten worden verkocht. De verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop is doorgaans aanzienlijk lager dan bij een vrijwillige (reguliere) verkoop. Dat zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement met mogelijk een verlies van de inleg van de Participanten. Indien de verhouding tussen de hoogte van de hypothecaire lening en de waarde van de Objecten - de zogenaamde Loan to Value (LTV) - 60,0% overschrijdt en/of indien de Nettohuuropbrengsten na Exploitatiekosten ten opzichte van het restant van de hypothecaire lening - de zogenaamde debt yield - lager is dan 6,5%, dient tijdelijk 2,5% van de hoofdsom per jaar te worden afgelost én wordt de rente verhoogd met 0,20%- punt naar 1,48% totdat de LTV weer 60% of lager is en/of de debt yield weer 6,5% of hoger is. Bij het aangaan van het Fonds bedroeg de LTV op basis van de taxatiewaarde k.k. 51,4% en bedroeg de debt yield 7,17%. De LTV zal bij een waardedaling van de Objecten met meer dan 14,4% ten opzichte van de getaxeerde waarde (k.k.) de maximaal toegestane grens van 60% overschrijden. Indien dit risico na bijvoorbeeld drie jaar zou intreden en daardoor het Fonds vanaf jaar 3 tot het einde van de looptijd van de hypothecaire lening deze tussentijdse aflossingen zou moeten doen, komt het gemiddeld Direct Rendement met 4,3% lager uit dan de prognose (5,1%) en het Totaalrendement met 8,2% gelijk blijven aan de prognose. Indien de LTV op enig moment boven 65% uitkomt en of de debt yield lager is dan 6%, dient het Fonds het gehele Exploitatieresultaat aan te wenden voor aflossing van de hypothecaire lening en zullen de Participanten geen Direct Rendement ontvangen, zolang deze situatie zich voordoet.

De Rentekosten na zeven jaar zijn onzeker. Hogere Rentekosten na zeven jaar leiden tot een lager rendement.

De kosten voor de hypothecaire lening zijn in de rendementsprognoses een belangrijke factor. Het Fonds heeft de hypothecaire rente vastgelegd op 1,28% per jaar voor een looptijd van zeven jaar. Over de rentecondities na afloop van de hypothecaire lening (na zeven jaar) kan op dit moment geen concrete uitspraak worden gedaan; de rentecondities kunnen alsdan minder gunstig zijn dan die waarvan is uitgegaan in de rendementsprognoses. Een hoger rentetarief (inclusief de door de bank te berekenen kredietopslagen) dan het voor de geprognoseerde rendementen gehanteerde rentetarief na de eerste zeven jaar van 3,5% zal een negatieve invloed hebben op het voor de Participanten te behalen rendement. Het Fonds heeft dan immers meer kosten, en het meerdere aan kosten kan niet aan de Participanten worden uitgekeerd. De negatieve invloed kan materieel zijn, afhankelijk van de afwijking van de feitelijke vastgelegde rente ten opzichte van de in de rendementsprognoses gehanteerde rente. Indien een rente van 4,5% per jaar in plaats van 3,5% per jaar zou worden overeengekomen, zou het gemiddelde Exploitatierendement met 4,9% per jaar lager uitkomen dan het geprognoseerde gemiddelde Exploitatierendement (5,1%) en het Totaalrendement afnemen tot 7,9% per jaar in plaats van het geprognoseerde Totaalrendement van 8,2% per jaar.

Een stijgende hypotheekrente kan een negatief effect hebben op de waarde van de Objecten en daarmee op het rendement.

