

---

# INFORMATIEMEMORANDUM

## VASTGOED FINANCIERING FONDS

---

Dit Informatiememorandum wordt gepubliceerd in verband met de aanbieding en uitgifte van maximaal 3.800 Participaties, ieder met een nominale waarde van **EUR 25.000,-**. De minimale afname per belegger is 4 (vier) Participaties. De Participaties worden aangeboden en uitgegeven door Stichting Juridisch Eigenaar, maar uitsluitend voor en behoeve van **Vastgoed Financiering Fonds**, een fonds voor gemene rekening (FGR) naar Nederlands recht. De totale omvang van dit Fonds bedraagt maximaal: **EUR 95.000.000,-**.



# Vastgoed Financiering Fonds

De datum van dit Informatiememorandum is 15 september 2021

**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.  
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.**



**INHOUDSOPGAVE**

HOOFDSTUK 1	BELANGRIJKE INFORMATIE .....	3
HOOFDSTUK 2	DEFINITIES .....	7
HOOFDSTUK 3	DOELSTELLING, BELEGGINGSBELEID EN – STRATEGIE .....	12
HOOFDSTUK 4	GOEDKEURINGSPROCES LENINGVERSTREKKING .....	15
HOOFDSTUK 5	HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE .....	18
HOOFDSTUK 6	PARTICIPATIES .....	29
HOOFDSTUK 7	RISICOFACTOREN .....	37
HOOFDSTUK 8	FINANCIËLE ASPECTEN .....	43
HOOFDSTUK 9	FISCALE ASPECTEN .....	49
HOOFDSTUK 10	BETROKKEN PARTIJEN .....	51
HOOFDSTUK 11	BESCHIKBARE INFORMATIE .....	52
BIJLAGE I	FONDSVOORWAARDEN.....	54

## HOOFDSTUK 1 BELANGRIJKE INFORMATIE

### 1.1. Algemeen

De Participaties worden aangeboden en uitgegeven door de Stichting Juridisch Eigenaar, maar uitsluitend voor en ten behoeve van het Fonds. De Beheerder treedt bij de uitgifte op als gevolmachtigde van de Stichting Juridisch Eigenaar en is in de Fondsvoorwaarden belast met de verantwoordelijkheid voor de informatieverstrekking richting beleggers, inclusief dit Informatiememorandum. De Beheerder zal tevens als contactpersoon voor beleggers fungeren.

Mogelijke houders van Participaties worden er met nadruk op gewezen dat aan iedere vorm van investeren financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de volledige inhoud van dit Informatiememorandum, waaronder maar niet beperkt tot de risicofactoren die zijn beschreven in Hoofdstuk 7 (*Risicofactoren*). Deze belegging is gericht op beleggers met een hoger risicoprofiel. Het Fonds heeft een onbepaalde looptijd, hetgeen een langjarige beleggingshorizon van een belegger vereist. Bij enige onduidelijkheid of twijfel dient een belegger zich te wenden tot haar eigen adviseur, zodat een afgewogen oordeel kan worden gevormd over de inhoud en betekenis van dit Informatiememorandum en hoe dit zich verhoudt tot haar persoonlijke situatie.

De informatie in dit Informatiememorandum geeft de situatie weer op de datum van dit Informatiememorandum, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Voor de goede orde merkt het Fonds op dat zij er niet voor kan instaan dat de in dit Informatiememorandum vermelde informatie ook op een later tijdstip dan de datum van dit Informatiememorandum nog juist is.

Uitsluitend de Beheerder is bevoegd enige informatie te verstrekken of verklaring af te leggen in verband met de aanbieding en de uitgifte van de Participaties of anderszins over de gegevens in dit Informatiememorandum. Informatie of verklaringen verstrekt of afgelegd in strijd met het voorgaande, dienen niet te worden beschouwd als ware deze verstrekt door of namens het Fonds.

Noch het Informatiememorandum, noch enig ander document uitgegeven in verband met de Participaties dient te worden opgevat als een aanbeveling door Fonds om tot de aankoop van Participaties over te gaan. Iedere belegger die overweegt in de Participaties te beleggen, dient zelfstandig onderzoek te doen, al dan niet door inschakeling van één of meer deskundige adviseurs, naar diens financiële-, juridische- en fiscale positie, risicobereidheid en de kredietwaardigheid van het Fonds.

### 1.2. Verantwoordelijkheidsverklaringen

#### 1.2.1. Verklaring van de Beheerder

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens in dit Informatiememorandum. De Beheerder garandeert dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te kunnen garanderen, de gegevens in dit Informatiememorandum naar beste weten in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen.

Alle informatie van derden, voor zover in dit Informatiememorandum opgenomen, is correct weergegeven en er zijn, voor zover de Beheerder weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Bij de samenstelling van de uitgiftdocumentatie heeft de Beheerder zich laten adviseren door financiële, juridische en fiscale adviseurs, zoals vermeld in Hoofdstuk 10 (*Betrokken partijen*). De verantwoordelijkheid van deze adviseurs (uitsluitend tegenover het Fonds) is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies.

### **1.2.2. Verantwoordelijkheid voor het opstellen en de controle van de Jaarrekening van het Fonds**

De Jaarrekening van het Fonds zal worden opgesteld en worden voorzien van een controleverklaring door Londen & Van Holland Registeraccountants en Belastingadviseurs, gevestigd aan de Pedro de Medinalaan 39 te Amsterdam.

### **1.3. Prognoses**

Dit Informatiememorandum bevat wel mededelingen die toekomstverwachtingen uitspreken, onder meer ten aanzien van de financiële positie van het Fonds, de door haar te behalen rendementen en door haar aangehouden beleggingen. De in dit Informatiememorandum opgenomen verwachtingen, veronderstellingen, analyses, berekeningen, commentaren en prognoses zijn uitsluitend verstrekt ter informatie, zijn niet gecontroleerd en er is geen verklaring afgegeven door een daartoe bevoegde (register)accountant. De in dit Informatiememorandum opgenomen prognoses vormen geen enkele garantie voor rendement op de Participaties.

### **1.4. De aanbidding van de Participaties**

#### **1.4.1. Minimum investering**

De Participaties hebben ieder een nominale waarde van EUR 25.000,- per stuk. De minimale afname per belegger op de Eerste Uitgiftedatum bedraagt vier (4) Participaties. Toetreding tot het Fonds op een Opvolgende Uitgiftedatum vindt plaats door de uitgifte van Participaties tegen de alsdan geldende Intrinsieke Waarde van een Participatie, waarbij het te investeren bedrag door een aspirant-Participant eveneens ten minste EUR 100.000,- dient te bedragen. Afhankelijk van de alsdan geldende Intrinsieke Waarde van een Participatie kan het aantal af te nemen Participaties voor een aspirant-Participant meer of minder dan vier (4) Participaties bedragen. Er kunnen fracties van Participaties worden uitgegeven.

Voorgaande komt erop neer dat een belegger uitsluitend kan inschrijven op de Participaties respectievelijk kan deelnemen in het Fonds voor een minimumbedrag van EUR 100.000,- (exclusief eventuele kosten). Om te kunnen voldoen aan dit criterium, houdt de Beheerder zich aan het volgende:

- a) de eerste inleg van een Participant op Participaties bedraagt minimaal EUR 100.000,- (exclusief kosten);
- b) het bedrag van EUR 100.000,- dient ineens te worden betaald door de Participant. Het aangaan van een uitgestelde betalingsverplichting is niet mogelijk;
- c) een eventuele vervolginleg die lager is dan EUR 100.000,- mag uitsluitend worden gedaan door Participanten die al in het Fonds participeren; en
- d) het door een Participant ingelegde bedrag mag nimmer onder de EUR 100.000,- uitkomen, daarbij niet inbegrepen eventuele waardedaling.

#### **1.4.2. Verkoop- en overdrachtsbeperkingen**

### **Algemeen**

De afgifte en verspreiding van dit Informatiememorandum alsmede het aanbieden, verkopen en leveren van de Participaties kan in bepaalde jurisdicties onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Het Fonds verzoekt personen die in het bezit komen van dit Informatiememorandum zich op de hoogte te stellen van die beperkingen en zich daaraan te houden. Het Fonds noch de Beheerder aanvaardt aansprakelijkheid voor enige schending van enige zodanige beperking door wie dan ook, ongeacht of deze een mogelijke houder van de Participaties is of niet. Dit Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig effect of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop van enig effect aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende wet- en regelgeving niet is geoorloofd.

### **Verhandelbaarheid Participaties**

De Participaties kunnen door Participanten niet worden overgedragen aan derden, tenzij sprake is van (i) inkoop van uitstaande participaties door Stichting Juridisch Eigenaar, of (ii) een overdracht aan bloed- en aanverwanten van de Participaties in rechte linie waarbij het bepaalde uit Paragraaf 1.4.1 op overeenkomstige wijze in acht dient te worden genomen. Een Participatie is daarmee niet vrij onderhands verhandelbaar op de kapitaalmarkt.

### **Europese Economische Ruimte (EER)**

De Participaties in het Fonds worden door de Beheerder uitsluitend aan het publiek in Nederland aangeboden en niet in enige andere lidstaat van de EER.

### **Verenigde Staten van Amerika**

De Participaties zijn en zullen niet worden geregistreerd onder 'the Securities Act of 1933' of onder het relevante recht van enige staat van de Verenigde Staten van Amerika. De Participaties zullen niet - direct of indirect - worden aangeboden, uitgegeven, verkocht, verpand, geleverd of overgedragen in of naar de Verenigde Staten van Amerika.

### **FATCA en CRS**

FATCA is Amerikaanse belastingwetgeving die staat voor Foreign Account Tax Compliance Act. FATCA richt zich op het identificeren van 'U.S. persons' die financiële rekeningen hebben of financiële waarden aanhouden buiten de Verenigde Staten van Amerika. In het verlengde van FATCA heeft de Nederlandse overheid een overeenkomst met de Verenigde Staten van Amerika voor het uitwisselen van informatie over (i) U.S. persons die financiële rekeningen aanhouden in Nederland; en (ii) Inwoners van Nederland die financiële rekeningen aanhouden in de Verenigde Staten van Amerika.

CRS is de afkorting van Common Reporting Standard. De CRS is een systeem voor het uitwisselen van gegevens over financiële rekeningen tussen landen die daarvoor een overeenkomst hebben gesloten.

De Beheerder moet de regels van FATCA en CRS volgen. Indien een Participant onder FATCA of CRS valt, dan wordt op basis van een wettelijke verplichting informatie over de Participant doorgegeven aan de Nederlandse Belastingdienst. De Nederlandse Belastingdienst wisselt deze informatie uit met de Belastingdienst in het betreffende land. Bij het aanvragen van Participaties

vragen wij aan de Participant daarom een verklaring over het fiscaal inwonerschap, FATCA en CRS.

#### **1.5. Toezicht door de AFM**

In verband met de aanbieding respectievelijk uitgifte van de Participaties hoeft geen prospectus algemeen verkrijgbaar te worden gesteld dat onderworpen is aan goedkeuring van de AFM zoals bedoeld in artikel 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectusverordening. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar Paragraaf 6.10.2. Wel bestaat op grond van de PRIIPs-Verordening ((EU) nr. 1286/2014) voor de Beheerder de verplichting om een Essentiële informatiedocument (Eid) op te stellen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar Paragraaf 6.10.3.

Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling in de zin van de AIFM-Richtlijn. Voor het beheren van een alternatieve beleggingsinstelling geldt voor de Beheerder in beginsel een vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 2:65 Wft. Ter zake deze vergunningplicht maakt de Beheerder echter gebruik van uitzondering voor kleine beheerders van beleggingsinstellingen zoals neergelegd in artikel 2:66a Wft. De Beheerder is derhalve ingeschreven in het register van de AFM voor uitgezonderde beheerders, te raadplegen via de website van de AFM.

#### **1.6. Overige**

Op dit Informatiememorandum is Nederlands recht van toepassing. Het Informatiememorandum wordt uitsluitend gepubliceerd in de Nederlandse taal.

De Jaarrekeningen zullen na vaststelling ervan steeds verkrijgbaar zijn via een besloten beleggersportal op de Website.

**HOOFDSTUK 2      DEFINITIES**

*Begrippen in dit Informatiememorandum die zijn opgenomen in de navolgende lijst van definities (en beginnen met een hoofdletter) hebben, tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, de volgende betekenis (gedefinieerde begrippen in het enkelvoud hebben dezelfde betekenis in het meervoud en vice versa):*

<b>Administrateur</b>	De juridische entiteit aan wie de Beheerder de financiële administratie van het Fonds heeft uitbesteed, zijnde Londen & Van Holland Registeraccountants en Belastingadviseurs, een maatschap en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34376867;
<b>AFM</b>	de Stichting Autoriteit Financiële Markten;
<b>AIFM-Richtlijn</b>	Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
<b>Beheerder</b>	de juridische entiteit die belast is met het beheer van het Fonds, zijnde Vastgoed Financiering Fonds Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands Recht, statutair gevestigd te Amsterdam, Nederland en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 80006833;
<b>Beleggingsbeleid</b>	het beleggingsbeleid van het Fonds, zoals uitgewerkt in Hoofdstuk 3;
<b>Bestuur</b>	het statutaire bestuur van de Beheerder;
<b>Bijlage</b>	een bijlage behorende bij dit Informatiememorandum;
<b>Boekjaar</b>	het boekjaar van het Fonds, dat gelijk is aan het kalenderjaar en waarbij het eerste boekjaar eindigt op 31 december 2021;
<b>Carried Participatie</b>	heeft de betekenis die daaraan is gegeven in artikel 6.1 van de Fondsvoorwaarden;
<b>Eerste Uitgiftedatum</b>	de (eerste) Handelsdag waarop de eerste uitgifte van Participaties plaatsvindt;
<b>EUR</b>	euro, het wettelijk betaalmiddel van de Europese Monetaire Unie;
<b>Fonds</b>	het vermogen onder de naam Vastgoed Financiering Fonds waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen en ten laste waarvan overeenkomsten en verplichtingen zijn of worden aangegaan teneinde de Participanten in de opbrengst daarvan te doen delen;

<b>Fondsactiva</b>	de goederen waarvan Stichting Juridisch Eigenaar namens het Fonds de juridische eigendom houdt of de rechthebbende is;
<b>Fondsinkomsten:</b>	de netto-inkomsten van het Fonds (met inbegrip van maar niet beperkt tot alle winsten, gerealiseerde waardeveranderingen, rentes, en overige opbrengsten uit de activiteiten van het Fonds) ontvangen of te ontvangen uit alle activa van het Fonds
<b>Fondspassiva</b>	de verplichtingen die Stichting Juridisch Eigenaar namens het Fonds op diens naam, al dan niet daartoe vertegenwoordigd door de Beheerder, aangaat;
<b>Fondsvermogen</b>	de gezamenlijke Fondsactiva en Fondspassiva;
<b>Fondsvoorwaarden</b>	de voorwaarden van beheer en bewaring van het Fonds, zoals opgenomen in <u>Bijlage I</u> , alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;
<b>Gekwalificeerde Meerderheid</b>	meer dan 75% van de stemmen, berekend als op de Participantenvergadering geldig uitgebrachte instemmende stemmen als percentage van het totaal aantal stemmen;
<b>Gevrijwaarde Partij:</b>	de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar (voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op de activiteiten van het Fonds) en diens werknemers, gevolmachtigden, adviseurs en vertegenwoordigers, alsmede de leden van de raad van advies (indien ingesteld)
<b>Gewone Meerderheid</b>	meer dan 50% van de stemmen, berekend als op de Participantenvergadering geldig uitgebrachte instemmende stemmen als percentage van het totaal aantal stemmen;
<b>Handelsdag</b>	vijftien (15) dagen na een Waarderingsdag of, indien deze termijn eindigt op een algemeen erkende feestdag zoals bepaald in de Algemene termijnenwet of op een zaterdag of zondag, dan de eerstvolgende Werkdag daarop volgend, dan wel op een Werkdag als nader vast te stellen door de Beheerder;
<b>Hoofdstuk</b>	een hoofdstuk behorende bij dit Informatiememorandum;
<b>Hypotheekrecht</b>	Een recht van hypotheek dat ter meerdere zekerheid van al hetgeen door Leningnemer op enig moment onder de Lening verschuldigd is of zal zijn, ten behoeve van het Fonds zal worden gevestigd op één of meer Vastgoedobjecten;
<b>Informatiememorandum</b>	dit informatiememorandum met betrekking tot het Fonds en de aanbieding van de Participaties, inclusief de Bijlagen;



<b>Inkoopformulier</b>	Het formulier waarmee een Participant aan de Beheerder een formeel en bindend verzoek doet tot inkoop van één of meer van de door de Beheerder op naam van desbetreffende Participant geregistreerde Participaties;
<b>Inkoopvergoeding</b>	de vergoeding die een Participant verschuldigd is op moment van inkoop van Participaties overeenkomstig het bepaalde in Paragraaf 6.8.2;
<b>Inschrijfformulier</b>	het inschrijfformulier waarmee aspirant-beleggers zich inschrijven op de Participaties ter verkrijging ervan;
<b>Intrinsieke Waarde</b>	de intrinsieke waarde van het Fonds, dat wordt berekend door de Fondsactiva te verminderen met de Fondspassiva;
<b>Jaarrekening</b>	de jaarrekening van het Fonds, met inbegrip van de balans en de winst- en verliesrekening, een vermogensmutatie-overzicht, de grondslagen voor financiële verslaggeving en de toelichting daarop, alsmede het verslag over enig Boekjaar;
<b>Key Person</b>	De heren M. Gambino en R. de Louwer, beide - via hun houdstervenootschappen - statutair bestuurder van de Beheerder en initiatiefnemers van het Fonds;
<b>Key Person Gebeurtenis</b>	heeft de betekenis die daaraan is gegeven in Paragraaf 5.2.3;
<b>Kredietcommissie</b>	De kredietcommissie ingesteld door het Fonds, zoals verder beschreven in Paragraaf 5.2.8;
<b>Lening</b>	Het door het Fonds met inachtneming van haar Beleggingsbeleid te verstrekken lening aan een Leningnemer die strekt ter (her)financiering van één of meer Vastgoedobjecten;
<b>Leningnemer</b>	Een vastgoedbelegger ((rechts-)persoon) of onderneming die geld van het Fonds leent door het aantrekken van een Lening;
<b>Managementvergoeding</b>	de jaarlijkse vergoeding voor de Beheerder voor het beheer van het Fonds, zoals beschreven in Paragraaf 8.5;
<b>Opvolgende Uitgiftedatum</b>	Iedere (Handels)dag volgend op de Eerste Uitgiftedatum waarop Participaties worden uitgegeven;
<b>Order- en Administratiekosten</b>	de door het Fonds bij de toekenning van Participaties aan de aspirant-Participant in rekening gebrachte order- en administratiekosten van EUR 250,- per aspirant-Participant;
<b>Paragraaf</b>	een paragraaf in dit Informatiememorandum;

<b>Participant</b>	iedere (rechts)persoon die houder is van Participaties;
<b>Participatie</b>	een recht van deelneming dat een Participant in het Fonds heeft, dat kwalificeert als een 'effect' in de zin van artikel 1:1 Wft en verhandelbaar is onder de Fondsvoorwaarden, welke door het Fonds aan de Participant is uitgegeven op basis van het geaccepteerde Inschrijfformulier van die Participant;
<b>Participantenregister</b>	het door de Beheerder bijgehouden register waaruit blijkt hoeveel Participaties er uitstaan en op wiens naam deze Participaties staan;
<b>Participantenvergadering</b>	het orgaan dat bestaat uit de stemgerechtigde Participanten / de bijeenkomst waarin de Participanten en de overige vergadergerechtigden vergaderen, zoals omschreven in artikel 17 van de Fondsvoorwaarden;
<b>Plaatsingsagent</b>	Sheldon Invest B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amstelveen, met adres: 1017 CA Amsterdam, Herengracht 456, handelsregisternummer: 34296466;
<b>Prospectusverordening</b>	de verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG;
<b>Raad van Advies</b>	de raad van Advies van het Fonds, ingesteld of in te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 van de Fondsvoorwaarden;
<b>Schriftelijk:</b>	per brief of e-mail of op een andere schriftelijk reproduceerbare manier
<b>Stem:</b>	Iedere Participatie geeft recht op één stem. Fracties van Participaties tellen niet mee.
<b>Stichting Juridisch Eigenaar</b>	de juridische entiteit die belast is met het houden van het gemeenschappelijk vermogen van het Fonds, te weten de Stichting Vastgoed Financiering Fonds, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: Herengracht 456 (1017CA), Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 80026982;
<b>Vastgoedobject</b>	een in Nederland gelegen vastgoedobject in eigendom van een Leningnemer, welke door het Fonds wordt ge(her)financierd via een Lening en waarop al dan niet een

Hypotheekrecht wordt gevestigd;

**Waarderingsdag**

de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan een Handelsdag;

**Website**

[www.vastgoedfinancieringfonds.nl](http://www.vastgoedfinancieringfonds.nl);

**Werkdag**

een dag van de week waarop zowel in Nederland gevestigde banken als de Administrateur van het fonds geopend zijn en transacties kunnen verrichten;

**Wft**

De Wet op het financieel toezicht zoals deze luidt op de datum van het Informatiememorandum, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen;

**Wwft:**

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme zoals deze luidt op de datum van dit Informatiememorandum, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen

**1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds**

1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: Herengracht 456 (1017CA), Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 57094381, waarvan de Key Persons beide grootaandeelhouder zijn.

## HOOFDSTUK 3 DOELSTELLING, BELEGGINGSBELEID EN – STRATEGIE

### 3.1. Doelstelling

Het doel van het Fonds is het voor rekening en risico van de Participanten direct of indirect beleggen in een gespreide portefeuille aan hoogrentende vastgoedfinancieringen (de Leningen). De Leningen worden verstrekt aan hoofdzakelijk Nederlandse (rechts)personen, waarbij ter meerdere zekerheid voor het Fonds door de Leningnemer (of voor haar een derde) een Hypotheekrecht wordt gevestigd op één of meer Vastgoedobjecten.

### 3.2. Beleggingsbeleid en -strategie

Het beleggingsbeleid van het Fonds is gericht op het verstrekken van Leningen, zijnde vastgoedfinancieringen. Deze zullen worden verstrekt aan uitsluitend Nederlandse professionele vastgoedbeleggers, zowel natuurlijke- als rechtspersonen, en eventuele ondernemingen. De Leningen zullen niet worden verstrekt aan natuurlijke personen die als consument moeten worden aangemerkt. De Leningen kunnen verschillend van aard zijn; van kortlopende brugfinanciering tot aan een seniorlening met lange looptijd.

Bij het verstrekken van een Lening wordt door het Fonds onder meer naar de LTV-ratio (Loan-to-Value) gekeken en dient de Leningnemer een eerste recht van hypotheek te verstrekken op het Vastgoedobject of Vastgoedobjecten waarvoor de Lening wordt verstrekt. Daarnaast zullen ook de huurpenningen die een Leningnemer van tijd tot tijd ontvangt, voor zover aanwezig, dienen te worden verpand aan het Fonds onder de Lening.

Het Fonds streeft ernaar de komende vijf (5) jaren een gediversifieerde portefeuille met goed renderende Leningen op te bouwen. Het Fonds streeft daarbij naar een gemiddeld aantal van circa veertig (40) Leningen. In de beginperiode zal het Fonds zich voornamelijk richten op het verstrekken van senior financiering en brugfinancieringen. De gelden die door aflossing van een Lening weer ter beschikking komen te staan van het Fonds, zullen doorlopend primair worden aangewend om nieuwe Leningen aan Leningnemers te verstrekken. Dit laatste zal mede afhankelijk zijn van het aantal inkoopverzoeken die van tijd tot tijd door het Fonds worden ontvangen en het aantal nieuwe Participaties die in dezelfde periode zullen worden uitgegeven.

### 3.3. Beleggingscriteria- en restricties

Het Fonds hanteert de volgende beleggingscriteria:

- type Leningen: het Fonds zal de volgende type financieringen verstrekken, of een combinatie ervan: (i) brugfinanciering, (ii) bouw- en ontwikkel financiering en/of (iii) senior financiering. De hierna genoemde beleggingscriteria zijn op elk van deze type Leningen van toepassing, met dien verstande dat de looptijd zal verschillen gezien de aard van de type Leningen.
- looptijd Leningen: de looptijd van de Leningen bedraagt minimaal één (1) maand en maximaal tien (10) jaar. Voor wat betreft maximale looptijd wordt de volgende onderscheid gemaakt naar type lening:
  - brugfinanciering: één (1) jaar
  - bouw- en ontwikkel financiering: maximaal twee (2) jaar
  - senior financiering: tien (10) jaar

- rentepercentages en – betalingen: de rentepercentages onder de Leningen zullen tussen zes (6) en twaalf (12) procent op jaarbasis bedragen. Het rentepercentage voor een Lening zal afhankelijk zijn van verschillende factoren, waaronder:
  - het risicoprofiel en het trackrecord van de Leningnemer;
  - de waarde van het onderliggende Vastgoedobject;
  - de samenstelling van het huurderbestand;
  - locatie/licging van het Vastgoedobject;
  - het energielabel van het Vastgoedobject;
  - de financiële positie van Leningnemer.

De rente op een Lening dient maandelijks achteraf en in gelijke termijnen door Leningnemer te worden voldaan.

- Zekerheidsrechten: voor elk van de te verstrekken Leningen zal door het Fonds zekerheid respectievelijk waarborgen van de Leningnemer worden verlangd. Er zal voor elke Lening ten minste zekerheid worden gevestigd in de vorm van:
  - (a) een recht van eerste (1<sup>e</sup>) hypotheek (een Hypotheekrecht) op één of meer Vastgoedobjecten ter grootte van ten minste 110% van de hoofdsom onder de Lening; en
  - (b) verpanding van alle huurinkomsten van Leningnemer.

Daarnaast kan door de Beheerder optioneel, dat wil zeggen aanvullend, zekerheid worden gevestigd in de vorm van (i) een zekerheidsdepot voor te betalen rente onder een Lening en (ii) een depot voor uitwinningskosten die eventueel moeten worden gemaakt, en/of (iii) een persoonlijke borgstelling van de (aandeelhouder(s) van) Leningnemer of andere al dan niet gelieerde partijen.

- Aflossingsvrij: iedere Lening zal in beginsel voor de gehele looptijd aflossingsvrij zijn. Afhankelijk van de concrete situatie kunnen op dit uitgangspunt uitzonderingen worden gemaakt.
- LTV-ratio (Loan-to-Value): dit financiële kengetal wordt uitgedrukt in een percentage en geeft de verhouding weer tussen de hoogte van de Lening ten opzichte van de waarde van het onderpand. Bij het verstrekken van Leningen wordt door het Fonds een LTV-ratio gehanteerd van maximaal 70%.
- Discounted Service Coverage Ratio (DSCR): dit financiële kengetal geeft aan wat de betalingscapaciteit van een onderneming (vrije kasstromen) is in verhouding tot diens financiële verplichtingen. Om in aanmerking te komen voor een Lening dient een Leningnemer te beschikken over een DSCR die groter is dan 1 (DSCR >1).
- Positief eigen vermogen: een Leningnemer dient over een positief eigen vermogen te beschikken.

Het Fonds kan op individuele basis Leningen aan Leningnemers verstrekken, maar kan er ook voor kiezen om samen met het 1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds, een direct aan het Fonds en de Beheerder gelieerde juridische entiteit, een Lening aan een Leningnemer te verstrekken. Indien deze situatie

zich voordoet, zullen door het Fonds ook te allen tijde hierboven genoemde beleggingscriteria in acht worden genomen.

Alle kosten die verband houden met het verstrekken van de Lening aan Leningnemer komen ten laste van Leningnemer. Dit betreffen notariële kosten, waaronder begrepen kosten voor de hypothecaire inschrijving en doorhaling van het Hypotheekrecht.

#### **3.4. Geen hefboomfinanciering**

Het Fonds zal niet worden gefinancierd met vreemd vermogen en zal dus geen gebruik maken van hefboomfinanciering.

#### **3.5. Wijziging van het beleggingsstrategie en/of beleid**

Een voorgenomen materiële wijziging van het Beleggingsbeleid wordt bekend gemaakt aan het (e-mail)adres van iedere Participant alsmede op de Website. Materiële wijzigingen in het Beleggingsbeleid dienen voorafgaand door de Participantenvergadering te worden goedgekeurd. Een besluit tot goedkeuring kan slechts worden genomen met een Gekwalificeerde Meerderheid van de stemmen in een Participantenvergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De materiële wijziging van het Beleggingsbeleid wordt pas ingevoerd nadat één (1) maand verstreken is sinds de dagtekening van de aan de Vennoten verzonden mededeling.

## HOOFDSTUK 4 HET PROCES VAN LENINGVERSTREKKING

### 4.1. Procesbeschrijving verstrekking Leningen

Het proces dat wordt gehanteerd door de Beheerder bij het verstrekken van Leningen vanuit het Fonds kan worden onderverdeeld in de volgende acht (8) stappen:

1. Aanvraag
2. Quick scan
3. Kenbaar maken indicatieve voorwaarden van de Lening
4. Opvragen nadere informatie
5. Risicoanalyse aspirant-Leningnemer en cliëntonderzoek (CDD)
6. Goedkeuring Kredietcommissie
7. Bindende offerte
8. Vestiging Hypotheekrecht, uitboeken gelden en afronding transactie

Elke fase van het proces wordt hierna verder beschreven.

#### **Stap 1: de aanvraag van een Lening**

Aanvragen voor Leningen die bij het Fonds worden gedaan, komen binnen bij de Beheerder en worden door haar in behandeling genomen. Deze aanvragen komen over het algemeen binnen via de Website, eigen netwerk en/of e-mail. Veelal zijn de aanvragen voor een Lening afkomstig van een financieel adviseur en/of intermediair van de geldvrager. Een aanvraag van een financieringsbehoefte voor een Lening dient ten minste de volgende documenten en gegevens te bevatten om een eerste inschatting te kunnen maken:

- benodigde financiering;
- gewenste looptijd van benodigde financiering;
- doel van de te verstrekken Lening;
- gegevens van de financieringsbehoefte, die ten minste zullen bestaan uit NAW-gegevens en een recent uittreksel van het Handelsregister ingeval de financieringsbehoefte een juridische entiteit is en een kopie ID/paspoort van de bestuurders en/of UBO's;
- het meest recente taxatierapport (en/of solide waardebeoordeling) van het Vastgoedobject (of de Vastgoedobjecten) waarop het Hypotheekrecht zal worden gevestigd, evenals een huurlijst waarop ten minste de huurders van (een deel van) het Vastgoedobject, huurinkomsten en de belangrijkste essentialia van de huurovereenkomsten worden vermeld;
- de laatste twee jaarrekeningen of IB-aangiften van de financieringsbehoefte en, waar beschikbaar, tussentijdse financiële rapportages.

#### **Stap 2: quick scan**

Op basis van de verstrekte gegevens in stap 1 wordt vervolgens door de Beheerder bepaald of de aangevraagde Lening in het profiel en Beleggingsbeleid van het Fonds past. Na het uitvoeren van deze quick scan besluit de Beheerder of zij de aanvraag verder in behandeling neemt. Indien dit niet het geval is, dan wordt de aanvrager daarvan in kennis gesteld.

#### **Stap 3: Kenbaar maken indicatieve voorwaarden Lening**

Indien de aangevraagde Lening binnen het profiel en Beleggingsbeleid van het Fonds past, stuurt de Beheerder een overzicht van de (niet-bindende) indicatieve voorwaarden aan de aanvrager

waaronder het Fonds mogelijk bereid is tot verstrekking van de Lening over te gaan. Deze niet-bindende indicatieve voorwaarden omvat ten minste informatie over het rentepercentage, de looptijd, maximale leensom en overige eventuele voorwaarden van de Lening.

#### **Stap 4: opvragen nadere informatie**

Als er een akkoord is bereikt op de indicatieve voorwaarden van de Lening wordt nadere informatie opgevraagd om het leningdossier en het cliëntdossier compleet te maken.

#### **Stap 5: risicoanalyse aspirant-Leningnemer en cliëntonderzoek (CDD)**

Op basis van de door de aanvrager verstrekte gegevens wordt er cliëntonderzoek (CDD) uitgevoerd en het cliëntdossier compleet gemaakt, zodat de Beheerder daarmee aan haar verplichtingen uit de Wwft kan voldoen. Daarbij wordt door de Beheerder van aspirant-Leningnemers, haar eventuele bestuurders en haar eventuele UBO's wordt nagegaan of deze vermeld staan op sanctielijsten en tevens wordt gecontroleerd of dit geen PEP's zijn. Ook wordt van de aspirant-Leningnemer een risicoanalyse gemaakt en wordt een risicoprofiel opgesteld. Afhankelijk van de uitkomsten van deze analyse wordt er al dan niet aanvullend cliëntonderzoek verricht.

Naast het cliëntonderzoek wordt in deze fase ook het dossier van de Lening compleet gemaakt met daarbij een aanbeveling voor de Kredietcommissie. Het leningdossier zal in ieder geval de volgende documenten bevatten:

- één of meer taxatierapporten (en/of solide waardebepalingen) van de Vastgoedobjecten waarop een Hypotheekrecht zal worden gevestigd
- laatste twee (2) jaarrekeningen / IB-aangiften van de aspirant-Leningnemer, en eventuele meest recente tussentijdse financiële rapportage
- Statuten aspirant-Leningnemer (indien rechtspersoon)
- Kopie ID/paspoort van de bestuurders en/of UBO's van de aspirant-Leningnemers
- In geval van Leningnemer die een natuurlijke persoon zijn: vaststelling dat deze natuurlijke persoon handelt in het kader van de uitoefening van een beroep of bedrijf en dus niet als consument moet worden aangemerkt.

#### **Stap 6: goedkeuring aanvraag Lening door Kredietcommissie**

Op het moment dat stap 5 volledig is afgerond, wordt het complete dossier van de Lening doorgestuurd naar de Kredietcommissie ter finale beoordeling. Deze keurt de aanvraag formeel goed dan wel af. Indien deze wordt goedgekeurd door de Kredietcommissie, dan volgt stap 7 (zie hierna). Indien de aanvraag van de Lening door de Kredietcommissie niet akkoord wordt bevonden, ontvangt de aanvrager een schriftelijke bevestiging van de afwijzing van zijn aanvraag voor een Lening.

De Kredietcommissie komt op regelmatige basis bijeen om aanvragen van Leningen te beoordelen. In de startfase van het Fonds zal de Kredietcommissie bestaan uit de directie van de Beheerder.

#### **Stap 7: bindende offerte**

Na formele goedkeuring van de aanvraag door de Kredietcommissie wordt door de Beheerder aan de aspirant-Leningnemer een bindende offerte worden gezonden die de definitieve voorwaarden bevat waaronder het Fonds tot verstrekking van de Lening is bereid over te gaan. Na ontvangst van deze volledig getekende offerte en eventuele overige juridische documenten door het Fonds, bijvoorbeeld borgtochtovereenkomst en/of pandakte, is deze stap in het proces afgerond. De Lening wordt vervolgens op overeengekomen datum uitgeboekt en aan de Leningnemer beschikbaar gesteld.



**Stap 8: vestigen Hypotheek recht, uitboeken gelden en afronding transactie**

In deze laatste stap in het proces wordt door de Beheerder de betrokken notaris ingeschakeld ten behoeve van het vestigen van het Hypotheekrecht ter meerdere zekerheid van de Lening. De Beheerder zal met de aspirant-Leningnemer samen de noodzakelijke handelingen en formaliteiten verrichten om het Hypotheekrecht te kunnen vestigen. De Beheerder zal tijdig de te lenen gelden vanuit het Fonds beschikbaar stellen op de derdengeldenrekening van de betrokken notaris, die op de dag van beschikbaarstelling zal overgaan tot uitboeking van de hoofdsom van de Lening aan de Leningnemer in kwestie, onder gelijktijdige inschrijving van het Hypotheek ten gunste van Stichting Juridisch Eigenaar, maar uitsluitend voor en ten behoeve van het Fonds.

**4.2. Monitoring Leningnemer gedurende looptijd Lening**

Na het verstrekken van de Lening dient de Leningnemer periodiek informatie aan het Fonds te verstrekken. Op deze manier kan het Fonds de financiële situatie van Leningnemer blijven monitoren gedurende de looptijd van de Lening. De Leningnemer zal periodiek de volgende informatie aan het Fonds overhandigen:

- jaarlijks vóór 31 januari de actuele lijst met huurder van het Vastgoedobject (of de Vastgoedobjecten);
- jaarlijks vóór 31 maart de jaarrekening van Leningnemer die is voorzien van accountantscontrole;
- jaarlijks vóór 30 september de halfjaarcijfers van Leningnemer;
- Elke twee jaar een DSCR-test op basis van de door de Leningnemer aangeleverde jaarrekeningen.

## HOOFDSTUK 5 HET FONDS, BEHEER EN GOVERNANCE

### 5.1. Het Fonds

#### 5.1.1. Algemeen

Het Fonds is een fonds voor gemene rekening (FGR) en heeft als volledige naam "Vastgoed Financiering Fonds". Het Fonds is contractueel (naar Nederlands recht) aangegaan door de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar op 10 mei 2021.

Het Fonds is geen rechtspersoon, maar betreft een vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen teneinde aan haar betalingsverplichtingen tegenover Participanten te kunnen voldoen en teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen, overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

Het Fonds kwalificeert als een beleggingsinstelling in de zin van artikel 1:1 Wft. Het Fonds heeft een *open-end* karakter. Dat betekent dat het Fonds de verplichting heeft om de Participaties op verzoek van een Participant in te kopen. Deze verplichting tot inkopen op een desbetreffende Handelsdag is echter beperkt tot maximaal het totaalbedrag dat op dezelfde Handelsdag aan Participaties zal worden uitgegeven, zoals verder beschreven in Paragraaf 6.8. Door deze beperking van de inkoopverplichting heeft het Fonds geen onvoorwaardelijke verplichting tot inkoop van Participaties en worden de in te kopen Participaties op enige Handelsdag qua hoeveelheid afgestemd op de nieuw uit te geven Participaties.

De juridische eigendom van het Fondsvermogen wordt gehouden door Stichting Juridisch Eigenaar die als enig statutair doel heeft het houden van de juridische eigendom van het Fondsvermogen, al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van het Fondsvermogen.

#### 5.1.2. Doel

Het doel van het Fonds is het beleggen van vermogen – dat bijeen wordt gebracht door de uitgifte van Participaties - in financieringen aan vastgoedbeleggers/ondernemingen, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, één en ander in de ruimste zin van het woord.

#### 5.1.3. Looptijd

Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het Fonds kan echter worden ontbonden met inachtneming van het bepaalde in Paragraaf 5.1.8.

#### 5.1.4. Toetreding tot het Fonds en inbreng

De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds.

Participanten treden op Eerste Uitgiftedatum als participant toe tot het Fonds door het verkrijgen van minimaal (4) Participaties met een gezamenlijke nominale waarde van honderdduizend euro EUR 100.000,-.

Toetreding tot het Fonds door een Participant op een Opvolgende Uitgiftedatum vindt plaats door de uitgifte van Participaties tegen de alsdan geldende Intrinsieke Waarde van een Participatie, waarbij het te investeren bedrag door een aspirant-Participant eveneens ten minste EUR

100.000,- dient te bedragen. Afhankelijk van de alsdan geldende Intrinsieke Waarde van een Participatie kan het aantal af te nemen Participaties voor een aspirant-Participant meer of minder dan vier (4) Participaties bedragen.

Er kunnen fracties van Participaties worden uitgegeven tot ten hoogste vier (4) decimalen.

Participaties kunnen worden verkregen zoals gespecificeerd op het Inschrijfformulier.

Toetreding als Participant is uitsluitend mogelijk:

- (i) na acceptatie van het Inschrijfformulier door middel van een (elektronische) bevestiging daarvan door de Beheerder; en
- (ii) nadat de uitgifteprijs van de uit te geven Participaties door Stichting Juridisch Eigenaar is ontvangen door bijschrijving op de bankrekening van Stichting Juridisch Eigenaar ten behoeve van het Fonds.

#### **5.1.5. Bestuur en vertegenwoordiging**

De Beheerder is belast met het beheer van het Fonds en is bevoegd in overeenstemming met de Fondsvoorwaarden, voor rekening van de Participanten (i) de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beheren, (ii) over de goederen die tot het Fonds (gaan) behoren te beschikken en (iii) verplichtingen voor het Fonds aan te gaan.

#### **5.1.6. Participantenvergadering**

Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes (6) maanden na afloop van het Boekjaar een Participantenvergadering gehouden. Daarin wordt ten minste:

- (i) door de Beheerder verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer;
- (ii) verlening van décharge van de Beheerder en de Stichting voor de vervulling van hun taak over het voorgaande Boekjaar geagendeerd; en
- (iii) ieder onderwerp behandeld, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende Participantenvergadering staat vermeld.

Buitengewone Participantenvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de Beheerder dit in het belang van de Participanten wenselijk acht, zomede indien één of meer Participanten die een belang van vijfentwintig procent (25%) van het totaal aantal Participaties houdt of houden opdragen aan de Beheerder een Participantenvergadering bijeen te roepen.

#### **5.1.7. Besluitvorming binnen het Fonds**

Elke Participant heeft een zodanig aantal stemmen als het totale aantal door hem gehouden Participaties. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.

De Participanten kunnen zich ter vergadering door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.

Voor zover in de Fondsvoorwaarden niet anders is bepaald, worden alle besluiten van de Participantenvergadering genomen met Gewone Meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

De volgende besluiten kunnen slechts worden genomen met een Gekwalificeerde Meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een Participantenvergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn:

- (i) Besluiten tot benoeming en vervanging van de Beheerder overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.1(c) van de Fondsvoorwaarden;
- (ii) Besluiten tot benoeming en vervanging van de Stichting Juridisch Eigenaar;
- (iii) Besluiten die leiden tot materiële wijzigingen in het Beleggingsbeleid;
- (iv) Besluiten tot ontbinding van het Fonds; en
- (v) Besluiten tot het aanstellen van een vervanger van een Key Person.

Indien niet alle Participanten ter vergadering aanwezig zijn, dan wordt binnen twee (2) weken een nieuwe Participantenvergadering bijeengeroepen in welke vergadering, ongeacht het aantal vertegenwoordigende Participanten, geldige besluiten genomen kunnen worden met een Gekwalificeerde Meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

### **5.1.8. Ontbinding en vereffening van het Fonds**

Het Fonds zal worden ontbonden:

- (a) door een besluit van de Participantenvergadering, genomen (i) op voorstel van de Beheerder en (ii) met een Gekwalificeerde Meerderheid van de stemmen in een Participantenvergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn;
- (b) op het moment dat er niet ten minste één Participant is.

Bij ontbinding van het Fonds geschiedt de vereffening door de Beheerder. De voorwaarden uit de Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht. De Beheerder is tijdens de vereffening bevoegd de tot het Fondsvermogen behorende vermogensbestanddelen geheel of gedeeltelijk te vervreemden tegen de beste voorwaarden die redelijkerwijs beschikbaar zijn.

Bij een ontbinding van het Fonds wordt een eventueel resterend liquidatieoverschot (na voldoening van alle verplichtingen aan derden, waaronder alle kosten en vergoedingen, inclusief de vergoeding van de vereffenaar) uitgekeerd aan de Participanten naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties. De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op die vergezeld gaat van een verklaring van de, door de Beheerder benoemde, accountant omtrent de uitslag van zijn onderzoek van de rekening en verantwoording. Eerst na het afleggen van de rekening en verantwoording kan tot uitkering aan Participanten worden overgegaan.

## **5.2. De Beheerder**

### **5.2.1. Algemeen**

De Beheerder is Vastgoed Financiering Fonds Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Herengracht 456 (1017CA) te Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 80006833. Uit hoofde van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder belast met het beheer van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder de Leningen, Zekerheidsrechten en Participaties.

De Beheerder heeft zich geregistreerd als uitgezonderde beheerder van beleggingsinstellingen en staat in die hoedanigheid ingeschreven in het daartoe bestemde register van de AFM, te raadplegen via de website van de AFM.

### **5.2.2. Het bestuur**

Het statutair bestuur van de Beheerder wordt op de dagtekening van dit Informatiememorandum gevormd door de heren R. (Remco) de Louwer en M. (Marco) Gambino, via hun persoonlijke holdingvennootschappen Remithja Holding B.V. en Jomarline B.V. Zij hebben ruime praktijkervaring met het verstrekken van vastgoedfinancieringen aan ondernemers. Sinds 2016 zijn zij betrokken geweest bij tal van financieringen met een totale omvang van meer dan € 70 miljoen. Tevens zijn zij de initiatiefnemers achter het Zilver Wonen Fonds, het 1e Hypotheek Fonds en de Plaatsingsagent (Sheldon Invest). Deze laatste onderneming is als beleggingsonderneming in het bezit van een vergunning op grond van artikel 2:96 van de Wft en staat daarmee onder doorlopend toezicht van de AFM en De Nederlandsche Bank. Als bestuurders van de Plaatsingsagenten zijn de heren De Louwer en Gambino door de AFM getoetst op deskundigheid en betrouwbaarheid.