Tevens kan de hypotheekrente van invloed zijn op de waarde van de Objecten. Een (potentiële) koper van de Objecten zal namelijk eisen stellen aan het rendement dat met de Objecten kan worden behaald. Indien de Objecten worden gefinancierd met een hypothecaire lening, zal een hogere rente leiden tot meer kosten en minder rendement. Dat lagere rendement zal die (potentiële) koper willen compenseren door een lagere koopprijs te bieden. Dit zal dan voor het Fonds en de Participanten een negatief effect op het rendement hebben. Indien de hypotheekrente na tien jaar zou stijgen van 3,5% (zoals geprognosticeerd) naar 5,5% per jaar en een (potentiële) koper van de Objecten eveneens 5,1% Direct Rendement per jaar zou willen behalen, dan zou de koopprijs die deze (potentiële) koper voor de Objecten zou bieden zodanig lager zijn dat het gemiddeld Indirect Rendement uitkomt op -6,8% per jaar in plaats van het geprognosticeerde gemiddeld Indirect Rendement van 3,1% per jaar. Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 32% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Dat komt neer op een Totaalrendement van -1,7% per jaar in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 8,2% per jaar.

Aflossing van de hypothecaire lening vóór het eindigen van die lening kan leiden tot een boete die ten koste gaat van het rendement.

Door wijzigingen in de rentestand op de geld-/kapitaalmarkt kan bij vervroegde aflossing van de hypothecaire lening (dat is aflossing voor de datum waarop het vaste rentetarief afloopt) een boeterente verschuldigd zijn. De boeterente wordt berekend op de contante waarde van het verschil tussen de overeengekomen vaste rente en de kapitaalmarktrente voor vergelijkbare resterende rentevast perioden op het moment van de vervroegde aflossing. Vervroegde aflossing kan dan ook een negatief effect hebben op het rendement voor de Participanten. Indien bijvoorbeeld in jaar 4 wordt afgelost, oftewel drie jaar voordat het vaste rentetarief afloopt en de rente op de geld-/kapitaalmarkt is op dat moment 0,5%, dan bedraagt de boeterente het contant gemaakte verschil tussen 1,28% en 0,5% over de resterende drie jaren. Dat is een bedrag van circa € 811.000. Dit bedrag komt ten laste van het verkoopresultaat van de Objecten. Ten gevolge van het lagere verkoopresultaat na vier jaar, zou het gemiddeld Direct Rendement uitkomen op 4,3% en het Totaalrendement op 3,4% in plaats van het geprognosticeerde Totaalrendement van 8,2% per jaar, waardoor niet de gehele inleg van de Participanten kan worden terugbetaald. Hierbij zij vermeld dat een verkoop van de Objecten na vier jaar slechts overwogen wordt, indien de verkoopopbrengst na betaling van de boeterente zodanig hoog is, dat daaruit alle ingelegde gelden kunnen worden terugbetaald aan de Participanten. Indien een verwachte verkoopopbrengst voor afloop van de rentevast periode (van zeven jaar) daarvoor onvoldoende zou zijn, zal niet snel worden overwogen om voor de afloop daarvan over te gaan tot verkoop van de Objecten met boeterente tot gevolg.

Exploitatierisico

Het Fonds is voor het rendement in grote mate afhankelijk van de huurinkomsten. Als huurovereenkomsten eindigen kan dat negatieve gevolgen hebben voor het rendement.

De huurovereenkomsten van de Objecten worden afgesloten voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 1 maand. Bij de Objecten bestaat het risico dat een of meer individuele huurovereenkomsten van de 289 appartementen gedurende de looptijd van het Fonds worden beëindigd. Daarmee ontstaat het risico dat door veranderende marktomstandigheden tegen minder gunstige voorwaarden kan worden (weder)verhuurd. Dit kan leiden tot lagere huurinkomsten en een lagere verkoopopbrengst wat een negatief effect zal hebben op het rendement voor de Participanten. In het geprognosticeerde Exploitatierendement wordt rekening gehouden met een jaarlijkse huurderoving ten gevolge van (mutatie)leegstand van 1,5% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten. Indien de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten door leegstand gedurende de gehele exploitatieperiode elk jaar 15% lager uitkomen dan de prognose over het betreffende jaar, zal het gemiddeld Exploitatierendement afnemen tot 4,0% ten opzichte van het geprognosticeerde gemiddelde Exploitatierendement van 5,1%. Ten gevolge van de 15% jaarlijkse lagere Bruto-huurontvangsten zal het Totaalrendement per jaar na afloop van het maximum van de beoogde looptijd -0,7% bedragen, hetgeen lager is dan geprognosticeerd (8,2%). Dat betekent dat het Fonds uit de verkoopopbrengst na tien jaar slechts 53% van de ingelegde gelden van de Participanten zou kunnen terugbetalen. Omdat niet uit te sluiten is dat ten gevolge van COVID-19 huurders hun baan en daarmee hun inkomsten zullen verliezen, vergroot de huidige COVID-19 pandemie de kans dat dit risico zich voordoet en de kans dat dit risico leidt tot een groter aantal huurovereenkomsten dat wordt beëindigd dan onder normale omstandigheden.