De heren de Louwer en Gambino worden in dit Informatiememorandum tevens aangeduid als Key Person.

#### Remco de Louwer

Remco de Louwer is sinds 1997 actief in de wereld van de vastgoedbeleggingen. Na zijn studie bedrijfskunde vestigde hij zich als zelfstandig adviseur. In die hoedanigheid was hij betrokken bij de realisatie van diverse vastgoedbeleggingsfondsen in binnen- en buitenland. Vanaf januari 2000 was hij als financieel directeur verbonden aan één van de grootste aanbieders van vastgoedbeleggingen in Nederland. Hier had hij de dagelijkse leiding en hield hij zich bezig met het ontwikkelen van vastgoedfondsen, de beoordeling van aangeboden vastgoedprojecten en het beheer van de bestaande vastgoedfondsen. Deze fondsen investeerden in Nederlands, Duits, Amerikaans, Canadees en Oost-Europees vastgoed.

#### Marco Gambino

Marco Gambino is sinds 1988 actief in de effectenwereld. In de beginperiode in loondienst maar al snel als ondernemer bij Nederland Effecten. Tussen 2000 en 2008 was hij eigenaar van Sheldon Consult, die zich richtte op consultancy voor financiële instellingen. Zijn cliënten waren voornamelijk actief in private equity en vastgoedinvesteringen met het plaatsen van effecten op de kapitaalmarkt (emissies). In deze periode werd duidelijk dat er veel vraag bestond naar deze dienstverlening waaruit het idee van Sheldon Invest is ontstaan.

### **5.2.3. Key Person Gebeurtenis**

Indien gedurende de looptijd van het Fonds één van beide Key Persons niet in staat is voldoende tijd aan het beheer van het Fonds te besteden, dan zal de Beheerder de Participanten en de Raad van Advies (indien ingesteld) hierover informeren (zijnde een Key Person Gebeurtenis).

Zodra de Beheerder een plaatsvervanger of plaatsvervangers heeft geselecteerd stelt hij de Participanten en de Raad van Advies (indien ingesteld) van de identiteit van de voorgestelde plaatsvervanger(s) in kennis. De Beheerder roept vervolgens een Participantenvergadering bijeen, voor welke vergadering de goedkeuring aan de aanstelling van de plaatsvervanger(s) wordt geagendeerd. De Participantenvergadering zal haar goedkeuring voor de voorgestelde plaatsvervanger(s) niet op onredelijke gronden weigeren. Door de goedkeuring van de

Participantenvergadering van de aanstelling van de nieuwe Key Person(s) is de Key Person Gebeurtenis automatisch en per direct beëindigd.

Vanaf het moment dat een Key Person Gebeurtenis plaatsvindt en zolang deze nog niet (automatisch) is beëindigd, kan het Fonds slechts investeringen of desinvesteringen doen, tenzij de Participantenvergadering deze investering of desinvestering expliciet heeft goedgekeurd en nadat zij hierover advies van de Raad van Advies (indien ingesteld) heeft verkregen.

#### **5.2.4. Taken en bevoegdheden van de Beheerder**

De Beheerder is belast met het beheer van de vermogensbestanddelen van het Fonds, in het bijzonder de Leningen, Zekerheidsrechten en Participaties. De Beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de Participanten optreden, met inachtneming van de zorgvuldigheid die het maatschappelijke verkeer betaamt en met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.

Tot de werkzaamheden van de Beheerder behoren het portefeuillebeheer en het risicobeheer van het Fonds, zijnde onder andere de volgende handelingen:

- (a) de uitvoering van de beleggingsstrategie voor rekening en risico van het Fonds;
- (b) de administratie van de Leningen;
- (c) de incasso van rente- en aflossing, per kwartaal;
- (d) het reguliere kredietbeheer, waaronder het bewaken van de geldstromen en onderpandswaarde en rechtsgeldigheid van de verbonden zekerheden.
- (e) de juridische vastlegging van de verschillende leningsovereenkomsten en zekerheden met de Leningnemer.
- (f) de periodieke rapportage over de waarde van de Leningen, rendement en de beschikbare kasstromen (liquiditeitspositie van het Fonds).
- (g) de (fiscale) jaaropgave.
- (h) rendementsvooruitzichten en ramingen voor het komende jaar,
- (i) het risicobeheer ten aanzien van het Fonds
- (j) het bijhouden van de administratie van het Fonds, met inbegrip van:
  - (I) het verrichten van betalingen namens het Fonds;
  - (II) het per boekjaar opstellen van de balans, winst- en verliesrekening met toelichting;
  - (III) het verstrekken van (a) informatie over de gang van zaken bij het Fonds, (b) noodzakelijke gegevens aan de accountant, en (c) inlichtingen omtrent het Fonds aan derden. Onder dit laatste onderdeel (c) worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichtingen aan (toezichhoudende) instanties dienen te worden verstrekt;
  - (IV) de vaststelling op kwartaalbasis van de Intrinsieke Waarde van het Fonds.
- (k) het bijhouden van de administratie van de Participanten, inclusief:
  - (I) uitgifte en/of inkoop van Participaties;
  - (II) het optreden als vereffenaar van het Fonds, zulks voor rekening van het Fonds. De Beheerder zal, alvorens tot uitkering over te gaan, rekening en verantwoording afleggen aan de Participanten;
  - (III) het aanleggen en bijhouden van een Participantenregister, waarbij het register na elke uitgifte en/of inkoop van Participaties wordt bijgewerkt;
  - (IV) het uitvoeren van cliëntenonderzoek (Customer Due Diligence (CDD)) voor iedere Participant en Leningnemer;

(V) het uitvoeren van een periodieke "Monitoring Investigation" op elke Participant en Leningnemer.

De Beheerder treedt bij het beheren op in het belang van de Participanten. Het beheer van het Fonds geschiedt voor rekening en risico van de Participanten. Opbrengsten en verliezen die voortvloeien uit het beheer van het Fonds zijn derhalve voor rekening en risico van de Participanten. De Beheerder kan de Participanten niet vertegenwoordigen.

De Beheerder kan in het kader van het beheer van het Fonds een of meer werkzaamheden uitbesteden aan een derde, waaronder de Administrateur. De Beheerder besteedt het bepalen van het beleggingsbeleid van het Fonds niet uit.

#### **5.2.5. Uitbesteding van taken van de Beheerder**

De Beheerder heeft de bevoegdheid de haar in het kader van de Fondsvoorwaarden opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit te besteden aan derden, hetgeen ook de mogelijkheid tot onder-uitbesteding aan een derde betreft. De Beheerder blijft bij uitbesteding aan derden voor de handelingen van deze derden op gelijke wijze aansprakelijk als voor eigen handelingen. De Beheerder zal zorgdragen voor adequaat beleid en procedures om de hiervoor bedoelde derden te kunnen selecteren en de uitvoering van hun taken te kunnen monitoren.

Op de dagtekening van dit Informatiememorandum heeft de Beheerder de administratie van het Fonds uitbesteed aan de Administrateur. De Beheerder is op dit moment niet van plan om overige taken uit te gaan besteden.

#### **5.2.6. Defungeren en vervanging van de Beheerder**

De Beheerder zal als zodanig defungeren in de gevallen zoals omschreven in artikel 14.1 van de Fondsvoorwaarden.

Indien de Beheerder zijn functie als Beheerder wil of moet beëindigen overeenkomstig artikel 14.1 (a) van de Fondsvoorwaarden, zal binnen tien (10) weken nadat dit is gebleken een Participantenvergadering worden gehouden ter benoeming van een opvolgend Beheerder. Van de vervanging wordt aan alle Participanten mededeling gedaan.

Ingeval de Beheerder defungeert op basis van artikel 14.1 (b) en 14.1 (c) van de Fondsvoorwaarden, is de Beheerder verplicht, totdat de nieuwe beheerder de taken van de Beheerder heeft overgenomen, met een uiterste termijn van zes (6) maanden na benoeming van de nieuwe beheerder zijn taken uit te oefenen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, met dien verstande dat de Beheerder niet aansprakelijk is voor taken uitgevoerd door of in opdracht van de nieuwe beheerder in die periode.

Ingeval de Beheerder defungeert op basis van artikel 14.1 (a) van de Fondsvoorwaarden is de Beheerder verplicht (en bevoegd) tot het einde van de in dat artikel genoemde opzegtermijn zijn taken uit te oefenen conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden, met dien verstande dat de Beheerder niet aansprakelijk is voor taken uitgevoerd door of in opdracht van de nieuwe beheerder in die periode.

### **5.2.7. Aansprakelijkheid van de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar**

Op grond van de Fondsvoorwaarden, zijn de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar (voor zover de werkzaamheden betrekking hebben op de activiteiten van het Fonds) tegenover het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover vast is komen te staan dat de schade het rechtstreekse gevolg is van toerekenbare tekortkoming, bedrog, opzet, grove schuld of ernstige verwijtbaarheid. Dit geldt ook wanneer de Beheerder de haar in het kader van de Fondsvoorwaarden opgedragen werkzaamheden heeft uitbesteed aan derden.

### **5.2.8. Kredietcommissie**

Het Fonds heeft een Kredietcommissie die zal bestaan uit ten minste twee (2) of drie (3) leden. Bij de aanvang van het fonds zal de Kredietcommissie bestaan uit de bestuurders van de Beheerder.

De leden van de Kredietcommissie worden benoemd door de Beheerder en benoemt één lid van de Kredietcommissie als voorzitter van de Kredietcommissie. De Beheerder is bevoegd leden van de Kredietcommissie te ontslaan.

De Kredietcommissie heeft als taak het goed- dan wel afkeuren van aan haar ter beoordeling voorgelegde aanvragen van Leningen.

De Kredietcommissie komt op regelmatige basis bijeen om aanvragen van Leningen te beoordelen, voorts komt de Kredietcommissie zo vaak bijeen als de Beheerder of een lid van de Kredietcommissie daarom verzoekt.

### **5.2.9. Raad van Advies**

Zodra het Fonds een omvang heeft van vijftientwintig miljoen euro (EUR 25.000.000,-) of meer, zal de Beheerder eventueel een Raad van Advies instellen die zal bestaan uit twee (2) of drie (3) leden. De leden van de Raad van Advies zullen worden benoemd door de Beheerder. De Beheerder is eveneens bevoegd leden van de Raad van Advies te ontslaan.

De taken en bevoegdheden van de Raad van Advies, zodra deze is ingesteld, zullen zijn:

- (a) het gevraagd en ongevraagd advies verstrekken aan de Beheerder over strategische keuzes betreffende het Fonds; en
- (b) overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.3, van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring het verstrekken van advies met betrekking tot het al dan niet voortzetten van een (des)investering door het Fonds vanaf het moment dat een Key Person Gebeurtenis plaatsvindt en zolang deze nog niet (automatisch) is beëindigd.

De leden van de Raad van Advies ontvangen een door de Beheerder vast te stellen bezoldiging voor hun activiteiten voor het Fonds.

De Beheerder verstrekt de Raad van Advies alle informatie die de Raad van Advies redelijkerwijs moet ontvangen om een goed geïnformeerd oordeel te kunnen vellen over onderwerpen waarover de Raad van Advies op grond van deze Fondsvoorwaarden moet adviseren, alsmede alle andere informatie als opgevraagd door de Raad van Advies moet zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk aan de leden van de Raad van Advies worden verstrekt.



Leden van de Raad van Advies kunnen deelnemen aan een vergadering van de Raad van Advies middels conference call of een vergelijkbare vorm van communicatie waarbij alle personen die deelnemen aan de vergadering zich verstaanbaar kunnen maken en elkaar kunnen verstaan.

Van het verhandelde tijdens de vergadering van de Raad van Advies worden door een door de voorzitter aan te wijzen secretaris notulen gehouden. De notulen worden vastgesteld in de volgende vergadering van de Raad van Advies en ten bewijze daarvan door de voorzitter en secretaris van die vergadering ondertekend.

### **5.3. Stichting Juridisch Eigenaar**

#### **5.3.1. Algemeen**

De juridische entiteit die belast is met het houden van de juridische eigendom van het Fondsvermogen is Stichting Vastgoed Financiering Fonds, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Amsterdam, met adres: 1017 CA Amsterdam, Herengracht 456, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 80026982.

#### **5.3.2. Statutair doel**

De Stichting Juridisch Eigenaar heeft ten doel het houden van de juridische eigendom van de activa en de passiva van het Fonds al dan niet tezamen met het bewaren en administreren van de activa en passiva van het Fonds.

#### **5.3.3. Bestuur**

Het bestuur van Stichting Juridisch Eigenaar bestaat uit een door de Beheerder te bepalen aantal bestuurders. De bestuursleden worden benoemd door de Beheerder.

Het statutaire bestuur van Stichting Juridisch Eigenaar wordt sinds de oprichting op 11 augustus 2020 en ook op de dagtekening van dit Informatiememorandum gevormd door R. (Remco) de Louwer en M. (Marco) Gambino.

#### **5.3.4. Defungeren en vervanging van Stichting Juridisch Eigenaar**

Stichting Juridisch Eigenaar zal als zodanig defungeren:

- (i) op vrijwillige basis, rekening houdend met een opzegtermijn van drie (3) maanden;
- (ii) doordat het faillissement onherroepelijk wordt of Stichting Juridisch Eigenaar op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan Stichting Juridisch Eigenaar verleende surséance van betaling.

Indien Stichting Juridisch Eigenaar zijn functie als houder van het juridische eigendom van het Fondsvermogen wil of moet beëindigen op grond van bovenstaande, wordt uiterlijk binnen vier (4) weken nadat dit is gebleken een buitengewone Participantenvergadering gehouden ter benoeming van een opvolgende juridische entiteit die de juridische eigendom van het Fondsvermogen zal gaan houden. Totdat deze benoeming heeft plaatsgevonden, blijft Stichting Juridisch Eigenaar zijn taken uitoefenen conform het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden.

Indien niet binnen twintig (20) weken nadat is gebleken dat Stichting Juridisch Eigenaar zijn functie als houder van het juridische eigendom van de Fonds wil of moet beëindigen een

opvolgende juridische entiteit is benoemd die het juridisch eigendom gaat houden van het Fondsvermogen, wordt het Fonds ontbonden en vereffend overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de Fondsvoorwaarden, tenzij de Participantenvergadering en de Beheerder een verlenging van deze termijn van tien (10) weken overeenkomen.

#### **5.4. De Administrateur**

De Beheerder heeft de Administrateur ingeschakeld voor de financiële administratie van het Fonds.

#### **5.5. De Plaatsingsagent**

##### **5.5.1. Algemeen**

De Plaatsingsagent speelt een belangrijke rol bij de begeleiding van de aanbidding van de Participaties en de plaatsing daarvan bij de uiteindelijke Participanten.

De Plaatsingsagent is op 3 maart 2008 opgericht bij notariële akte en is een besloten vennootschap naar Nederlands recht met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amstelveen en houdt kantoor aan de Herengracht 456, 1017 BT te Amsterdam, Nederland. Het statutaire bestuur van de Plaatsingsagent wordt gevormd door de heren M. (Marco) Gambino en R. (Remco) de Louwer. Het bestuur van de Plaatsingsagent heeft dus dezelfde samenstelling als het bestuur van de Beheerder.

De Plaatsingsagent is een '*beleggingsonderneming*' in de zin van de Wft en beschikt als zodanig over een vergunning van de AFM. Met deze vergunning is zij als '*beleggingsonderneming*' bevoegd om de volgende '*beleggingsdiensten*' te verlenen aan derden: (i) het ontvangen en doorgeven van orders en (ii) het plaatsen van '*financiële instrumenten*' (daaronder begrepen de Participaties) zonder plaatsingsgarantie. De Plaatsingsagent is ingeschreven in het register van de AFM. Informatie over deze in inschrijving van de AFM is terug te vinden op haar website ([www.afm.nl](http://www.afm.nl)). De AFM en De Nederlandsche Bank (DNB) houden toezicht op de Plaatsingsagent.

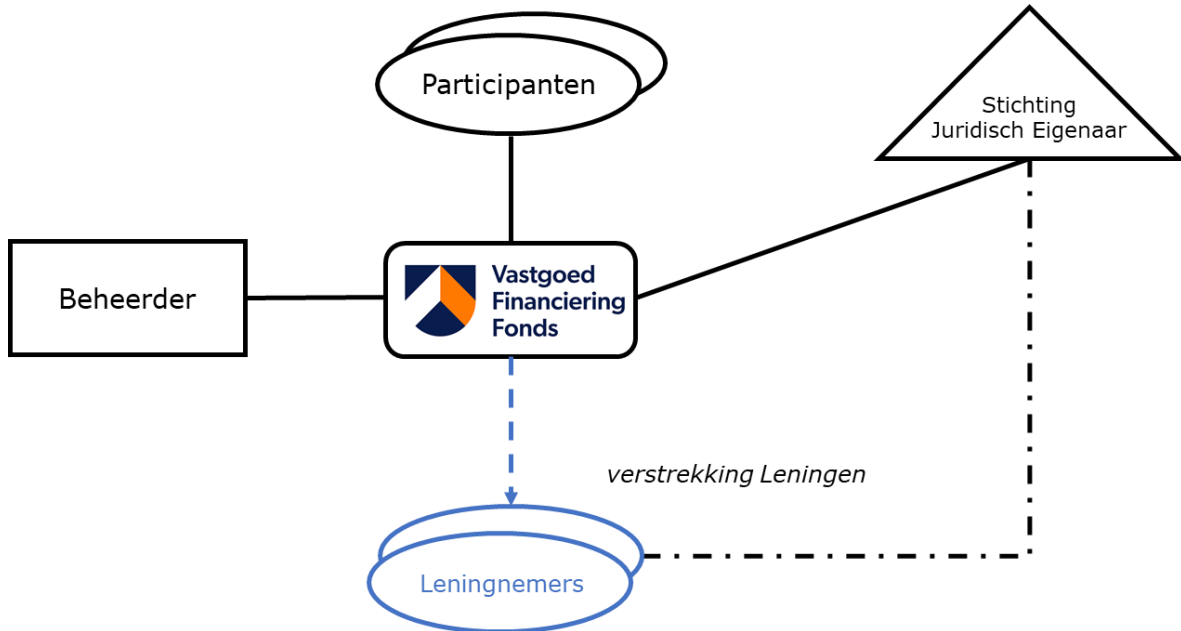
##### **5.5.2. Vergoedingsstructuur**

De Plaatsingsagent is door het Fonds aangesteld als plaatsingsagent van de Participaties, wat kwalificeert als een '*beleggingsdienst*'. Voor haar werkzaamheden die verband houden met de plaatsing van de Participaties is de Plaatsingsagent gerechtigd tot een vergoeding. De tussen deze partijen (het Fonds en de Plaatsingsagent) overeengekomen vergoeding is als volgt opgebouwd:

- (I) Per inschrijving van een aspirant-Participant een éénmalig vast bedrag van EUR 250,-. Dit betreft de Order- en Administratiekosten die een Participant (aan de voorkant) aan het Fonds betaalt bij toetreding, die het Fonds vervolgens op haar beurt (aan de achterkant) aan de Plaatsingsagent voldoet.
- (II) Per inschrijving van een aspirant-Participant is de Plaatsingsagent daarnaast gerechtigd tot een éénmalige vergoeding van 2,25% over het door de Participant totaal in de Participaties te investeren bedrag. Dit bedrag is het Fonds verschuldigd aan de Plaatsingsagent en deze kosten worden niet doorbelast aan de Participanten.

### 5.6. Schematische weergave juridische structuur

De juridische structuur van het Fonds en de daarbij betrokken partijen (zoals die in de vorige Paragrafen zijn besproken) ziet er als volgt uit:



### 5.7. Belangenconflicten

De Plaatsingsagent en het Fonds zijn juridisch en organisatorisch met elkaar verbonden. De aandeelhouders van de Plaatsingsagent zijn tevens aandeelhouder van de Beheerder. Daarnaast zijn de heren De Louwer en Gambino (Key Persons) niet alleen bestuurder bij de Plaatsingsagent, maar ook (indirect) bestuurder bij de Beheerder.

Dit voorgaande kan leiden tot tegenstrijdige belangen. De heren De Louwer en Gambino kunnen beslissingen nemen die gunstig zijn voor de Plaatsingsagent en ongunstig voor bijvoorbeeld het Fonds. Dit zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen bij het alloceren van tijd aan specifieke dossiers, als gevolg waarvan de tijd die bijvoorbeeld aan werkzaamheden van de Plaatsingsagent wordt gealloceerd niet meer beschikbaar is voor werkzaamheden van het Fonds.

De Plaatsingsagent heeft een belang bij een volledige plaatsing van de Participaties aangezien zij een vergoeding krijgt gerelateerd aan het plaatsingsvolume. De Plaatsingsagent heeft er tevens belang bij dat de rente en hoofdsom onder de Lening tijdig en volledig aan het Fonds door de Leningnemers worden terugbetaald, aangezien wanbetaling van Leningnemers ook een negatief effect zal hebben op de reputatie van de Plaatsingsagent. Op dit onderdeel zijn de belangen van de Plaatsingsagent en het Fonds juist weer in overeenstemming met elkaar, wat bijdraagt aan het mitigeren van een (potentieel) belangenconflict.

Tevens is het Fonds juridisch verbonden met het 1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds. De aandeelhouders van de Beheerder, zijnde de Key Persons, zijn gezamenlijk ook meerderheidsaandeelhouder in het 1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds. Daarnaast is de heer De Louwer niet alleen (indirect) bestuurder bij 1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds, maar ook (indirect) bestuurder bij de Beheerder.

Dit voorgaande kan leiden tot tegenstrijdige belangen. De heren De Louwer en Gambino kunnen beslissingen nemen die gunstig zijn voor het 1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds en ongunstig voor bijvoorbeeld het Fonds. Dit zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen bij de selectie van de financieringsaanvragen, waarbij financieringsaanvragen met een aantrekkelijker rendements- en/of risicoprofiel aan 1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds worden toegewezen. De Beheerder heeft ter voorkoming hiervan de volgende afspraken gemaakt met het 1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds: aanvragen die passen in het profiel van het 1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds worden primair gealloceerd aan het 1<sup>e</sup> Hypotheek Fonds. Dit betreffen aanvragen met de volgende cumulatieve kenmerken: (i) looptijd lening van 4 tot 6 jaar, (ii) geen aflossing tijdens de looptijd, (iii) een LTV van maximaal 70%, (iv) een lening van maximaal EUR 4.980.000 en (v) een aspirant leningnemer is BV of NV. Alle overige financieringsaanvragen zullen primair worden gealloceerd aan het Fonds.

## HOOFDSTUK 6 PARTICIPATIES

### 6.1. Algemeen

Toetreding tot het Fonds door een Participant op de Eerste Uitgiftedatum vindt plaats tegen de verkrijging van ten minste vier (4) Participaties met elk een nominale waarde van EUR 25.000,-.