Als huurders de huur niet betalen, heeft het Fonds minder huurinkomsten en kan minder uitkeren aan de Participanten.

Huurders zijn verplicht om de huursom maandelijks vooruit te voldoen. Het debiteurenrisico doet zich voor wanneer de huurders te laat, gedeeltelijk of in het geheel niet betalen. Het directe gevolg van het zich voordoen van het debiteurenrisico is dat de liquiditeit van het Fonds lager zal zijn dan geprognoseerd en de winstuitkering niet of slechts gedeeltelijk kan plaatsvinden. Bij het uitblijven van huurontvangsten kan het Exploitatieresultaat blijvend negatief worden beïnvloed. In het geprognoseerde Exploitatierendement wordt rekening gehouden met een jaarlijkse huurderiving ten gevolge van het debiteurenrisico van 1,0% van de jaarlijkse Bruto-huurontvangsten. Bij een vertienvoudiging van het geprognoseerde debiteurenrisico, zijnde 10% van de Bruto-huurontvangsten voor elk jaar, zal het gemiddelde Exploitatierendement uitkomen op 4,2% per jaar, hetgeen lager is dan geprognoseerd (5,1%) en het Totaalrendement zou afnemen tot 7,3% ten opzichte van het geprognoseerde Totaalrendement (8,2%). Het debiteurenrisico kan onder bijzondere omstandigheden hoger zijn dan op basis van historische gegevens kan worden verwacht. Omdat niet uit te sluiten is dat ten gevolge van COVID-19 huurders hun baan en daarmee hun inkomsten zullen verliezen, vergroot de huidige pandemie de kans dat dit risico zich voordoet en de kans dat dit risico leidt tot een omvangrijkere huurderiving dan onder normale omstandigheden.

Vastgoed heeft onderhoud nodig. De kosten voor het onderhoud kunnen tegenvallen. Hogere kosten leiden tot lagere uitkeringen.

Elk vastgoed heeft jaarlijks in meer of mindere mate te maken met onderhoud of met noodzakelijke aanpassingen om aan de eisen des tijds te blijven voldoen. Deze onderhoudsaspecten kunnen door een gedegen technische analyse bij aankoop in kaart worden gebracht. Niettemin bestaat het risico dat gedurende de bezitsperiode van de Objecten noodzakelijk onderhoud als gevolg van technische veroudering gepleegd moet worden in afwijking (zowel in omvang als in de tijd gezien) van een bij aankoop opgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Dat zal ten koste gaan van de resultaten van het Fonds, wat een negatieve invloed zal hebben op het rendement voor de Participanten. Indien deze instandhoudingskosten gedurende het maximum van de beoogde looptijd ieder jaar 20% hoger uitkomen dan geprognoseerd, zal het gemiddelde Exploitatierendement 11% lager uitkomen (zijnde 4,6%) dan geprognoseerd (5,1%) en het Totaalrendement zou afnemen tot 7,6% ten opzichte van het geprognoseerde Totaalrendement (8,2%). De Objecten betreffen zeer jonge huurwoningcomplexen waarvan het merendeel is gebouwd tussen 2017 en 2020. De Beheerder heeft vóór de aankoop onderzoek gedaan naar de technische staat van de Objecten en daarop een meerjarenonderhoudsplanning opgesteld en verwerkt in de rendementsprognose. De Beheerder verwacht gedurende de exploitatie geen grote aanpassingen of verbouwingen.