Toetreding tot het Fonds door een Participant op een Opvolgende Uitgiftedatum vindt plaats door de uitgifte van Participaties tegen de alsdan geldende Intrinsieke Waarde van een Participatie, waarbij het te investeren bedrag door een aspirant-Participant eveneens ten minste EUR 100.000,- dient te bedragen. Afhankelijk van de alsdan geldende Intrinsieke Waarde van een Participatie kan het aantal af te nemen Participaties voor een aspirant-Participant meer of minder dan vier (4) Participaties bedragen.

Eventuele vervolfbeleggingen door een Participant kunnen uitsluitend plaatsvinden tegen een bedrag van EUR 25.000,- of het equivalent daarvan. Een Participant kan nooit minder dan EUR 100.000,- aan Participaties houden (eventuele waardedaling tijdens het bezit ervan daarbij niet inbegrepen).

Participaties die worden uitgegeven aan de Participanten worden aangeduid met "Participaties" en Participaties die worden uitgegeven aan de Beheerder als "Carried Participaties". Er zal één (1) Carried Participatie worden uitgegeven aan de Beheerder. Op de aan de Beheerder uit te geven Carried Participaties hoeft niet te worden gestort. Er kunnen fracties van Participaties worden uitgegeven (tot ten hoogste vier (4) decimalen).

### 6.2. Inschrijfprocedure

Met het Inschrijfformulier kunnen beleggers inschrijven op de Participaties. Het volledig ingevulde Inschrijfformulier stuurt de belegger samen met de aanvullende stukken naar het kantoor van de Plaatsingsagent die namens de Beheerder de inschrijving voor de Participaties verzorgt. De adresgegevens zijn in Hoofdstuk 10 (*Betrokken Partijen*) en hieronder in paragraaf 6.4 van dit Informatiememorandum weergegeven.

Participanten kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen zijn. Iedere aspirant-Participant die zich inschrijft op Participaties dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te voegen. Bij deelname door een rechtspersoon dient, naast een geldig legitimatiebewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde personen, een recent (maximaal twee (2) maanden oud) uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden bijgevoegd. De Beheerder kan aanvullende informatie opvragen ten behoeve van cliëntidentificatie.

### 6.3. De uitgifte

Uitgifte van Participaties geschiedt door de Beheerder als gevolmachtigde van Stichting Juridisch Eigenaar en is in principe mogelijk op een Handelsdag. Participaties worden op de Eerste Uitgiftedatum uitgegeven tegen de nominale waarde van een Participatie. Uitgifte op een Opvolgende Uitgiftedatum vindt plaats tegen de op dat moment geldende Intrinsieke Waarde per Participatie.

De Beheerder is niet tot uitgifte verplicht. De Beheerder kan aan de uitgifte van Participaties voorwaarden stellen.

Een verzoek tot uitgifte van Participaties geschiedt door het toezenden van een ondertekend Inschrijfformulier aan de Plaatsingsagent. Het Inschrijfformulier dient tien (10) dagen voorafgaand aan een Handelsdag te zijn ontvangen door de Plaatsingsagent, onder opgave van het te storten bedrag in EUR. De Beheerder kan, geheel naar eigen oordeel, een kortere termijn toestaan.

Definitieve toewijzing van de Participaties aan de aspirant-Participant door de Beheerder vindt plaats nadat de tegenprestatie uiterlijk met valutadatum per tien (10) dagen voor de desbetreffende Handelsdag in het Fonds is gebracht door bijschrijving op de rekening van de Stichting. De Beheerder kan, geheel naar eigen oordeel, een kortere termijn toestaan.

Het aantal Participaties dat wordt uitgegeven is gelijk aan het gestorte bedrag gedeeld door de geldende Intrinsieke Waarde per Participatie op basis van het gestorte bedrag per de meest recente Waarderingsdag. Er kunnen fracties van Participaties worden uitgegeven tot ten hoogste vier (4) decimalen.

Een te laat ontvangen Inschrijfformulier of storting geldt als een verzoek om uitgifte en deelname in het Fonds in het eerstvolgende kwartaal.

De Beheerder behoudt het recht om verzoeken tot uitgifte van Participaties zonder opgaaf van redenen te weigeren. De Beheerder kan de uitgifte van Participaties onder meer weigeren in het geval dat de berekening van de Intrinsieke Waarde van het Fonds is opgeschort onder de in Paragraaf 6.8.3 vermelde omstandigheden of indien zij een weigeringsgrond ziet in het kader van het wettelijk verplichte cliëntonderzoek. De Beheerder behoudt het recht om additionele uitgifte momenten vast te stellen.

#### **6.4. Contactinformatie ter zake de inschrijving**

De Plaatsingsagent verzorgt namens de Beheerder de inschrijfprocedure voor de Participaties en is hierbij voor aspirant-Participanten het vaste aanspreekpunt. Voor eventuele vragen in verband met deze inschrijving kan een aspirant-Participant contact opnemen met de Plaatsingsagent via de volgende contactinformatie:

Sheldon Invest B.V.  
Herengracht 456  
1017CA Amsterdam  
020 – 547 3710

#### **6.5. Overdraagbaarheid Participaties**

Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij:

- (i) door middel van inkoop door Stichting Juridisch Eigenaar overeenkomstig het in artikel 10 van de Fondsvoorwaarden bepaalde (zie hiervoor ook Paragraaf 6.8 hierna); of
- (ii) aan bloed- en aanverwanten van de Participant in de rechte linie.

Iedere overdracht in strijd met het hiervoor bepaalde is nietig.

## **6.6. Overgang Participaties**

In geval van overgang onder algemene titel krachtens juridische fusie, juridische splitsing of erfrecht aan anderen dan bloed- en aanverwanten van de Participant in de rechte linie, of anderszins, vervallen de desbetreffende Participaties en verkrijgt de rechtsopvolger het recht eenzelfde aantal Participaties door toekenning te verkrijgen, mits deze binnen een jaar na de overgang onder algemene titel aan de Beheerder een schriftelijk verzoek daartoe heeft gedaan. Indien en zolang Participaties niet zijn uitgegeven aan de rechtsopvolger, heeft de rechtsopvolger een renteloze vordering op het Fonds ter hoogte van de Intrinsieke Waarde van de desbetreffende Participaties op de dag van het vervallen van die Participaties, welke vordering opeisbaar wordt op de dag van uitkering van het liquidatie-overschot in overeenstemming met artikel 25 van de Fondsvoorwaarden.

## **6.7. Bezwaaring Participaties**

Participaties kunnen niet met enig recht worden bezwaard. Iedere bezwaaring in strijd met het hiervoor bepaalde is nietig.

## **6.8. Inkoop van Participaties**

### **6.8.1. Algemeen**

Het Fonds is een fonds met een open-end karakter, zodat de Beheerder, als gevolmachtigde van Stichting Juridisch Eigenaar, op verzoek van een Participant, Participaties zal inkopen. De verplichting tot inkopen op een desbetreffende Handelsdag is echter beperkt tot maximaal het totaalbedrag dat op dezelfde Handelsdag aan Participaties zal worden uitgegeven. Door deze beperking van de inkoopverplichting heeft het Fonds geen onvoorwaardelijke verplichting tot inkoop van Participaties en worden de in te kopen Participaties op enige handelsdag qua hoeveelheid afgestemd op de nieuw uit te geven Participaties.

Onverminderd het bepaalde in artikel 10.8 van de Fondsvoorwaarden, wordt een inkoopverzoek als volgt door de Beheerder gehonoreerd:

- (a) De Beheerder zal een verzoek tot inkoop van Participaties inwilligen middels het aanwenden van de liquide middelen verworven door het op de betreffende Handelsdag toekennen aan één of meerdere (rechts)personen van eenzelfde aantal Participaties als het aantal in te kopen Participaties en tegen dezelfde prijs als waartegen de betreffende Participaties worden ingekocht;
- (a) Voorts komt aan de Beheerder de discretionaire bevoegdheid toe te besluiten tot het inwilligen van een verzoek tot inkoop middels het aanwenden van beschikbare liquiditeiten van het Fonds, mits het Fonds over voldoende liquide middelen beschikt;
- (b) In afwijking van hetgeen bepaald in artikel 22.3 van de Fondsvoorwaarden, komt aan de Beheerder de discretionaire bevoegdheid toe te besluiten tot het inwilligen van een verzoek tot inkoop middels het aanwenden van door het Fonds ontvangen aflossingen op de Leningen.

Inkoop vindt plaats op een Handelsdag. Een Participant dient een verzoek tot inkoop in door middel van door de Beheerder beschikbaar gesteld Inkoopformulier, of via een andere door de Beheerder goedgekeurde wijze. Het Inkoopformulier met het verzoek tot inkoop van Participaties dient de Beheerder volledig ingevuld uiterlijk negentig (90) dagen voorafgaande aan de Handelsdag waarin uitgifte plaats dient te vinden te hebben ontvangen. Een verzoek tot inkoop dient te luiden in euro of in Participaties tot in maximaal vier decimalen gespecificeerd. Gedeeltelijke uittreding is alleen toegestaan als het door de Participant ingelegde bedrag op Participaties niet onder EUR 100.000,- uitkomt, waarbij een eventuele waardedaling niet is inbegrepen.

Participaties worden ingekocht op de betreffende Handelsdag tegen de Intrinsieke Waarde per Participatie per de meest recente Waarderingsdag, minus de Inkoopvergoedingen als hierna vermeld in Paragraaf 6.8.2, tenzij de inkoop is opgeschort zie hiervoor Paragraaf 6.8.3 en 6.8.4).

### **6.8.2. Inkoopvergoedingen**

Bij de inkoop van Participaties wordt een Inkoopvergoeding in mindering gebracht op de aan de Participant uit te keren Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties. Deze Inkoopvergoeding luidt als volgt:

- (a) 4% over de Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties bij inkoop binnen twee (2) jaar nadat de in te kopen Participaties door de betreffende Participant zijn verworven;
- (b) 3% over de Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties bij inkoop binnen drie (3) jaar maar na twee (2) jaar nadat de in te kopen Participaties door de betreffende Participant zijn verworven;
- (c) 2% over de Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties bij inkoop na drie (3) jaar nadat de in te kopen Participaties door de betreffende Participant zijn verworven.

Aan de Beheerder komt de discretionaire bevoegdheid toe om in individuele gevallen te besluiten om de Inkoopvergoeding naar beneden bij te stellen.

### **6.8.3. Opschorting verzoek tot inkoop**

De Beheerder kan verzoeken tot inkoop opschorten:

- (c) gedurende de periode dat de Intrinsieke Waarde van het Fonds niet kan worden vastgesteld;
- (d) indien de Beheerder van mening is dat uitgifte strijdig zou zijn met een wettelijke bepaling of andere verplichtingen;
- (e) indien de Beheerder van mening is dat in redelijkheid verwacht kan worden dat voortzetting van de inkoop van Participaties tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Participanten onevenredig worden geschaad. Een dergelijke omstandigheid kan zijn dat de voor inkoop benodigde verkoop van beleggingen, gelet op de marktomstandigheden, onverantwoord of onmogelijk is;
- (f) als een besluit tot liquidatie van het Fonds is genomen; of
- (g) in het geval zich naar het oordeel van de Beheerder een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt.



De Beheerder doet binnen vijf (5) Werkdagen mededeling aan de Participanten als er zich een omstandigheid voordoet als hierboven vermeld en de inkoop van Participaties wordt opgeschort.

#### **6.8.4. Bescherming overige Participanten bij daling aantal uitstaande Participaties**

Als de honorering van verzoeken om inkoop in enig kwartaal het aantal uit te geven Participaties zal overstijgen, geldt ter bescherming van de overige Participanten het volgende:

- (a) de Beheerder is gerechtigd de inkoop op de betreffende Handelsdag zodanig te beperken dat het aantal in te kopen Participaties het aantal uit te geven Participaties niet zal overstijgen;
- (b) voor de in te kopen Participaties zal gelden dat die zullen worden ingekocht tegen de dan geldende Intrinsieke Waarde per Participatie, te beginnen met het inwilliging van het oudste inkoopverzoek en met dien verstande dat een Participant daarna ten minste een zodanig aantal Participaties houdt die gezamenlijk een waarde hebben van het door de Participant ingelegde bedrag van EUR 100.000,-;
- (c) wanneer na twee (2) Handelsdagen nog niet alle vorenstaande inkoopverzoeken volledig zijn ingewilligd, zal het Fonds (i) geen nieuwe verplichtingen aangaan tot het verstrekken van nieuwe Leningen en (ii) de aflossingen op bestaande Leningen aanwenden om eerst de nog niet ingewilligde inkoopverzoeken in de wachtrij te voldoen, te beginnen met het inwilliging van het oudste inkoopverzoek.

#### **6.8.5. Eenzijdig besluit tot inkoop**

De Beheerder kan eenzijdig tot inkoop van alle door een Participant gehouden Participaties besluiten in geval van enig handelen door die Participant in strijd met wettelijke bepalingen of de bepalingen van het Informatiememorandum, of wanneer gelet op het belang van het Fonds voortzetting van de relatie in redelijkheid niet van de Beheerder gevraagd kan worden. Hierbij zijn de voorwaarden omtrent de verschuldigde Inkoopvergoeding als beschreven in Paragraaf 6.8.2 onverminderd van toepassing.

#### **6.9. Participantenregister**

De Beheerder zal zorgdragen voor het bijhouden van een Participantenregister, waarin de namen en (e-mail)adressen van alle Participanten zijn opgenomen. In het Participantenregister wordt tevens vermeld op welke bankrekening een Participant betalingen wenst te ontvangen. Iedere wijziging in het Participantenregister wordt door de Beheerder bijgehouden.

De Beheerder zal te allen tijde mogen vertrouwen op de gegevens die een Participant ter opname in het Participantenregister heeft verstrekt en zal deze gegevens gebruiken voor toezending van documenten aan deze Participant en voor iedere overige informatieverstrekking aan het adres van deze Participant.

De Beheerder is niet gebonden:

- (i) aan een wijziging die niet Schriftelijk aan de Beheerder is medegedeeld;
- (ii) een belang of een aanspraak van enig persoon te erkennen, anders dan de Participant betreffende een Participatie wiens gegevens juist zijn opgenomen in het Participantenregister.

Een Participant zal iedere wijziging in zijn gegevens als hiervoor vermeld onmiddellijk aan de Beheerder opgeven. De Beheerder zal na ontvangst van de wijziging ervoor zorgdragen dat het Participantenregister binnen tien (10) Werkdagen wordt bijgewerkt.

Op schriftelijk verzoek van een Participant aan de Beheerder zal de Beheerder een uittreksel uit het Participantenregister aan een Participant toezenden, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.

Het is de Beheerder toegestaan om de informatie zoals opgenomen in het Participantenregister te verstrekken aan belastingautoriteiten, de Administrateur en bancaire instellingen in verband met de vereiste cliëntidentificatie en -verificatie uit hoofde van de Wwft, toezichthouders of enige andere autoriteit, indien het naar de mening van de Beheerder in het belang is van het Fonds of één van de Participanten, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, het doen van een beroep op een belastingverdrag.

## **6.10. Financieel toezichtrechtelijke aspecten**

### **6.10.1. Geen vergunningplicht onder de AIFM-Richtlijn**

Het Fonds kwalificeert als alternatieve beleggingsinstelling (abi) in de zin van de AIFM-Richtlijn. Voor het beheren van een alternatieve beleggingsinstelling geldt voor de Beheerder in beginsel een vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 2:65 Wft. Ter zake deze vergunningplicht maakt de Beheerder echter gebruik van uitzondering voor kleine beheerders van beleggingsinstellingen zoals neergelegd in artikel 2:66a Wft. De Beheerder is derhalve ingeschreven in het register van de AFM voor uitgezonderde beheerders, te raadplegen via de website van de AFM.

### **6.10.2. Geen prospectusplicht op grond van de Prospectusverordening**

Op basis van artikel 5:3 Wft jo artikel 3 lid 1 jo. artikel 20 lid 1 Prospectusverordening is het niet toegestaan om in Nederland effecten aan het publiek aan te bieden, tenzij een hiertoe door de AFM goedgekeurd prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld.

Om als 'effect' te kwalificeren dient sprake te zijn van verhandelbaarheid. Zoals onder meer beschreven in Paragraaf 1.4.2 is er geen sprake van vrije overdraagbaarheid van de Participaties, behoudens in twee specifiek bepaalde situaties. Als gevolg daarvan zal geen verhandeling van Participaties tussen beleggers onderling kunnen plaatsvinden, maar uitsluitend door tussenkomst en medewerking van het Fonds. Participaties kunnen één keer per kwartaal op vastgestelde momenten door het Fonds worden ingekocht, tevens zijnde het moment waarop door het Fonds ook nieuwe Participaties kunnen worden uitgegeven aan derden. Inkoop en uitgifte van Participaties volgen elkaar daarmee op, met als gevolg dat het economisch belang van de participatie feitelijk wordt overgedragen aan een andere belegger. In lijn met de 'Beleidsregel verhandelbaarheid' van de AFM is hierbij naar het oordeel van de Beheerder sprake van verhandelbaarheid en kwalificeert de Participatie daarmee als een 'effect' zoals bedoeld in artikel 1:1 Wft, met als gevolg dat de prospectusplicht in beginsel van toepassing is op onderhavige aanbieding van Participaties.

Het Fonds is voor de aanbieding van de Participaties echter uitgezonderd van voornoemde prospectusverplichting, aangezien de in artikel 1 lid 4 sub d Prospectusverordening genoemde "EUR 100.000,- uitzondering" op deze aanbieding van toepassing is. Deze uitzondering geldt voor aanbiedingen van effecten aan het publiek, voor zover deze effecten een totale tegenwaarde hebben van ten minste EUR 100.000,- per belegger. De nominale waarde van de aangeboden

Participaties bedraagt EUR 25.000,- en beleggers kunnen uitsluitend deelnemen vanaf EUR 100.000,-. De minimale afname op de Eerste Uitgiftedatum bedraagt vier (4) Participaties en op een Opvolgende Uitgiftedatum zoveel meer of minder aantal Participaties, afhankelijk van de alsdan geldende Intrinsieke Waarde per Participatie, zodat de minimale inleg van EUR 100.000,- per belegger kan worden gewaarborgd. Als gevolg daarvan kan het Fonds voor deze aanbieding gebruik maken van de "EUR 100.000,- uitzondering".

Ter zake de aanbieding van de Participaties bestaat voor het Fonds dan ook geen verplichting tot het algemeen verkrijgbaar stellen van een prospectus dat is goedgekeurd door de AFM. Daarbij geldt wel als voorwaarde dat in de vermeldingsuitingen (documenten zoals dit Informatiememorandum, reclame-uitingen en andere onverplichte contractuele informatie) de relevante vrijstellingsvermelding op juiste wijze wordt opgenomen. Die vrijstellingsvermelding is onder meer op het voorblad van dit Informatiememorandum opgenomen. Op de aanbieding van de Participaties wordt geen toezicht uitgeoefend door de AFM.

### **6.10.3. Het Essentiële informatiedocument (Eid)**

De PRIIPs-Verordening ((EU) nr. 1286/2014) is van toepassing op ontwikkelaars van zogenaamde 'PRIIPs'; *Package Retail and Insurance-based Investment Products*. Het gaat hierbij kort gezegd om verpakte retailbeleggingsproducten. Deze verordening is ook van toepassing op aanbieders (veelal beheerders) van participaties (deelnemingsrechten). Op grond van de PRIIPs-Verordening zijn deze aanbieders verplicht een Eid op te stellen dat aan potentiële beleggers in participaties bij de aanbieding ervan beschikbaar dient te worden gesteld. Deze Eid-verplichting staat los van eventuele andere aanbiedingsdocumentatie zoals een informatiememorandum.

Het Fonds biedt Participaties aan. Deze kwalificeren onder de PRIIPs-Verordening als een 'PRIIP'. Als gevolg daarvan dient voor deze aanbieding van Participaties door de Beheerder een Eid te worden opgesteld. Dit Eid wordt samen met het Informatiememorandum aan iedere aspirant-Participant beschikbaar gesteld en het wordt tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum.

### **6.11. Wijziging Fondsvoorwaarden**

De voorwaarden van de Fondsvoorwaarden kunnen alleen op voorstel van de Beheerder worden gewijzigd:

- (a) met de voorafgaande goedkeuring van de Participantenvergadering bij Gewone Meerderheid;
- (b) zonder de voorafgaande goedkeuring van de Participantenvergadering voor zover de wijzigingen geen wezenlijk nadelige invloed hebben op de rechten en verplichtingen van de Participanten en mits niet binnen tien (10) Werkdagen na kennisgeving van de voorgenomen wijziging aan de Participanten die gezamenlijk vijftiwintig procent (25%) of meer van de Participaties houden bezwaar tegen de wijziging is gemaakt door deze Participanten.

In het geval van een wijziging van de Fondsvoorwaarden, worden door de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar gewijzigde Fondsvoorwaarden vastgesteld waarin de wijzigingen zijn opgenomen. De Beheerder zal de Participanten van de wijziging op de hoogte stellen.

#### **6.12. Toepasselijk recht en forumkeuze**

Op de Fondsvoorwaarden respectievelijk de Participaties is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst van Beheer of Bewaring of die daarvan het gevolg mochten zijn, worden beslecht door de bevoegde rechter. De Nederlandse wetgeving bevat rechtsinstrumenten die voorzien in de erkenning en de tenuitvoerlegging van vonnissen.

## HOOFDSTUK 7 RISICOFACTOREN

### 7.1. Algemeen

*Zij die overwegen om in te schrijven op de Participaties worden aangeraden kennis te nemen van het gehele Informatiememorandum. Voornamelijk de in dit Hoofdstuk 7 weergegeven risicofactoren dienen zij zorgvuldig in overweging te nemen, alvorens te beslissen over de inschrijving op en de aankoop van de Participaties. Iedere belegger wordt geadviseerd persoonlijk deskundig financieel-, juridisch- en fiscaal advies in te winnen alvorens zij een beleggingsbeslissing neemt.*

*Beleggen brengt altijd risico's mee. Beleggers dienen er rekening mee te houden dat zij de waarde van hun investering eventueel geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen. Er kunnen zich altijd onverwachte ontwikkelingen voordoen die de rendementsontwikkeling negatief beïnvloeden. Dit geldt ook voor investeringen in de Participaties.*

*De in dit Hoofdstuk weergegeven risicofactoren zijn omstandigheden die zich mogelijk zouden kunnen voordoen. De Beheerder kan geen uitspraak doen over de mate van waarschijnlijkheid dat deze omstandigheden zich daadwerkelijk voordoen. Het intreden van één of meer van deze risico's kan de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Participaties negatief beïnvloeden. In het meest ongunstige scenario bestaat zelfs de mogelijkheid dat beleggers (een deel van) hun inleg verliezen.*

*De continuïteit van het Fonds is afhankelijk van de wijze waarop met genoemde risico's wordt omgegaan. De in dit Hoofdstuk gegeven opsomming van risicofactoren is niet uitputtend. Andere factoren, die op dit moment niet bekend zijn bij de Beheerder of die de Beheerder op dit moment van minder (materieel) belang acht, kunnen mogelijk de financiële positie van het Fonds en daarmee de waarde van de Participaties in de toekomst alsnog negatief beïnvloeden.*

*De in dit Hoofdstuk genoemde risico's kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:*

- *risico's verbonden aan het Fonds (en de markt waarop zij actief is) (paragraaf 7.2);*
- *risico's verbonden aan de Participaties (paragraaf 7.3);*
- *risico's verbonden aan de Leningen (paragraaf 7.4); en*
- *overige risico's (paragraaf 7.5).*

### 7.2. Risico's verbonden aan het Fonds (en de markt waarop zij actief is)

#### Marktrisico

Gedurende de looptijd van het Fonds kunnen zich op de markt waarop het Fonds zich begeeft, de (alternatieve) financieringsmarkt, verschillende risico's voordoen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan de toename van de beschikbaarheid van bancaire financieringsmogelijkheden tegen gunstigere tarieven dan die het Fonds biedt bij het verstrekken van een Lening. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit de vraag naar alternatieve financieringsbronnen zoals het Fonds die biedt naar verwachting doen afnemen. Op de markt kan zich ook een direct concurrentierisico voordoen, bijvoorbeeld door de toename van aantal marktpartijen die alternatieve vormen van financiering aanbieden. Door een dergelijke toename zal de concurrentie op de markt waarop het Fonds actief is, worden vergroot. Dit kan ervoor zorgen dat de marges van het Fonds onder druk komt te staan doordat bijvoorbeeld de rentes onder een Lening moeten worden verlaagd om te kunnen blijven concurreren. Het intreden van één of meer van dergelijke marktrisico's, of andere marktrisico's welke op de dagtekening van dit Informatiememorandum nog niet bekend zijn,

kunnen de financiële positie van het Fonds in negatieve zin beïnvloeden, wat ertoe kan leiden dat dit een drukkend effect heeft op het uiteindelijk rendement van het Fonds (en daarmee de waarde van de Participaties). In een meest ongunstig scenario kan het mogelijk leiden tot het gedeeltelijke of gehele verlies van de inleg op de Participaties.

### **Rendementsrisico voor Participanten**

Het uiteindelijke rendement van het Fonds is sterk afhankelijk van het aantal Leningen dat zal worden verstrekt, het uiteindelijke verzuimpercentage aan de kant van Leningnemers dat betrekking heeft op (tijdige) rentebetaling en aflossing, de uiteindelijke waarde en kwaliteit van de Vastgoedobjecten die in zekerheid zijn gegeven onder de Leningen, maar ook van een juiste selectie aan de poort bij het verstrekken van Leningen. In dit Hoofdstuk staan meer risicofactoren beschreven die een negatief effect kunnen hebben op al deze voornoemde factoren. Het intreden van dit risico kan de financiële positie van het Fonds in negatieve zin beïnvloeden, wat ertoe kan leiden dat dit een drukkend effect heeft op het uiteindelijk rendement van het Fonds (en daarmee de waarde van de Participaties). In een meest ongunstig scenario kan het mogelijk leiden tot het gedeeltelijke of gehele verlies van de inleg op de Participaties.

### **Risico van afhankelijkheid van Key Persons**

Bij de werkzaamheden die betrekking hebben op de Leningen die het Fonds zal verstrekken leunt het Fonds in grote mate op de Key Persons, zijnde de heren R. de Louwer en M. Gambino. Zij zijn de initiatiefnemers van het Fonds en beschikken over ruime en specifieke ervaring in het aankopen en financieren van vastgoed, het beheren en financieren van beleggingsfondsen en alternatieve (niet-bancaire) financieringsstructuren. In de niet waarschijnlijke situatie waarbij de Key Persons deze rol niet meer zou kunnen vervullen, kan dit een negatieve invloed hebben op de ontwikkeling en continuïteit van het Fonds. Het wegvallen van één of beide Key Persons kan er bijvoorbeeld toe leiden dat het Fonds niet langer adequaat in staat is de juiste Leningnemers te selecteren en/of juiste Leningen aan te trekken (de zogenaamde selectie aan de poort), het wegvallen van een netwerk dat relevant is voor het Fonds en het succesvolle beheer van Leningen (bijvoorbeeld bij verzuimsituaties). Het intreden van dit risico kan op termijn een drukkend effect hebben op de waarde van het Fonds en het rendement dat wordt behaald, en daarmee de waarde van de Participaties.

### **Kostenrisico**

Het risico bestaat dat de kosten voor het Fonds in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan van tevoren geprognosticeerd. Derhalve bestaat het risico dat het Fonds genoodzaakt zal zijn kosten te maken die niet voorzien zijn in de financiële prognoses die het Fonds heeft opgesteld. Het daadwerkelijk hoger uitvallen van de geprognosticeerde kostenstructuur heeft negatieve gevolgen voor de financiële positie van het Fonds. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

### **Duurzaamheidsrisico's**

Onder duurzaamheidsrisico's verstaat de Beheerder een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governance gebied die, indien ze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de door de Beheerder beheerde beleggingen (Fondsactiva) kan veroorzaken. Een duurzaamheidsrisico dat zich mogelijk op termijn kan voordoen is een sterke stijging van de waterspiegel als gevolg van de verdere opwarming van de

aarde, met als gevolg dat een deel van de gefinancierde objecten bijvoorbeeld onder water komt te staan dan wel met problemen te maken krijgt die het gevolg zijn van veranderende (grond)waterstanden. Het intreden van een dergelijke situatie kan, al dan niet op langere termijn, negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

De Beheerder verklaart hierbij dat vooralsnog:

- de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren door de Beheerder niet in aanmerking worden genomen met betrekking tot haar dienstverlening;
- duurzaamheidsrisico's niet in beslissingen van de Beheerder zijn geïntegreerd; en
- De waarschijnlijke effecten van duurzaamheidsrisico's op het rendement van de door de Beheerder beheerde beleggingsfondsen niet door de Beheerder worden beoordeeld.

### **7.3. Risico's verbonden aan de Participaties**

#### **Liquiditeitsrisico**

De Participaties hebben verschillende kenmerken die relevant zijn voor beleggers. Ten eerste zijn de Participaties zeer beperkt overdraagbaar. Concreet houdt dit in Participaties deze door Participanten niet kunnen worden doorverkocht aan derden, maar alleen aan het Fonds kunnen worden verkocht. Ten tweede kan deze inkoop van Participaties door het Fonds uitsluitend ieder kwartaal op vastgestelde momenten plaatsvinden op het moment dat een Participant daar bij de Beheerder om verzoekt. De Beheerder is onder bepaalde omstandigheden niet verplicht tot inkoop van Participaties over te gaan, bijvoorbeeld als in enig kwartaal inkoop wordt verzocht van in totaal meer dan 1,25% van het op dat moment aantal uitstaande Participaties. Het fonds kent dus géén onvoorwaardelijke inkoopverplichting van Participaties. Ten derde kent het Fonds een onbepaalde looptijd, wat betekent dat het bij aanvang van het Fonds niet duidelijk is hoe lang een participatie in het Fonds uiteindelijk voortduurt, ervan uitgaande dat Participaties niet of uitsluitend gedeeltelijk worden ingekocht.

Al deze voornoemde kenmerken zorgen ervoor dat de "liquiditeit" van Participaties zich beperkt tot een eventuele inkoop door het Fonds. Er zal op bepaalde momenten sprake zijn van illiquiditeit als niet tot inkoop van Participaties wordt overgegaan. Participanten dienen zich bij het beleggen in de Participaties goed bewust te zijn van de hiervoor geschetste kenmerken en het bijbehorende risico dat een Participant langer aan deze belegging gebonden is dan verwacht of op enig moment gewenst. Een investering in de Participaties is daarmee een illiquide belegging.

### **7.4. Risico's verbonden aan de Leningen**

#### **Risico van beschikbaarheid passende investeringen**

Het kan door verschillende omstandigheden zijn dat in de markt er een te klein aanbod is van passende en geschikte marktpartijen die op zoek zijn naar een type financiering dat door het Fonds wordt geboden. Dit kan ertoe leiden dat het Fonds te weinig Leningen kan verstrekken. Indien zich een dergelijke situatie voordoet, heeft dit gevolgen voor de liquiditeitspositie bij het Fonds. Deze zal toenemen. Een dergelijke toename kan in negatieve zin gevolgen hebben voor het rendement dat het Fonds beoogt te maken. Of en, zo ja, in welke mate, dit negatieve gevolgen heeft voor het rendement van het Fonds hangt ook af van de mate waarin het Fonds met succes een goed liquiditeitsmanagement weet toe te passen. Het intreden van dit beschreven risico kan gevolgen hebben voor het rendement dat Participanten op de Participaties beogen te behalen.

### **Spreidings- en diversificatierisico Leningen-portfolio**

Het Fonds streeft ernaar, afhankelijk van haar uiteindelijke omvang, ten minste tien (10) en maximaal vijftien (15) Leningen te verstrekken. Als het Fonds in omvang toeneemt, zal het Fonds in staat zijn meer diversificatie en spreiding in haar Leningen-portfolio aan te brengen. Dit zorgt tegelijkertijd voor het spreiden van risico's, wat ten goede komt van het risicoprofiel van het Fonds. Afhankelijk van omstandigheden die zich kunnen voordoen, bijvoorbeeld door een gebrek aan passende beleggingen of beschikbaarheid van financieringsalternatieven voor bepaalde doelgroepen, kan het zijn dat het Fonds gedurende de looptijd niet in staat is om een gediversifieerde portefeuille Leningen op te bouwen. Indien deze situatie zich voordoet, dan wordt het Fonds afhankelijker van het goed presteren van alle Leningen en verandert daarmee ook het risicoprofiel van het Fonds. Als vervolgens één of meer Leningnemers onder één of meer Leningen in verzuim raken en niet meer aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen (bijvoorbeeld bij faillissement), dan zal een dergelijke situatie relatief gezien een grote financiële negatieve impact kunnen hebben op het Fonds. Het intreden van dit risico kan de financiële positie van het Fonds in negatieve zin beïnvloeden, wat ertoe kan leiden dat dit een drukkend effect heeft op het uiteindelijk rendement van het Fonds (en daarmee de waarde van de Participaties). In een meest ongunstig scenario kan het mogelijk leiden tot het gedeeltelijke of gehele verlies van de inleg op de Participaties.

### **Kredietrisico op Leningnemers**

Het Fonds verstrekt Leningen aan Leningnemers en is voor wat betreft het genereren van inkomsten volledig afhankelijk van het presteren van deze Leningnemers onder de Leningen. Daarmee loopt het Fonds een risico op het moment dat één of meer Leningnemers diens betalingsverplichtingen onder de Leningen niet nakomt. Het intreden van dit kredietrisico, afhankelijk van de mate waarin, heeft een negatieve impact op het financiële positie van het Fonds. Dit kan ook leiden tot een drukkend effect op het uiteindelijk rendement van het Fonds (en daarmee de waarde van de Participaties). In een meest ongunstig scenario kan het mogelijk leiden tot het gedeeltelijke of gehele verlies van de inleg op de Participaties.

### **Risico van onvoldoende onderpand bij Leningen**

Het risico bestaat dat de waarde van een Vastgoedobject waar in het kader van een Lening een Hypotheekrecht op is gevestigd ten behoeve van het Fonds in een executiescenario niet voldoende is om te strekken tot volledige zekerheid voor de volledige nakoming van de verplichtingen van een Leningnemer onder Lening tegenover het Fonds. In de situatie van een noodzakelijke uitwinning van één of meer Vastgoedobjecten door het Fonds kan immers blijken dat de verkoop- dan wel uitwinningsopbrengst onvoldoende blijkt om alle verplichtingen onder de Lening in kwestie alsnog te kunnen voldoen, bijvoorbeeld in het geval dat er op het moment van executieverkoop van het Vastgoedobject geen of nauwelijks een markt voor blijkt te zijn. Het intreden van dit risico kan tot gevolg hebben dat, na de uitwinning van het door het Fonds (zults namens Stichting Juridisch Eigenaar) gehouden Hypotheekrecht, een (aanzienlijk) financieel tekort resteert, als gevolg waarvan de verplichtingen van een Leningnemer uit hoofde van de Lening uiteindelijk niet meer kunnen worden voldaan. Daarmee verwezenlijkt zich dit risico en zal het zeer waarschijnlijk een negatieve impact hebben op de financiële positie van het Fonds. Het intreden van dit risico ter zake één of meer Leningen heeft een drukkend effect op het uiteindelijk rendement van het Fonds (en daarmee de waarde van de Participaties). In een meest ongunstig scenario kan het mogelijk leiden tot het gedeeltelijke of gehele verlies van de inleg op de Participaties.



## Waarderingsrisico Leningen

Als uitgangspunt geldt dat Leningen door het Fonds worden gewaardeerd op hun nominale waarde (inclusief eventuele opgelopen rente en kosten), tenzij er bijzondere omstandigheden zijn die een andere waardering rechtvaardigen. Een dergelijke omstandigheid is een situatie waarbij het onderliggende Vastgoedobject waarop het Hypotheekrecht is gevestigd bij gedwongen verkoop naar verwachting onvoldoende dekking biedt voor de verplichtingen onder desbetreffende uitstaande Lening (zie ook het hiervoor genoemde risico) en dat door de Leningnemer geen additionele en/of vervangende zekerheden kunnen worden gesteld. Doordat informatie over de actuele waarde van dit onderpand niet op dagbasis beschikbaar is, kan de waardering van Lening op enig moment, achteraf bezien, te hoog zijn geweest en uiteindelijk niet in overeenstemming blijken te zijn met de werkelijkheid. Aangezien de waarde van de Leningen respectievelijk de onderliggende Vastgoedobjecten niet ieder jaar objectief wordt vastgesteld via een taxatie, is de kans aanwezig dat een onjuiste of onvolledige waardering plaatsvindt. Het intreden van dit waarderingsrisico zal (veelal achteraf bezien) een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds. Ook eventuele gemaakte of geprognosticeerde rendementen door het Fonds zullen daardoor lager kunnen uitvallen. In een meest ongunstig scenario kan het mogelijk leiden tot het gedeeltelijke of gehele verlies van de inleg op de Participaties.

### 7.5. Overige risico's

#### **Risico gerelateerd aan de uitbraak van het Coronavirus (COVID-19) of soortgelijke virussen**

De mondiale uitbraak van het Coronavirus (COVID-19) resulteerde op mondiaal niveau in een exceptionele en extreme situatie die veel onzekerheid meebracht in allerlei opzichten. Zo had de uitbraak van dit virus onder meer aanzienlijke gevolgen voor de economie, zowel op nationaal als op internationaal niveau. Wat dit voor gevolgen heeft voor de vastgoedmarkt, en in het bijzonder naar de vraag naar financiering in dit verband, laat zich niet goed voorspellen. Een gevolg kan zijn dat de vraag naar niet-bancaire leningen toeneemt, maar er bestaat ook een kans dat deze vraag afneemt. Daarnaast bestaat de kans dat prijzen van Vastgoedobjecten (sterk) gaan dalen met als gevolg dat het onderpand van de Leningen minder waard wordt en de Zekerheidsrechten niet voldoende dekking bieden in het geval dat deze moeten worden uitgewonnen (bijvoorbeeld in een faillissementssituatie van een Leningnemer). Ook kan het Coronavirus of andersoortige virussen tot gevolg hebben dat belangrijke personen binnen de Beheerder of andere contractspartijen waar het Fonds sterk van afhankelijk is, uitvallen als gevolg van het besmet raken met het virus. Verder kunnen Leningnemers financiële negatieve gevolgen ondervinden van een dergelijk virus, als gevolg waarvan zij in betalingsproblemen komen en daarmee tegenover het Fonds niet meer aan de betalingsverplichtingen onder een Lening kunnen voldoen. Afhankelijk van de specifieke situatie en de wijze waarop dit zich manifesteert, kan dit op termijn (kort, middel of lang) mogelijk implicaties hebben voor de continuïteit van het Fonds en/of de Beheerder.

Op dit moment is het moeilijk in te schatten hoe het Coronavirus zich verder ontwikkelt en wat de exacte implicaties daarvan zullen zijn, en hoe dit het Fonds al dan niet zal raken. Of, en zo ja, in welk mate dit een negatieve invloed zal hebben op de financiële positie van het Fonds laat zich niet goed voorspellen op dit moment. Aspirant-beleggers dienen er in ieder geval rekening mee te houden dat het geprognosticeerde rendement uiteindelijk lager kan uitvallen en dat zij, in het meest ongunstige scenario, (een deel van) hun inleg op de Participaties kunnen verliezen.

**Fiscaal risico**

Door het meerderjarige karakter van de investering is de invloed van de belastingheffing op het Fonds en op het rendement van het Fonds onzeker. Het Fonds kan geconfronteerd worden met een wetwijziging, nieuwe regelgeving of politieke besluitvorming, die financieel ongunstig voor de Participanten kan uitvallen. De fiscale behandeling van een Aandeel of een Participant kan in de loop der jaren door wijziging van Nederlandse wetgeving dan wel nieuwe jurisprudentie negatief worden beïnvloed.

De fiscale transparantie van het Fonds is vooraf afgestemd met de Belastingdienst. Indien de in de Fondsovereenkomst opgenomen voorwaarden ter waarborging van de fiscale transparantie van het Fonds niet worden opgevolgd door de Participanten en/of Beheerder, kan dat tot gevolg hebben dat het Fonds als niet-transparant wordt aangemerkt en onderworpen zal zijn aan de heffing van vennootschapsbelasting en de inhouding van dividendbelasting. Dit kan op haar beurt weer negatieve gevolgen hebben voor de financiële resultaten, en daarmee haar beleggings- en/of rendementsdoelstellingen van het Fonds.

**Algemene juridische risico's**

Het Fonds loopt risico's wanneer tegen haar een rechtszaak aangespannen wordt. Ongeacht of dergelijke vorderingen ontvankelijk zijn, loopt het Fonds de kans om financiële schade te lijden nu de uitkomst van gerechtelijke procedures veelal onzeker is. De verdediging in een dergelijke procedure is kostbaar en deze kosten kunnen vaak slechts ten dele op de wederpartij verhaald worden, zelfs wanneer het Fonds in het gelijk wordt gesteld. Het intreden van dit risico kan een negatieve invloed hebben op de financiële positie van het Fonds.

**Politieke risico's**

Een onzekere factor is de invloed van de politiek. Onder politieke risico's worden verstaan risico's met betrekking tot stabiliteit en legitimiteit van politieke instituten, nieuwe bepalingen of wetgeving, ordelijke opvolging van de politieke leiders, transparantie bij de economische besluitvorming, nationale veiligheid en geopolitieke risico's. Genoemde risico's kunnen een negatieve invloed hebben op de (wereld)economie en kunnen onder omstandigheden ook de financiële positie van het Fonds raken en negatief beïnvloeden.

## HOOFDSTUK 8 FINANCIËLE ASPECTEN

### 8.1. Waarderingsgrondslagen

Het Fonds zal de Leningen elk kwartaal waarderen op de alsdan uitstaande hoofdsom, vermeerderd met de opgelopen maar nog niet uitgekeerde rente. Deze waarderingen zullen elk jaar in de financiële verslaglegging van het Fonds worden opgenomen.

### 8.2. De Intrinsieke Waarde

#### 8.2.1. Berekening van de Intrinsieke Waarde

De Intrinsieke Waarde zal worden berekend door de Fondsactiva te verminderen met de Fondspassiva.

#### 8.2.2. Berekening van de intrinsieke waarde per Participatie

De intrinsieke waarde per Participatie zal worden berekend door de Intrinsieke Waarde te delen door het aantal uitstaande Participaties.

### 8.3. Investing in de Leningen

Het Fonds verwacht geen kosten te maken voor de investeringen in de Leningen.

### 8.4. Kosten en vergoedingen op Fondsniveau

#### 8.4.1. Kosten

Alle operationele kosten die rechtstreeks samenhangen met het feitelijk beheer en bewaring van het Fonds en die niet uitdrukkelijk voor rekening zijn van de Beheerder, komen voor rekening van het Fonds, waaronder maar niet beperkt tot de volgende operationele kosten:

- a) kosten voor het opzetten van het Fonds (deze worden over een periode van 5 jaar afgeschreven);
- b) kosten voor het bijeenbrengen van het eigen vermogen van het Fonds;
- c) Managementvergoeding;
- d) kosten van Stichting Juridisch Eigenaar;
- e) vergoeding aan de leden van de Raad van Advies;
- f) vergoeding aan de Plaatsingsagent voor het plaatsen van Participaties bij beleggers;
- g) kosten van accountants;
- h) verzekeringskosten;
- i) administratiekosten;
- j) marketing- en communicatiekosten;
- k) kosten van financiële rapportage en waarderingen;
- l) juridische en fiscale adviseurs van het Fonds; en
- m) kosten voor Participantenvergaderingen.

#### 8.4.2. Vergoedingen

Het Fonds is gerechtigd tot de volgende vergoedingen: (i) Order- en Administratiekosten, (ii) Inkoopvergoeding en (iii) transactiegerelateerde vergoedingen. Elk van deze vergoedingen wordt hieronder verder beschreven.

##### **Order- en Administratiekosten**

Deze Order- en Administratiekosten betreffen een door het Fonds eenmalig bij een Participant in rekening te brengen order- en administratievergoeding die gelijk is aan EUR 250,- per inschrijving. Deze Order- en Administratiekosten zijn verschuldigd bij de toekenning van Participaties.

##### **Inkoopvergoeding**

Bij de inkoop van Participaties door het Fonds wordt een Inkoopvergoeding in mindering gebracht op de aan de Participant uit te keren Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties:

- (a) 4% over de Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties bij inkoop binnen twee (2) jaar nadat de in te kopen Participaties door de betreffende Participant zijn verworven;
- (b) 3% over de Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties bij inkoop binnen drie (3) jaar maar na twee (2) jaar nadat de in te kopen Participaties door de betreffende Participant zijn verworven;
- (c) 2% over de Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties bij inkoop na drie (3) jaar nadat de in te kopen Participaties door de betreffende Participant zijn verworven.

##### **Transactiegerelateerde vergoedingen**

Naast de te ontvangen rente onder een Lening worden aan de Leningnemer ook nog andere vergoedingen in rekening gebracht (kosten voor de Leningnemer). Deze vergoedingen zijn gerelateerd aan de verstrekking, aflossing en/of verlenging van de Lening en luiden als volgt:

- Afsluitprovisie: deze provisie bedraagt een éénmalig bedrag van maximaal 2% over de onder een Lening te verstrekken hoofdsom en is verschuldigd door de aspirant-Leningnemer bij het afsluiten (i.e. aangaan) van de Lening.
- Beëindigingsprovisie: bij aflossing van de Lening is de Leningnemer een eenmalige beëindigingsvergoeding verschuldigd van maximaal 2% over de totale hoofdsom van de afgeloste Lening en is verschuldigd op de aflossingsdatum.
- Doorrolprovisie: bij het verlengen van een bestaande Lening (i.e. doorrollen) is de Leningnemer een eenmalige vergoeding verschuldigd van maximaal 1% over de uitstaande hoofdsom van de Lening die wordt verlengd.

Voornoemde transactiegerelateerde vergoedingen komen voor 50% toe aan het Fonds en voor 50% aan de Beheerder.

### **8.5. Managementvergoeding Beheerder**

De Beheerder is gerechtigd tot (i) de Managementvergoeding en (ii) de helft (50%) van de hiervoor genoemde transactiegerelateerde vergoedingen. De Managementvergoeding wordt hierna verder beschreven. Voor de transactiegerelateerde vergoedingen wordt terugverwezen naar de vorige Paragraaf.

Dit betreft een jaarlijkse vergoeding voor de Beheerder voor het beheer van het Fonds van één procent (1%) over het op totaal beheerde vermogen.

De Managementvergoeding is door het Fonds verschuldigd vanaf het moment van de toetreding van de eerste Participanten en zal per kwartaal achteraf verschuldigd zijn. Voor de berekening van de hoogte van deze Beheervergoeding is het balanstotaal per kwartaaleinde de basis. Deze Managementvergoeding dient uiterlijk op de tiende Werkdag volgend op het kwartaal waarop de vergoeding betrekking heeft, te zijn ontvangen door de Beheerder.

De Managementvergoeding dekt de kosten van de Beheerder, inclusief kosten voor overhead, personeelskosten en reiskosten.

(Fiscaal)juridische-, accountant- en eventuele andere advieskosten van derde partijen betreffende het Fonds en de kosten van bijeenkomsten van vergaderingen van Participanten worden direct door het Fonds gedragen. Zie in dit verband de vorige Paragraaf (8.4).

Er is geen BTW verschuldigd over de Managementvergoeding die het Fonds aan de Beheerder verschuldigd is.

### **8.6. Uitkeringsbeleid**

Uitkeringen aan de Participanten vinden plaats naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties. Elk kwartaal wordt een voorschotrendement uitgekeerd ter grootte van het gerealiseerde rendement over het voorgaande kwartaal.

Uitkeringen vinden uitsluitend plaats aan Participanten die volgens het Participantenregister Participant waren op het door de Beheerder vastgestelde tijdstip van uitkering.

De door het Fonds in een Boekjaar ontvangen aflossingen op de Leningen zullen in beginsel door het Fonds worden geherinvesteerd in nieuwe Leningen. Indien een (gedeeltelijke) aflossing op een Lening niet wordt geherinvesteerd, wordt dit bedrag uitgekeerd aan de Participanten.

De uitkeringen door het Fonds zullen als volgt worden gedaan:

- (i) allereerst wordt op de Participaties een enkelvoudig preferent rendement uitgekeerd gelijk aan zes procent (6%) van de gemiddelde jaarlijkse Intrinsieke Waarde van het Fonds;
- (ii) na de uitkering van het hiervoor onder (i) vermelde bedrag zal 80% van het resterende resultaat in een Boekjaar worden uitgekeerd op de Participaties en 20% van het resterende resultaat in een Boekjaar worden uitgekeerd op de Carried Participatie(s).

Het jaarlijks aan de Participanten uit te keren enkelvoudig preferent rendement is niet cumulatief, wat betekent dat indien de resultaten die in een Boekjaar worden behaald niet toereikend zijn voor deze uitkering het tekort niet in opvolgende jaren wordt ingehaald.

Indien in de loop van een Boekjaar Participaties worden uitgegeven als gevolg waarvan de omvang van het Fonds toeneemt, zal ten aanzien van deze nieuwe Participaties, de periode van het begin van dat Boekjaar tot de dag van uitgifte van deze nieuwe Participaties, niet in de berekening van de uitkering op grond van het hiervoor onder artikel (i) bepaalde worden betrokken.

Indien in de loop van een boekjaar Participaties worden ingekocht als gevolg waarvan de omvang van het Fonds afneemt, zal ten aanzien van deze Participaties, de periode van de dag van inkoop van deze Participaties tot het einde van dat boekjaar, niet in de berekening van de uitkering op grond van het hiervoor onder (i) bepaalde worden betrokken.

### 8.7. Prognose

*Let op: hierna wordt een prognose van het Fonds weergegeven. Daarbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de uiteindelijke werkelijke kosten en opbrengsten in een later stadium kunnen afwijken van de in deze paragraaf geprognosticeerde kosten en opbrengsten. De in deze paragraaf opgenomen prognose is uitsluitend illustratief van aard en er kunnen geen verdere rechten aan worden ontleend. Er heeft geen assurance plaatsgevonden door een (register)accountant op deze prognose. Alle bedragen in deze prognose zijn in EUR. In de berekening van het rendement voor investeerders is geen rekening gehouden met de Order- en Administratiekosten, tevens is geen rekening gehouden met de Inkoopvergoeding.*

Deze prognose geeft weer wat de verwachte kosten en opbrengsten zijn bij een bepaald volume van het Fonds.

<b>Fondsvolume</b>	<b>10.000.000</b>	<b>35.000.000</b>	<b>70.000.000</b>	<b>95.000.000</b>
<b>Inkomsten</b>				
rente	760.000	2.660.000	5.320.000	7.220.000
transactiefees (gemiddeld)	48.333	169.167	338.333	459.167
<b>totaal inkomsten</b>	<b>808.333</b>	<b>2.829.167</b>	<b>5.658.333</b>	<b>7.679.167</b>
<b>Uitgaven/kosten</b>				
fondskosten	35.000	35.000	35.000	35.000
afschrijvingen opstart- en marketingkosten	19.800	32.300	49.800	62.300
beheervergoeding	100.000	350.000	700.000	950.000
afboekingen op leningen	47.500	166.250	332.500	451.250
<b>totaal uitgaven/kosten</b>	<b>202.300</b>	<b>583.550</b>	<b>1.117.300</b>	<b>1.498.550</b>
<b>resultaat</b>	<b>606.033</b>	<b>2.245.617</b>	<b>4.541.033</b>	<b>6.180.617</b>
overwinstdeling beheerder	1.207	29.123	68.207	96.123
<b>rendement investeerders</b>	<b>604.827</b>	<b>2.216.493</b>	<b>4.472.827</b>	<b>6.084.493</b>
	<b>6,05%</b>	<b>6,33%</b>	<b>6,39%</b>	<b>6,40%</b>

Voor deze prognose zijn de volgende veronderstellingen gehanteerd:

### **Inkomsten**

#### Rente

Van het fondsvolume kan 5% niet effectief worden aangewend en staat derhalve renteloos op de bankrekening van het Fonds. De overige gelden zijn uitgeleend tegen een gemiddelde rente van 8%.

#### Transactiefees

Aan Leningnemers worden naast de rente de volgende transactievergoedingen in rekening gebracht:

- (i) een afsluitprovisie van maximaal 2% over de hoofdsom van een Lening (betaalbaar bij de verstrekking van de Lening); en
- (ii) een exit-vergoeding van maximaal 2% over de hoofdsom van de Lening (betaalbaar bij aflossing van de Lening, in het rekenmodel is gerekend met 1%).

Verondersteld is dat de gemiddelde looptijd van een financiering 3 jaar bedraagt. Van deze hiervoor genoemde transactievergoedingen komt 50% toe aan het Fonds en 50% aan de Beheerder.

### **Uitgaven/kosten**

#### Fondskosten

Dit zijn de jaarlijkse kosten die het Fonds maakt voor het voeren van haar administratie en het samenstellen en controleren van de jaarrekening, alsmede de kosten voor rapportage en Participantenvergaderingen.

#### Afschrijvingen opstartkosten en marketingkosten

De opstartkosten (begroot op EUR 75.000) en de marketingkosten (bestaande uit 0,25% van de emissieopbrengst) worden in vijf (5) jaar afgeschreven. Deze afschrijving start vanaf het 2<sup>e</sup> exploitatiejaar of zoveel eerder als de Beheerder wenselijk acht.

#### Managementvergoeding Beheerder

Dit betreft een jaarlijkse vergoeding voor de Beheerder voor het beheer van het Fonds van één procent (1%) over het op totaal beheerde vermogen.

#### Afboekingen op Leningen

In de prognose wordt verondersteld dat jaarlijks 5% van de uitstaande Leningen moet worden uitgewonnen, waarbij het Fonds een verlies van 10% op de betreffende hoofdsommen onder deze Leningen maakt. In de jaren dat er geen afboekingen op Leningen noodzakelijk zijn, kan de Beheerder naar eigen inzicht een voorziening treffen (de stroppenpot) voor mogelijke toekomstige afboekingen.

### 8.8. Alternatieve scenario's

Teneinde het voor investeerders inzichtelijk te maken wat de invloed is van de diverse aannames op het prognose rendement, worden hiernavolgend een tweetal alternatieve scenario's gepresenteerd. Dit betreft een optimistisch en een pessimistisch scenario. De variabelen die ten opzichte van de prognose in 8.7 zijn aangepast betreffen:

- De gemiddelde rente die betaald wordt op de uitstaande leningen
- De afboekingen op de leningen

Voor de rente wordt in de prognose uitgegaan van 8%, voor het optimistische scenario wordt uitgegaan van 9% en het pessimistische scenario van 7%

Voor de afboekingen op de leningen wordt in de prognose verondersteld dat jaarlijks 5% van de Leningen moet worden uitgewonnen waarbij het Fonds een verlies van 10% maakt op de betreffende hoofdsommen. Het optimistische scenario veronderstelt dat er geen leningen uitgewonnen te hoeven worden. Het pessimistische scenario veronderstelt dat jaarlijks 10% van de Leningen moet worden uitgewonnen waarbij het Fonds een verlies van 20% maakt op de betreffende hoofdsommen.

Scenario	Optimistisch	Pessimistisch
Fondsvolume	35.000.000	35.000.000
<b>Inkomsten</b>		
rente	2.992.500	2.327.500
transactiefees (gemiddeld)	166.250	166.250
totaal inkomsten	3.158.750	2.493.750
	9,03%	7,13%
<b>Uitgaven/kosten</b>		
fondskosten	35.000	35.000
afschrijvingen opstartkosten en fundingprovisie	32.300	32.300
Beheervergoeding beheerder	350.000	350.000
afboekingen op leningen	0	665.000
totaal uitgaven/kosten	417.300	1.082.300
<b>resultaat</b>	<b>2.741.450</b>	<b>1.411.450</b>
Overwinstdeling beheerder	128.290	0
<b>rendement investeerders</b>	<b>2.613.160</b> <b>7,47%</b>	<b>1.411.450</b> <b>4,03%</b>



## HOOFDSTUK 9 FISCALE ASPECTEN

### 9.1. Algemeen

Het navolgende is een algemene samenvatting van de fiscale aspecten van het Fonds en haar in Nederland woonachtige/gevestigde Participanten (in verband met hun investering in het Fonds). De samenvatting bevat geen uitputtende behandeling van alle fiscale aspecten die relevant kunnen zijn voor een individuele Participant en is gebaseerd op de stand van de Nederlandse wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels per de datum van dit Informatiememorandum. Iedere potentiële Participant wordt geadviseerd om zelf fiscaal advies in te winnen in verband met het verkrijgen, bezitten en vervreemden van een Participatie in het Fonds. Onderstaande informatie is gebaseerd op de situatie in 2023.

### 9.2. Belastingheffing van het Fonds

#### Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend, na toestemming van de Beheerder, worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf of aan bloed- en aanverwanten van de Participant in de rechte linie. Op grond hiervan wordt het Fonds voor de Nederlandse belastingheffing aangemerkt als "besloten" en derhalve als fiscaal transparant. Fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van de inkomstenbelasting of de vennootschapsbelasting betrokken. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan indien vervreemding van de Participaties, hoewel contractueel slechts mogelijk aan het Fonds zelf, toch geschiedt op een andere wijze dan zoals voorzien in de Fondsvoorwaarden. De belastingdienst heeft aan de hand van de Fondsvoorwaarden bevestigd dat het Fonds in beginsel is aan te merken als fiscaal transparant.

#### Dividendbelasting

Aangezien het Fonds fiscaal transparant is zal het Fonds geen dividendbelasting hoeven in te houden op uitkeringen aan de Participanten.

#### Omzetbelasting

Het verstrekken van Leningen door het Fonds heeft te gelden als een van btw-vrijgestelde activiteit. Aangezien dit de enige activiteit is van het Fonds heeft dit tot gevolg dat de btw op kosten die in rekening worden gebracht aan het Fonds, niet aftrekbaar is. Over de inkoop- en uitgifte van Participaties in het Fonds is geen btw verschuldigd.

Ten aanzien van de door de Beheerder te verrichten beheerdiensten voor het Fonds wordt het volgende opgemerkt. Op grond van artikel 11 lid 1(i)3 Wet op de omzetbelasting 1968 zijn diensten ten aanzien van het beheer van door beleggingsfondsen en beleggingsmaatschappijen ter collectieve belegging bijeengebrachte vermogens vrijgesteld van btw. Op grond van jurisprudentie van het Europees Hof van Justitie en de Hoge Raad, kan de vraag worden gesteld of deze btw-vrijstelling van toepassing is op fondsbeheerdiensten van beheerders onderworpen aan het verlichte toezichtregime ("light regime") onder de AIFMD (zoals de Beheerder). De Staatssecretaris van Financiën heeft echter bij besluit van 22 maart 2019 (nr. 2019-42405) bevestigd dat de btw-vrijstelling ook van toepassing is op fondsbeheerdiensten verricht door "AIFMD-light" beheerders. Op de door de Beheerder aan het Fonds in rekening te brengen Beheervergoeding zal daarom geen btw berekend worden.

### 9.3. Belastingheffing van de Participanten

#### In Nederland woonachtige natuurlijke personen

Belastingheffing van natuurlijke personen in de inkomstenbelasting vindt plaats door toepassing van het zogeheten 'boxenstelsel'. Box 1 (progressief tarief tot 49,50%) bevat het inkomen uit werk en woning, Box 2 (vast tarief van 26,9%) bevat het inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 (tarief van 32% berekend over een fictief rendement) bevat het inkomen uit sparen en beleggen.

Over het algemeen zullen in Nederland woonachtige natuurlijke personen die participeren in het Fonds het beleggingsresultaat in aanmerking kunnen nemen in Box 3. Slechts onder bijzondere omstandigheden zal het resultaat in Box 1 in aanmerking dienen te worden genomen.

Het belastbare inkomen in Box 3 wordt bepaald op basis van een forfaitair rendement over de zogenoemde rendementsgrondslag. Voor het jaar 2023 bedraagt het forfaitaire rendement per vermogenscategorie. Hierbij worden de volgende categorieën onderkent:

- spaargeld: 0,36%;
- beleggingen/andere bezittingen: 6,17%;
- schulden: 2,57%.

Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen staat al vast. De percentages voor bank- en spaartegoeden en schulden zijn nog voorlopig. Uiterlijk in het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2024 worden ook deze percentages bekend gemaakt. Daadwerkelijke winstuitkeringen door het Fonds of vermogenswinsten behaald bij verkoop van een Participatie in het Fonds, zijn verder niet belast.

#### In Nederland gevestigde lichamen

In Nederland gevestigde rechtspersonen (zoals een BV, NV of coöperatie) zijn onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting tegen een tarief van 19% over de eerste EUR 200.000 (2023) fiscale winst en 25% over het meerdere. Het aandeel van een dergelijke Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder ontvangen of bijgeschreven rente op de Leningen, is onderworpen aan de heffing van vennootschapsbelasting. Indien de participatie in het Fonds gefinancierd wordt met geleend geld, is de rente op deze lening in beginsel fiscaal aftrekbaar. Echter, in specifieke gevallen kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn.

**HOOFDSTUK 10      BETROKKEN PARTIJEN**

Bij de structurering van het Fonds, de aanbieding en uitgifte van de Participaties zijn de volgende partijen betrokken.

**Fonds**

Vastgoed Financiering Fonds FGR  
Herengracht 456  
1017CA Amsterdam

**Beheerder**

Vastgoed Financiering Fonds Beheer B.V.  
Herengracht 456  
1017 CA Amsterdam

**Stichting Juridisch Eigenaar**

Stichting Vastgoed Financiering Fonds  
Herengracht 456  
1017 CA Amsterdam

*Betrokken dienstverleners en adviseurs***Plaatsingsagent**

Sheldon Invest B.V.  
Herengracht 456  
1017 CA Amsterdam  
020 547 3710

**Notaris + adviseur ondernemingsrecht**

Zuidbroek B.V.  
Koningslaan 35  
1075 AB Amsterdam  
Tel: 020 - 21 82 888

**Adviseur financieel toezichtrecht**

Finnius advocaten B.V.  
Huys Azië  
Jollemanhof 20A  
1019 GW Amsterdam  
Tel: 020 - 767 0180

**Fiscaal adviseur**

Amstone Tax Lawyers B.V.  
Nieuwe Keizersgracht 43  
1018 VC Amsterdam  
Tel: 020 - 820 1555

**Accountant**

Londen & Van Holland BV  
Pedro de Medinalaan 39  
1086 XP Amsterdam  
020 430 74 00  
londenholland.nl

## **HOOFDSTUK 11      BESCHIKBARE INFORMATIE**

### **11.1.      Opgenomen Bijlagen**

De onderstaande Bijlagen vormen een onderdeel van dit Informatiememorandum:

#### **Bijlage I              Fondsvoorwaarden**

### **11.2.      Door middel van verwijzing opgenomen documenten**

De volgende documenten zijn gepubliceerd op de Website worden tevens geacht onderdeel te zijn van het Informatiememorandum:

- statuten Beheerder;
- statuten Stichting Juridisch Eigenaar; en
- het essentiële informatiedocument (Eid) dat betrekking heeft op de aanbidding van de Participaties.

### **11.3.      Aanvullende informatie**

Kopieën van dit Informatiememorandum en (eventuele) addenda bij dit Informatiememorandum zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, gedurende de inschrijfperiode kosteloos verkrijgbaar via de Beheerder.

Aan eenieder wordt op verzoek en tegen kostprijs de gegevens van het Fonds en de Beheerder beschikbaar gesteld die ingevolge enig wettelijk voorschrift in het handelsregister moeten worden opgenomen.

### **11.4.      Documenten beschikbaar op de Website**

Op de Website (in een besloten omgeving die alleen voor Participanten toegankelijk zal zijn) zullen de volgende documenten worden opgenomen voor de Participanten:

- a) dit Informatiememorandum (inclusief Bijlagen);
- b) statuten Beheerder;
- c) statuten Stichting Juridisch Eigenaar;
- d) Jaarrekeningen die van tijd tot tijd na ommekomst van een Boekjaar zullen worden opgemaakt en gepubliceerd;
- e) het essentiële informatiedocument (Eid);
- f) de Intrinsieke Waarde van de Participaties;
- g) Kwartaalberichten met daarin onder andere de volgende informatie:
  - een tussentijds overzicht van de financiële prestaties van het Fonds;
  - het voor uitkering vatbare rendement;
  - de samenstelling van de portefeuille met Leningen;
  - de binnengekomen en openstaande aanvragen voor Leningen;
  - beschikbare liquiditeiten binnen het Fonds, inclusief een overzicht met het aantal inkoopverzoeken en inschrijvingen voor Participaties in betreffende periode.

**11.5. Andere materiële wijzigingen in verstrekte informatie**

Indien zich gedurende de looptijd van het Fonds materiële wijzigingen voordoen ten aanzien van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum en/of de Bijlagen, zal de Beheerder de Participanten daarvan op de hoogte stellen via het toesturen van deze informatie aan de e-mailadressen van deze Participanten (zoals vermeld in het Participantenregister), onder vermelding van de datum van inwerkingtreding van de betreffende wijziging.

**BIJLAGE I FONDSVOORWAARDEN****Voorwaarden van Beheer en Bewaring****DE ONDERGETEKENDEN:**

- (1) **Vastgoed Financiering Fonds Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: 1017 CA Amsterdam, Herengracht 456, handelsregisternummer: 80006833 (de "**Beheerder**"); en
- (2) **Stichting Vastgoed Financiering Fonds**, een stichting, statutair gevestigd te Gemeente Amsterdam, met adres: 1017 CA Amsterdam, Herengracht 456, handelsregisternummer: 80026982 ("**Stichting Juridisch Eigenaar**"),

**VERKLAREN HIERBIJ:**

De voorwaarden waaronder het vermogen onder de naam **Vastgoed Financiering Fonds** ter collectieve belegging ten titel van beheer wordt gehouden per de datum van ondertekening als volgt vast te stellen:

**1 INTERPRETATIE EN DEFINITIES**

## Interpretatie

- (a) Verwijzingen naar een "dag" (inclusief een "werkdag") houden een periode van 24 uur in, van middernacht tot middernacht.
- (b) Verwijzingen naar een "werkdag" zijn verwijzingen naar dagen (uitgezonderd zaterdagen en zondagen) waarop banken in Nederland normaal gesproken open zijn voor zaken.
- (c) Verwijzingen naar een "persoon" of "personen" zijn verwijzingen naar zowel elke vorm van vennootschap en andere rechtspersonen als naar natuurlijke personen. Een verwijzing naar een persoon houdt, waar relevant en voor zover mogelijk op grond van het toepasselijk recht, tevens een verwijzing in naar de rechtsopvolgers van die persoon.
- (d) Verwijzingen naar het enkelvoud omvatten tevens het meervoud en vice versa, en een geslachtsaanduiding is een verwijzing naar elk geslacht en verwijzingen naar "artikelen" en "bijlagen" zijn verwijzingen naar artikelen van en bijlagen bij deze Overeenkomst.
- (e) Kopjes en titels boven de artikelen zijn uitsluitend opgenomen ter gemak en ter verwijzing en hebben geen invloed op de interpretatie van de bepalingen van deze Overeenkomst.
- (f) Verwijzingen naar de Fondsvoorwaarden, wetten, wettelijke bepalingen, overeenkomsten of andere documenten, zijn verwijzingen daarnaar zoals op enig moment van kracht of gewijzigd, aangepast of opnieuw vastgesteld.

## **2 ALGEMEEN**

### **2.1 Naam**

Het Fonds is een fonds voor gemene rekening en wordt aangeduid met de naam: Vastgoed Financiering Fonds.

### **2.2 Duur**

Het Fonds wordt aangegaan voor onbepaalde duur en voorts met inachtneming van het bepaalde in artikel **26**.

### **2.3 Aard**

2.3.1 Het Fonds is geen rechtspersoon, maar betreft een vermogen waarin ter collectieve belegging gevraagde of verkregen gelden of andere goederen zijn of worden opgenomen teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen, overeenkomstig het bepaalde in de Fondsvoorwaarden.

2.3.2 Deze Fondsvoorwaarden zijn van toepassing op de rechtsverhouding tussen de Beheerder, Stichting Juridisch Eigenaar en een Participant en creëren geen overeenkomst tussen de Participanten onderling en beogen niet (anderszins) een samenwerking tussen de Participanten. De Participanten hebben uit hoofde van hun participatie in het Fonds geen rechten en verplichtingen jegens elkaar.

2.3.3 Het Fonds, de Fondsvoorwaarden en hetgeen ter uitvoering daarvan geschiedt, vormen geen maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap of openbare of stille vennootschap.

2.3.4 Het Fonds is een beleggingsfonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft.

2.3.5 Het Fonds en de Beheerder zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:66a Wft geregistreerd bij de AFM. Het eigen vermogen van het Fonds wordt verdeeld in Participaties met elk een nominale waarde van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00).

2.3.6 Participanten treden op Eerste Uitgiftedatum als Participant toe tot het Fonds door het verkrijgen van minimaal vier (4) Participaties met een gezamenlijke nominale waarde van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) (of zoveel hoger als van tijd tot tijd op grond van de Wft vereist is) en welk minimale bedrag ineens voldaan dient te worden.

2.3.7 Toetreding tot het Fonds door een Participant op een Opvolgende Uitgiftedatum vindt plaats door de uitgifte van Participaties tegen de alsdan geldende Intrinsieke Waarde van een Participatie, waarbij het te investeren bedrag door een aspirant-Participant eveneens ten minste éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) (of zoveel hoger als van tijd tot tijd op grond van de Wft vereist is) dient te bedragen. Afhankelijk van de alsdan geldende Intrinsieke Waarde van een Participatie kan het aantal af te nemen Participaties voor een aspirant-Participant meer of minder dan vier (4) Participaties bedragen. Er kunnen fracties van Participaties worden uitgegeven.

2.3.8 Voorgaande komt erop neer dat een belegger uitsluitend kan inschrijven op de Participaties, respectievelijk kan deelnemen in het Fonds, voor een minimumbedrag van

éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) (exclusief eventuele kosten). Om te kunnen voldoen aan dit criterium, houdt de Beheerder zich aan het volgende:

- (d) de eerste inleg van een Participant op Participaties bedraagt minimaal éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) (exclusief kosten);
- (e) het bedrag van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) dient ineens te worden betaald door de Participant. Het aangaan van een uitgestelde betalingsverplichting is niet mogelijk;
- (f) een eventuele vervolginleg die lager is dan éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) mag uitsluitend worden gedaan door Participanten die al in het Fonds participeren; en
- (g) het door een Participant ingelegde bedrag mag nimmer onder de éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) uitkomen, daarbij niet inbegrepen eventuele waardedaling.

2.3.9 Op grond van de Wft, is noch de Beheerder, als beheerder van het Fonds, noch het Fonds zelf, vergunningplichtig en wordt op de Beheerder en het Fonds geen toezicht uitgeoefend op grond van het 'Deel Prudentieel toezicht financiële ondernemingen' of het 'Deel Gedragstoezicht financiële ondernemingen'.

## 2.4 Fiscale status

Het Fonds heeft een besloten karakter, beoogt derhalve in Nederland aangemerkt te worden als een fiscaal transparant samenwerkingsverband en is mitsdien niet onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting en is niet inhoudingsplichtig voor doeleinden van de Nederlandse dividendbelasting. Participaties kunnen uitsluitend worden ingekocht door het Fonds zelf, overeenkomstig artikel 10. Participaties kunnen niet worden vervreemd of bezwaard met een beperkt recht zoals een pandrecht.

## 2.5 Beoogde omvang van het Fonds

De Beheerder streeft naar een omvang van het Fonds van EUR 95 miljoen.

## 2.6 Hefboomfinanciering

Het Fonds zal geen gebruik maken van hefboomfinanciering.

## 2.7 Valuta | denominatie

De waarde van het Fonds wordt uitgedrukt in euro (EUR).

# 3 DOELSTELLINGEN, BELEGGINGSBELEID EN BELEGGINGSRESTRICTIES

3.1 Het doel van het Fonds het voor rekening en risico van de Participanten direct of indirect beleggen in financieringen aan vastgoedbeleggers/ondernemingen. De omvang van deze financieringen zal liggen tussen de EUR 1 en EUR 10 miljoen en de financieringen worden afgesloten met een rentepercentage van minimaal 6% per jaar (elk een "Lening").



**3.2** Ten behoeve van het Fonds zal zekerheid worden gevestigd in de vorm van (een combinatie van):

(h) een recht van eerste hypotheek ter grootte van ten minste éénhonderd tien procent (110%) op de hoofdsom van de Lening

(i) verpanding van alle huurinkomsten

en kan (optioneel) de Beheerder daarnaast zekerheid vestigen in de vorm van:

(c) zekerheidsdepot voor rente

(d) depot voor uitwinningskosten, en/of

(e) een persoonlijke borgstelling van de (aandeelhouder(s) van) een Leningnemer.

**3.3** De afsluit- beëindigings- en doorrolprovisie die het Fonds bij de leningnemers in rekening zal brengen zijn:

(a) minimaal 0,5% van de hoofdsom van de Lening; en

(b) maximaal 2% van de hoofdsom van de Lening.

**3.4** De looptijd van de Leningen zijn bij een:

(a) senior debt: maximaal tien (10) jaar

(b) brugfinanciering: maximaal twee (2) jaar

(c) bouw- en ontwikkelfinanciering: maximaal twee (2) jaar,

of combinaties van vorenstaande.

**3.5** De maximale looptijd van een Lening zal tien (10) jaar zijn.

**3.6** Voor materiële wijziging van het Beleggingsbeleid is instemming van de Participantenvergadering vereist bij Gekwalificeerde Meerderheid.

## **4 FONDSVOORWAARDEN**

**4.1** De rechtsverhouding tussen de Participanten enerzijds, en de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar anderzijds, wordt beheerst door deze Fondsvoorwaarden. Door indiening van een Inschrijfformulier overeenkomstig artikel 8 worden de Participanten geacht kennis te hebben genomen van en zich te onderwerpen aan de Fondsvoorwaarden.

**4.2** De Participanten kunnen hun vorderingen uit hoofde van deze Fondsvoorwaarden uitsluitend verhalen op het Fondsvermogen.

## **5 FONDS**

- 5.1** Het Fonds wordt gevormd door stortingen ter verkrijging van Participaties, door opbrengsten van activa die behoren tot het Fonds, door vorming en toeneming van de schulden en door vorming, toeneming en toepassing van eventuele voorzieningen en reserveringen.
- 5.2** De niet belegde activa die behoren tot het Fonds zullen worden aangehouden op een of meer rekeningen op naam van Stichting Juridisch Eigenaar ten behoeve van het Fonds bij een of meer bankinstellingen die door de Beheerder worden aangewezen.

## **6 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN PARTICIPANTEN**

- 6.1** De Participanten zijn economisch tot het Fonds gerechtigd naar verhouding van het aantal Participaties waartoe zij gerechtigd zijn.
- 6.2** Alle voor- en nadelen, die economisch aan het Fonds zijn verbonden, komen ten gunste respectievelijk ten laste van een Participant, naar verhouding van het aantal Participaties waartoe hij gerechtigd is. Een Participant is niet aansprakelijk voor de verplichtingen van de Beheerder en draagt niet verder in de verliezen van het Fonds dan tot het bedrag dat in het Fonds is of moet worden ingebracht als tegenprestatie voor de Participaties die hij houdt.
- 6.3** Iedere Participant is na verkrijging van een of meer Participaties gebonden aan het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden.
- 6.4** Indien Participaties tot een gemeenschap behoren, zullen de gezamenlijke gerechtigden een persoon moeten aanwijzen die de uitoefening van hun rechten met betrekking tot deze Participaties uitoefent. Zij zullen van de voornoemde aanwijzing voorafgaande Schriftelijke mededeling doen aan de Beheerder.

## **7 PARTICIPATIES**

- 7.1** De Participaties luiden op naam. Er worden geen participatiebewijzen uitgegeven.
- 7.2** Voor de toepassing van deze Fondsvoorwaarden worden Participaties die worden uitgegeven aan de Participanten aangeduid als Participaties en Participaties die worden uitgegeven aan de Beheerder als "*Carried Participaties*". Op de aanvangsdatum wordt één (1) Carried Participatie uitgegeven aan de Beheerder.
- 7.3** Op de aan de Beheerder uit te geven Carried Participaties hoeft niet te worden gestort.
- 7.4** Toetreding tot het Fonds door een Participant op de Eerste Uitgiftedatum vindt plaats tegen de verkrijging van ten minste vier (4) Participaties met elk een nominale waarde van vijftigduizend euro (EUR 25.000,00).
- 7.5** Toetreding tot het Fonds door een Participant op een Opvolgende Uitgiftedatum vindt plaats door de uitgifte van Participaties tegen de alsdan geldende Intrinsieke Waarde van een Participatie, waarbij het te investeren bedrag door een aspirant-Participant eveneens ten minste énhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) dient te bedragen. Afhankelijk van de alsdan geldende Intrinsieke Waarde van een Participatie kan het aantal af te nemen

Participaties voor een aspirant-Participant meer of minder dan vier (4) Participaties bedragen.

- 7.6** Eventuele vervolgbeleggingen door een Participant kunnen uitsluitend plaatsvinden tegen een bedrag van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00) of een veelvoud daarvan. Een Participant kan nooit minder dan éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) aan Participaties houden (eventuele waardedaling tijdens het bezit ervan daarbij niet inbegrepen).
- 7.7** Er kunnen fracties van Participaties worden uitgegeven (tot ten hoogste vier decimalen).
- 7.8** De Beheerder houdt een Participantenregister, waarin de namen en (e-mail) adressen van alle Participanten zijn opgenomen. In het Participantenregister wordt tevens vermeld op welke bankrekening een Participant betalingen wenst te ontvangen. Iedere wijziging in het Participantenregister wordt door de Beheerder bijgehouden.
- 7.9** De Beheerder zal te allen tijde mogen vertrouwen op de gegevens die een Participant ter opname in het Participantenregister heeft verstrekt en zal deze gegevens gebruiken voor toezending van documenten aan deze Participant en voor iedere overige informatieverstrekking aan het adres van deze Participant. De Beheerder is niet gebonden:
- (i) aan een wijziging die niet Schriftelijk aan de Beheerder is medegedeeld;
  - (ii) een belang of een aanspraak van enig persoon te erkennen, anders dan de Participant betreffende een Participatie wiens gegevens juist zijn opgenomen in het Participantenregister.
- 7.10** Een Participant zal iedere wijziging in zijn gegevens als hiervoor vermeld in artikel 0 onmiddellijk aan de Beheerder opgeven. De Beheerder zal na ontvangst van de wijziging ervoor zorgdragen dat het Participantenregister binnen tien (10) Werkdagen wordt bijgewerkt.
- 7.11** Op Schriftelijk verzoek van een Participant aan de Beheerder zal de Beheerder een uittreksel uit het Participantenregister aan een Participant toezenden, doch uitsluitend voor zover het zijn eigen inschrijving betreft.
- 7.12** Het is de Beheerder toegestaan om de informatie als bedoeld in artikel 0 te verstrekken aan belastingautoriteiten, de Administrateur en bancaire instellingen in verband met de vereiste cliëntidentificatie en -verificatie uit hoofde van de Wwft, toezichthouders of enige andere autoriteit, indien het naar de mening van de Beheerder in het belang is van het Fonds of één van de Participanten, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, het doen van een beroep op een belastingverdrag.

## **8 UITGIFTE VAN PARTICIPATIES**

- 8.1** Uitgifte van Participaties geschiedt door de Beheerder als gevolmachtigde van Stichting Juridisch Eigenaar en is in principe mogelijk op een Handelsdag. Participaties worden op de Eerste Uitgiftedatum uitgegeven tegen de nominale waarde van een Participatie. Uitgifte op een Opvolgende Uitgiftedatum vindt plaats tegen de op dat moment geldende Intrinsieke Waarde per Participatie.

De Beheerder is niet tot uitgifte verplicht. De Beheerder kan aan de uitgifte van Participaties voorwaarden stellen.

- 8.2** Een verzoek tot uitgifte van Participaties geschiedt door het toezenden van een ondertekend Inschrijfformulier aan de Plaatsingsagent. Het Inschrijfformulier dient tien (10) dagen voorafgaand aan een Handelsdag te zijn ontvangen door de Plaatsingsagent, onder opgave van het te storten bedrag in EUR. De Beheerder kan, geheel naar eigen oordeel, een kortere termijn toestaan.
- 8.3** Participaties worden slechts toegekend als de tegenprestatie uiterlijk met valutatatum per tien (10) dagen voor de desbetreffende Handelsdag in het Fonds is gebracht door bijschrijving op de rekening van Stichting Juridisch Eigenaar. De Beheerder kan, geheel naar eigen oordeel, een kortere termijn toestaan.
- 8.4** Het aantal Participaties dat wordt uitgegeven op de Eerste Uitgiftedatum is gelijk aan het gestorte bedrag gedeeld door de nominale waarde per Participatie. Er kunnen fracties van Participaties worden uitgegeven tot ten hoogste vier (4) decimalen.
- 8.5** Het aantal Participaties dat wordt uitgegeven op een Opvolgende Uitgiftedatum is gelijk aan het gestorte bedrag gedeeld door de geldende Intrinsieke Waarde per Participatie op basis van het gestorte bedrag per de meest recente Waarderingsdag. Er kunnen fracties van Participaties worden uitgegeven tot ten hoogste vier (4) decimalen.
- 8.6** Een te laat ontvangen Inschrijfformulier of storting geldt als een verzoek om uitgifte en deelname in het Fonds in het eerstvolgende kwartaal.
- 8.7** De Beheerder behoudt het recht om verzoeken tot uitgifte van Participaties zonder opgaaf van redenen te weigeren. De Beheerder kan de uitgifte van Participaties onder meer weigeren in het geval dat de berekening van de Intrinsieke Waarde van het Fonds is opgeschort onder de in artikel 10.6 vermelde omstandigheden of indien zij een weigeringsgrond ziet in het kader van het wettelijk verplichte cliëntonderzoek.
- 8.8** De Beheerder behoudt het recht om additionele uitgifte momenten vast te stellen.

## **9 OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES**

- 9.1** Participaties kunnen niet worden overgedragen, tenzij (i) door middel van inkoop door Stichting Juridisch Eigenaar overeenkomstig het in artikel 10 bepaalde of (ii) aan bloed- en aanverwanten van de Participant in de rechte linie.
- 9.2** In geval van overgang onder algemene titel krachtens juridische fusie, juridische splitsing of erfrecht aan anderen dan bloed- en aanverwanten van de Participant in de rechte linie, of anderszins, vervallen de desbetreffende Participaties en verkrijgt de rechtsopvolger het recht eenzelfde aantal Participaties door toekenning te verkrijgen, mits deze binnen een jaar na de overgang onder algemene titel aan de Beheerder een schriftelijk verzoek daartoe heeft gedaan. Indien en zolang Participaties niet zijn uitgegeven aan de rechtsopvolger, heeft de rechtsopvolger een renteloze vordering op het Fonds ter hoogte van de Intrinsieke Waarde van de desbetreffende Participaties op de dag van het vervallen van die Participaties, welke vordering opeisbaar wordt op de dag van uitkering van het liquidatie-overschot in overeenstemming met artikel 26.

- 9.3** Participaties kunnen niet met enig beperkt recht worden bezwaard.
- 9.4** Iedere overdracht of bezwaring van Participaties in strijd met het hiervoor in artikel 9.1 en 9.3 bepaalde is nietig.

## **10 INKOOP VAN PARTICIPATIES**

- 10.1** Het Fonds kwalificeert als een open-end fonds, zodat de Beheerder, als gevolmachtigde van Stichting Juridisch Eigenaar, op verzoek van een Participant, Participaties zal inkopen. De verplichting tot inkopen op een desbetreffende Handelsdag is echter beperkt tot maximaal het totaalbedrag dat op dezelfde Handelsdag aan Participaties zal worden uitgegeven. Door deze beperking van de inkoopverplichting heeft het Fonds geen onvoorwaardelijke verplichting tot inkoop van Participaties en worden de in te kopen Participaties op enige handelsdag qua hoeveelheid afgestemd op de nieuw uit te geven Participaties.
- 10.2** Onverminderd het bepaalde in artikel 10.8, wordt een verzoek tot inkoop als volgt door de Beheerder gehonoreerd:
- (a) De Beheerder zal een verzoek tot inkoop van Participaties inwilligen middels het aanwenden van de liquide middelen verworven door het op de betreffende Handelsdag toekennen aan een of meerdere (rechts)personen van eenzelfde aantal Participaties als het aantal in te kopen Participaties en tegen dezelfde prijs als waartegen de betreffende Participaties worden ingekocht;
  - (b) Voorts komt aan de Beheerder de discretionaire bevoegdheid toe te besluiten tot het inwilligen van een verzoek tot inkoop middels het aanwenden van beschikbare liquiditeiten van het Fonds, mits het Fonds over voldoende liquide middelen beschikt;
  - (c) In afwijking van hetgeen bepaald in artikel 22.3, komt aan de Beheerder de discretionaire bevoegdheid toe te besluiten tot het inwilligen van een verzoek tot inkoop middels het aanwenden van door het Fonds ontvangen aflossingen op de Leningen.
- 10.3** Inkoop vindt plaats op een Handeldag. Een Participant dient een verzoek tot inkoop in door middel van door de Beheerder beschikbaar gesteld Inkoopformulier, of via een andere door de Beheerder goedgekeurde wijze. Het Inkoopformulier met het verzoek tot inkoop van Participaties dient de Beheerder volledig ingevuld uiterlijk negentig (90) dagen voorafgaande aan de Handelsdag waarin uitgifte plaats dient te vinden te hebben ontvangen. Een verzoek tot inkoop dient te luiden in euro of in Participaties tot in maximaal vier decimalen gespecificeerd. Gedeeltelijke uittreding is alleen toegestaan als het door de Participant ingelegde bedrag op Participaties niet onder éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) uitkomt, waarbij een eventuele waardedaling niet is inbegrepen.
- 10.4** Participaties worden ingekocht op de betreffende Handelsdag tegen de Intrinsieke Waarde per Participatie per de meest recente Waarderingsdag minus de Inkoopvergoedingen als hierna vermeld in artikel 10.5, tenzij de inkoop is opgeschort, zie onderstaand in artikel 10.6 en 10.8.

**10.5** Bij de inkoop van Participaties wordt de volgende Inkoopvergoeding in mindering gebracht op de aan de Participant uit te keren Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties:

- (a) vier procent (4%) over de Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties bij inkoop binnen twee (2) jaar nadat de in te kopen Participaties door de betreffende Participant zijn verworven;
- (b) drie procent (3%) over de Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties bij inkoop binnen drie (3) jaar maar na twee (2) jaar nadat de in te kopen Participaties door de betreffende Participant zijn verworven;
- (c) twee procent (2%) over de Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties bij inkoop na drie (3) jaar nadat de in te kopen Participaties door de betreffende Participant zijn verworven.

**10.6** De Beheerder kan verzoeken tot inkoop opschorten:

- (a) gedurende de periode dat de Intrinsieke Waarde van het Fonds niet kan worden vastgesteld;
- (b) indien de Beheerder van mening is dat uitgifte strijdig zou zijn met een wettelijke bepaling of andere verplichtingen;
- (c) indien de Beheerder van mening is dat in redelijkheid verwacht kan worden dat voortzetting van de inkoop van Participaties tot gevolg zal hebben dat de belangen van de bestaande Participanten onevenredig worden geschaad. Een dergelijke omstandigheid kan zijn dat de voor inkoop benodigde verkoop van beleggingen, gelet op de marktomstandigheden, onverantwoord of onmogelijk is;
- (d) als een besluit tot liquidatie van het Fonds is genomen, of
- (e) in het geval zich naar het oordeel van de Beheerder een bijzondere omstandigheid voordoet die dat rechtvaardigt.

**10.7** De Beheerder doet binnen vijf (5) Werkdagen mededeling aan de Participanten als er zich een omstandigheid voordoet als vermeld in artikel 10.6 en de inkoop van Participaties wordt opgeschort.

**10.8** Als de honorering van verzoeken om inkoop in enig kwartaal het aantal uit te geven Participaties zal overstijgen, geldt ter bescherming van de overige Participanten het volgende:

- (a) de Beheerder is gerechtigd de inkoop op de betreffende Handelsdag zodanig te beperken dat het aantal in te kopen Participaties het aantal uit te geven Participaties niet zal overstijgen;
- (b) voor de in te kopen Participaties zal gelden dat die zullen worden ingekocht tegen de dan geldende Intrinsieke Waarde per Participatie, te beginnen met het inwilliging van het oudste inkoopverzoek en met dien verstande dat een Participant daarna ten minste een zodanig aantal Participaties houdt die

gezamenlijk een waarde hebben van het door de Participant ingelegde bedrag van EUR 100.000,-;

- (c) wanneer na twee (2) Handelsdagen nog niet alle vorenstaande inkoopverzoeken volledig zijn ingewilligd, zal het Fonds (i) geen nieuwe verplichtingen aangaan tot het verstrekken van nieuwe Leningen en (ii) de aflossingen op bestaande Leningen aanwenden om eerst de nog niet ingewilligde inkoopverzoeken in de wachtrij te voldoen, te beginnen met het inwilliging van het oudste inkoopverzoek.

**10.9** De Beheerder kan eenzijdig tot inkoop van alle door een Participant gehouden Participaties besluiten in geval van enig handelen door die Participant in strijd met wettelijke bepalingen of de bepalingen van het Informatiememorandum, of wanneer gelet op het belang van het Fonds voortzetting van de relatie in redelijkheid niet van de Beheerder gevraagd kan worden. Hierbij zijn de voorwaarden omtrent de verschuldigde Inkoopvergoeding als vermeld in artikel 10.5 onverminderd van toepassing.

**10.10** De Participaties vervallen door verkrijging door (Stichting Juridisch Eigenaar van) het Fonds.

## **11 BEHEER EN BEWARING**

**11.1** De Beheerder voert het beheer over het Fonds en handelt daarbij uitsluitend in het belang van de gezamenlijke Participanten. Het beheer omvat mede het beleggen van het Fondsvermogen en alles wat daarmee in de ruimste zin verband houdt.

**11.2** De Beheerder is bevoegd om (een deel van) het beheer van het Fonds uit te besteden, hetgeen ook de mogelijkheid tot onder-uitbesteding betreft, aan een derde.

**11.3** De Stichting Juridisch Eigenaar is de juridische gerechtigde tot het Fondsvermogen. De Stichting Juridisch Eigenaar houdt het Fondsvermogen op eigen naam, maar uitsluitend ten behoeve van en voor rekening en risico van de Participanten. De Stichting Juridisch Eigenaar zal het houden van het juridische eigendom van het Fondsvermogen niet uitbesteden aan derden.

**11.4** De Stichting Juridisch Eigenaar zal aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om haar taak te kunnen vervullen.

## **12 WERKZAAMHEDEN BEHEERDER**

**12.1** Tot de werkzaamheden van de Beheerder behoren het portefeuillebeheer en het risicobeheer van het Fonds, zijnde onder andere de volgende handelingen:

- (a) de uitvoering van de beleggingsstrategie voor rekening en risico van het Fonds;
- (b) de administratie van de Leningen;
- (c) de incasso van rente- en aflossing, per kwartaal;
- (d) het reguliere kredietbeheer, waaronder het bewaken van de geldstromen en onderpandswaarde en rechtsgeldigheid van de verbonden zekerheden.

- (e) de juridische vastlegging van de verschillende leningsovereenkomsten en zekerheden met de Leningnemer.
- (f) de periodieke rapportage over de waarde van de Leningen, rendement en de beschikbare kasstromen (liquiditeitspositie van het Fonds).
- (g) de (fiscale) jaaropgave.
- (h) rendementsvooruitzichten en ramingen voor het komende jaar,
- (i) het risicobeheer ten aanzien van het Fonds
- (j) het bijhouden van de administratie van het Fonds, met inbegrip van:
  - (i) het verrichten van betalingen namens het Fonds;
  - (ii) het per boekjaar opstellen van de balans, winst- en verliesrekening met toelichting
  - (iii) het verstrekken van (a) informatie over de gang van zaken bij het Fonds, (b) noodzakelijke gegevens aan de accountant, en (c) inlichten omtrent het Fonds aan derden. Onder dit laatste onderdeel (c) worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichtingen aan (toezichthoudende) instanties dienen te worden verstrekt
  - (iv) de vaststelling op kwartaalbasis van de Intrinsieke Waarde van het Fonds.
- (k) het bijhouden van de administratie van de Participanten, inclusief:
  - (i) uitgifte en/of inkoop van Participaties;
  - (ii) het optreden als vereffenaar van het Fonds, zulks voor rekening van het Fonds. De Beheerder zal, alvorens tot uitkering over te gaan, rekening en verantwoording afleggen aan de Participanten;
  - (iii) het aanleggen en bijhouden van een Participantenregister, waarbij het register na elke uitgifte en/of inkoop van Participaties wordt bijgewerkt;
  - (iv) het uitvoeren van cliëntenonderzoek (*Customer Due Diligence (CDD)*), voor iedere Participant en Leningnemer;
  - (v) het uitvoeren van een jaarlijks "*Monitoring Investigation*" op elke Participant en Leningnemer.

**12.2** De Beheerder kan in het kader van het beheer van het Fonds een of meer werkzaamheden uitbesteden aan een derde, waaronder de Administrateur. De Beheerder besteedt het bepalen van het Beleggingsbeleid van het Fonds niet uit.



### **13 VOLMACHT BEHEERDER**

**13.1** De Beheerder is bevoegd om bij het beheer te handelen in naam van Stichting Juridisch Eigenaar. De Stichting Juridisch Eigenaar, handelend in zijn hoedanigheid van juridisch gerechtigde tot de activa van en derhalve uitsluitend ten behoeve van het Fonds, verstrekt hierbij aan de Beheerder volmacht voor het verrichten van de in artikel 12 van deze Fondsvoorwaarden bedoelde handelingen en voor alle overige handelingen ten aanzien waarvan de Beheerder Stichting Juridisch Eigenaar op grond van een bepaling in deze Fondsvoorwaarden vertegenwoordigt. De Beheerder kan de Participanten niet vertegenwoordigen.

**13.2** De Beheerder mag een ander volmacht verlenen om de in artikel 12 vermelde handelingen in naam van Stichting Juridisch Eigenaar, in voormelde hoedanigheid, te verrichten. Indien de Beheerder een volmacht verleent als bedoeld in de vorige volzin, zal de Beheerder Stichting Juridisch Eigenaar hiervan in kennis stellen. De Beheerder mag niet een ander in zijn plaats stellen.

### **14 ONTSLAG | VERVANGING VAN DE BEHEERDER**

**14.1** De Beheerder zal als zodanig defungeren:

- (a) op vrijwillige basis, rekening houdend met een opzegtermijn van zes (6) maanden;
- (b) doordat het faillissement onherroepelijk wordt of de Beheerder op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan de Beheerder verleende surséance van betaling; en;
- (c) na een besluit door de Participantenvergadering genomen met een Gekwalificeerde Meerderheid en mits een van de volgende gebeurtenissen zich voordoet:
  - (i) de Beheerder, een medewerker of bestuurder fraude of wanbeleid heeft gepleegd in relatie tot de uitvoering van zijn taken of verplichtingen onder de documentatie van het Fonds, waaronder deze Fondsvoorwaarden, tenzij de Beheerder, indien de fraude of het wanbeleid is gepleegd door een bestuurder of medewerker, direct overgaat tot contractbeëindiging van betrokkene en alle maatregelen neemt die noodzakelijk zijn voor het beperken van de gevolgen van de desbetreffende fraude; of
  - (ii) de Beheerder een misdrijf heeft begaan naar Nederlands recht, mits een dergelijk misdrijf een aanzienlijk negatief effect heeft op het Fonds; of
  - (iii) de Beheerder, een medewerker of een bestuurder ernstig verwijtbaar in strijd met zijn taken en verplichtingen onder de documentatie van het Fonds, waaronder deze Fondsvoorwaarden, gehandeld heeft of er sprake is van opzet of grove schuld van een medewerker of bestuurder als gevolg waarvan het Fonds en/of de Participanten aanzienlijke schade geleden hebben.

**14.2** Indien de Beheerder zijn functie als Beheerder wil of moet beëindigen overeenkomstig artikel 14.1, wordt uiterlijk binnen tien (10) weken nadat dit is gebleken een buitengewone Participantenvergadering gehouden ter benoeming van een opvolgende beheerder. Ingeval de Beheerder defungeert op basis van artikel 14.1(b) en (c), is de Beheerder verplicht, totdat de nieuwe beheerder de taken van de Beheerder heeft overgenomen, met een uiterste termijn van zes (6) maanden na benoeming van de nieuwe beheerder zijn taken uit te oefenen conform het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden, met dien verstande dat de Beheerder niet aansprakelijk is voor taken uitgevoerd door of in opdracht van de nieuwe beheerder in die periode. Ingeval de Beheerder defungeert op basis van artikel 14.1(a) is de Beheerder verplicht (en bevoegd) tot het einde van de in dat artikel genoemde opzegtermijn zijn taken uit te oefenen conform het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden, met dien verstande dat de Beheerder niet aansprakelijk is voor taken uitgevoerd door of in opdracht van de nieuwe beheerder in die periode.

## **15 VERVANGING VAN DE STICHTING**

**15.1** De Stichting Juridisch Eigenaar zal als zodanig defungeren:

(iv) op vrijwillige basis, rekening houdend met een opzegtermijn van drie (3) maanden;

(v) doordat het faillissement onherroepelijk wordt of Stichting Juridisch Eigenaar op enigerlei wijze het vrije beheer over zijn vermogen verliest, daaronder begrepen aan Stichting Juridisch Eigenaar verleende surséance van betaling.

**15.2** Indien Stichting Juridisch Eigenaar zijn functie als houder van het juridisch eigendom van het Fondsvermogen wil of moet beëindigen overeenkomstig artikel 0, wordt uiterlijk binnen vier (4) weken nadat dit is gebleken een buitengewone Participantenvergadering gehouden ter benoeming van een opvolgende juridische entiteit die de juridische eigendom van het Fondsvermogen zal gaan houden. Totdat deze benoeming heeft plaatsgevonden, blijft Stichting Juridisch Eigenaar zijn taken uitoefenen conform het bepaalde in deze Fondsvoorwaarden.

**15.3** Indien niet binnen twintig (20) weken nadat is gebleken dat Stichting Juridisch Eigenaar zijn functie als houder van het juridisch eigendom van het Fondsvermogen wil of moet beëindigen een opvolgende juridische entiteit is benoemd die het juridisch eigendom gaat houden van het Fondsvermogen, wordt het Fonds ontbonden en vereffend overeenkomstig het bepaalde in artikel 26, tenzij de Participantenvergadering en de Beheerder een verlenging van deze termijn van tien (10) weken overeenkomen.

## **16 AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING**

**16.1** De Gevrijwaarde Partijen zijn niet aansprakelijk voor schade van Participanten, behalve indien en voor zover komt vast te staan dat deze schade het rechtstreekse gevolg is van toerekenbare tekortkoming, opzet, grove schuld of ernstige verwijtbaarheid van de betreffende Gevrijwaarde Partij. De Gevrijwaarde Partijen zijn nimmer aansprakelijk voor indirecte schade of gevolgschade.

**16.2** Het Fonds verbindt zich de Gevrijwaarde Partijen te vrijwaren tegen elke aansprakelijkheid, verplichtingen, verlies, schade, boetes, gerechtelijke acties, gerechtelijke uitspraken, vorderingen, eisen, rechtszaken, kosten, onkosten en

vergoedingen van welke aard ook, die aan de Gevrijwaarde Partij(en) kunnen worden opgelegd of tegen hen worden uitgebracht of ingesteld of die zij kunnen lijden, uitgezonderd als gevolg van grove schuld of toerekenbare nalatigheid, bedrog of opzet bij de uitvoering of het niet uitvoeren van hun verplichtingen op grond van deze Fondsvoorwaarden of enig ander document dat op het Fonds van toepassing is.

- 16.3** Ter vermijding van elke twijfel: een Gevrijwaarde Partij is niet gerechtigd tot vrijwaring op grond van dit artikel 16 tot na de ontvangst door de Gevrijwaarde Partij van alle bedragen op grond van door of ten behoeve van de Gevrijwaarde Partij afgesloten toepasselijke verzekering(en). Elke vrijwaring op grond van dit artikel heeft uitsluitend betrekking op verplichtingen in verband waarmee op grond van dit artikel verschuldigde bedragen niet worden uitgekeerd. Het recht op vrijwaring van een Gevrijwaarde Partij is verder niet van toepassing op verplichtingen die eventueel voortvloeien uit het uitoefenen van het recht van subrogatie door een verzekeraar van een Gevrijwaarde Partij voortvloeiend uit uitkeringen op grond van dit artikel.
- 16.4** De Gevrijwaarde Partij is verplicht ervoor zorg te dragen dat in redelijkheid alle stappen worden genomen en in redelijkheid alle bijstand wordt verleend om het verlies of de aansprakelijkheid waarvoor op grond van dit artikel recht op vrijwaring bestaat te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.
- 16.5** Wanneer een Gevrijwaarde Partij zich bewust wordt van een kwestie die aanleiding kan geven tot zijn vrijwaring op grond van dit artikel, stelt hij de Beheerder (of als de Gevrijwaarde Partij de Beheerder zelf is, de Participantenvergadering) hiervan zo spoedig mogelijk in kennis; het voorgaande tast zijn recht op vrijwaring niet aan.
- 16.6** Indien een Gevrijwaarde Partij een tegenvordering op een derde heeft of kan hebben in verband met een verplichting waarvoor op grond van dit artikel vrijwaring wordt verleend, is de Gevrijwaarde Partij verplicht ervoor zorg te dragen dat in redelijkheid al het mogelijke wordt gedaan om de door die derde verschuldigde bedragen zo snel mogelijk op die partij te verhalen en onmiddellijk na deze bedragen te hebben verhaald het Fonds al dergelijke verhaalde bedragen te vergoeden (na aftrek van alle verhaalskosten) tot het bedrag dat bij wijze van vrijwaring in verband met de betreffende verplichting is uitgekeerd.
- 16.7** Elke Gevrijwaarde Partij wordt beschouwd als schuldeiser van het Fonds.
- 16.8** De individuele Participant zal in verband met de vrijwaring door het Fonds als bedoeld in dit artikel 16, niet worden verplicht tot nadere stortingen in het Fonds, naast de nog niet opgevraagde Toegezegde Bedragen.

## **17 PARTICIPANTENVERGADERING**

- 17.1** De Beheerder organiseert telkens uiterlijk zes (6) maanden na afloop van het boekjaar de jaarlijkse Participantenvergadering. In de jaarlijkse Participantenvergadering wordt in ieder geval onderstaande behandeld:
- (a) verslag van de Beheerder omtrent de gang van zaken van het Fonds gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer;

- (b) het verlenen van decharge aan de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar voor de vervulling van hun taak over het voorgaande boekjaar; en
- (c) ieder onderwerp behandeld, dat op de oproepingsbrief van de desbetreffende Participantenvergadering staat vermeld.

- 17.2** Indien de Beheerder dit in het belang van Participanten wenselijk acht, zal de Beheerder een buitengewone Participantenvergadering bijeenroepen.
- 17.3** Een of meer Participanten die een belang van vijftientwintig procent (25%) van het totaal aantal Participaties houdt of houden kunnen de Beheerder opdragen een Participantenvergadering bijeen te roepen of de Beheerder verzoeken een bepaald agendapunt te agenderen op de in artikel 17.1 en 17.2 bedoelde Participantenvergaderingen.
- 17.4** Iedere Participant heeft in een Participantenvergadering voor elke door hem gehouden Participatie één stem. Fracties van Participaties tellen niet mee. Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden als niet uitgebracht aangemerkt.
- 17.5** De Beheerder doet de oproep voor een Participantenvergadering uiterlijk tien (10) Werkdagen voor de beoogde datum van de Participantenvergadering. De oproep geschiedt via het (email)adres van iedere Participant en is vergezeld van de agenda en de ter Participantenvergadering te bespreken stukken.
- 17.6** Alle Participantenvergaderingen worden in Nederland op een door de Beheerder te bepalen datum en plaats gehouden. Een Participantenvergadering kan ook digitaal plaatsvinden, mits iedere Participant zijn stemrecht uit kan oefenen door middel van elektronische communicatiemiddelen, hetzij in persoon, hetzij bij een Schriftelijk gevolmachtigde. Om dit te kunnen doen, moet de Participant identificeerbaar zijn via het elektronische communicatiemiddel en in staat zijn om rechtstreeks de voortgang van de vergadering te observeren.
- 17.7** Onderwerpen die niet in de oproepingsbrief voor de Participantenvergadering als agendapunt zijn vermeld, worden niet in behandeling genomen tenzij een meerderheid van de ter Participatievergadering aanwezige of vertegenwoordigde Participanten tijdens de vergadering anders beslist.
- 17.8** Indien de voorschriften omtrent de oproeping van de Participantenvergadering niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin geldige besluiten worden genomen indien alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 17.9** De Participantenvergadering zal worden voorgezeten door een persoon aan te wijzen door de Beheerder. De voorzitter van de vergadering wijst een secretaris aan. De voorzitter kan ook derden toestaan om de vergadering of een gedeelte daarvan bij te wonen en het woord te voeren. De Beheerder zal bij iedere Participantenvergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De Stichting Juridisch Eigenaar heeft het recht om bij iedere Participantenvergadering aanwezig of vertegenwoordigd te zijn.
- 17.10** Een Participant kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen door een vertegenwoordiger. Uiterlijk drie (3) Werkdagen voor de datum van de Participantenvergadering dient elke Participant Schriftelijk aan de Beheerder mede te

delen of hij aanwezig zal zijn bij de vergadering en wie namens hem ter vergadering zal verschijnen.

**17.11** De voorzitter van de vergadering bepaalt de praktische aspecten ten aanzien van de wijze van stemming.

**17.12** Alle besluiten in de Participantenvergadering kunnen worden genomen met een gewone meerderheid, met uitzondering van de volgende besluiten die slechts kunnen worden genomen met Gekwalificeerde Meerderheid van de stemmen in een Participantenvergadering waarin alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn:

- (a) benoeming en vervanging van de Beheerder overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.1(c);
- (b) benoeming en vervanging van Stichting Juridisch Eigenaar;
- (c) materiële wijzigingen in het Beleggingsbeleid;
- (d) ontbinding van het Fonds; en
- (e) vervanger aanstellen voor een Key Person.

Indien in een Participantenvergadering niet alle Participanten aanwezig of vertegenwoordigd, wordt binnen twee (2) weken een tweede vergadering bijeengeroepen. In de tweede vergadering kan, ongeacht het vertegenwoordigd kapitaal, met Gekwalificeerde Meerderheid van de stemmen een geldig besluit worden genomen.

**17.13** De secretaris houdt notulen van hetgeen in de Participantenvergadering wordt behandeld. De notulen worden in de vergadering vastgesteld dan wel vastgesteld in een volgende Participantenvergadering. In beide gevallen worden de notulen ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende Participantenvergadering ondertekend. De notulen worden binnen vier weken na de desbetreffende Participantenvergadering aan alle Participanten toegezonden.

## **18 KREDIETCOMMISSIE**

### **18.1 Instellen en samenstelling Kredietcommissie**

Het Fonds heeft een Kredietcommissie die zal bestaan uit twee (2) of drie (3) leden.

### **18.2 Aanstelling en ontslag van leden van de Kredietcommissie**

18.2.1 De leden van de Kredietcommissie worden benoemd door de Beheerder.

18.2.2 De Beheerder benoemt één lid van de Kredietcommissie als voorzitter van de Kredietcommissie.

18.2.3 De Beheerder is bevoegd leden van de Kredietcommissie te ontslaan.

### **18.3 Taken en bevoegdheden Kredietcommissie**

- 18.3.1 De Kredietcommissie heeft als taak het goedkeuren danwel afkeuren van aan haar ter beoordeling voorgelegde aanvragen van Leningen.
- 18.3.2 De leden van de Kredietcommissie ontvangen een door de Beheerder vast te stellen bezoldiging voor hun activiteiten voor het Fonds.

#### **18.4 Kredietcommissie | Informatie**

De Beheerder verstrekt de Kredietcommissie alle informatie die de Kredietcommissie redelijkerwijs moet ontvangen om een goed geïnformeerd oordeel te kunnen vellen over onderwerpen waarover de Kredietcommissie op grond van deze Overeenkomst moet oordelen, alsmede alle andere informatie als opgevraagd door de Kredietcommissie moet zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk aan de leden van de Kredietcommissie worden verstrekt.

#### **18.5 Vergaderingen Kredietcommissie**

- 18.5.1 De Kredietcommissie komt op regelmatige basis bijeen om aanvragen van Leningen te beoordelen, voorts komt de Kredietcommissie zo vaak bijeen als de Beheerder of een lid van de Kredietcommissie daarom verzoekt.
- 18.5.2 Vergaderingen van de Kredietcommissie worden voorgezeten door de voorzitter van de Kredietcommissie.
- 18.5.3 De Kredietcommissie kan een intern reglement opstellen.

#### **18.6 Besluiten van de Kredietcommissie**

- 18.6.1 Leden van de Kredietcommissie kunnen deelnemen aan een vergadering van de Kredietcommissie middels conference call of een vergelijkbare vorm van communicatie waarbij alle personen die deelnemen aan de vergadering zich verstaanbaar kunnen maken en elkaar kunnen verstaan.
- 18.6.2 Van het verhandelde tijdens de vergadering van de Kredietcommissie worden door een door de voorzitter aan te wijzen secretaris notulen gehouden. De notulen worden vastgesteld in de volgende vergadering van de Kredietcommissie en ten bewijze daarvan door de voorzitter en secretaris van die vergadering ondertekend.
- 18.6.3 De Beheerder verstrekt alle informatie aan de Kredietcommissie die de Kredietcommissie in redelijkheid nodig heeft om tot een weloverwogen oordeel te komen over de onderwerpen waarover de Kredietcommissie op grond van deze Overeenkomst is verzocht te oordelen, alsmede alle overige informatie als waarom zij in redelijkheid kan verzoeken; alle informatie wordt zo snel mogelijk verstrekt.

### **19 RAAD VAN ADVIES**

- 19.1** Als het Fonds een omvang heeft van vijftientig miljoen euro (EUR 25.000.000,00) of meer, kan de Beheerder eventueel een Raad van Advies instellen die zal bestaan uit twee (2) of drie (3) leden.

- 19.2** De leden van de Raad van Advies zullen worden benoemd door de Beheerder. De Beheerder is eveneens bevoegd leden van de Raad van Advies te ontslaan.
- 19.3** De Raad van Advies heeft als taken en bevoegdheden:
- (a) het gevraagd en ongevraagd advies verstrekken aan de Beheerder over strategische keuzes betreffende het Fonds; en
  - (b) overeenkomstig het bepaalde in artikel 20.3, het verstrekken van advies met betrekking tot het al dan niet voortzetten van een (des)investering door het Fonds vanaf het moment dat een Key Person Gebeurtenis plaatsvindt en zolang deze nog niet (automatisch) is beëindigd.
- 19.4** De leden van de Raad van Advies ontvangen een door de Beheerder vast te stellen bezoldiging voor hun activiteiten voor het Fonds.
- 19.5** De Beheerder verstrekt de Raad van Advies alle informatie die de Raad van Advies redelijkerwijs moet ontvangen om een goed geïnformeerd oordeel te kunnen vellen over onderwerpen waarover de Raad van Advies op grond van deze Fondsvoorwaarden moet adviseren, alsmede alle andere informatie als opgevraagd door de Raad van Advies moet zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk aan de leden van de Raad van Advies worden verstrekt.
- 19.6** Leden van de Raad van Advies kunnen deelnemen aan een vergadering van de Raad van Advies middels conference call of een vergelijkbare vorm van communicatie waarbij alle personen die deelnemen aan de vergadering zich verstaanbaar kunnen maken en elkaar kunnen verstaan.
- 19.7** Van het verhandelde tijdens de vergadering van de Raad van Advies worden door een door de voorzitter aan te wijzen secretaris notulen gehouden. De notulen worden vastgesteld in de volgende vergadering van de Raad van Advies en ten bewijze daarvan door de voorzitter en secretaris van die vergadering ondertekend.

## **20 KEY PERSONS**

- 20.1** Indien gedurende de Iooptijd van het Fonds één van beide Key Persons niet in staat is voldoende tijd aan het beheer van het Fonds te besteden, dan zal de Beheerder de Participanten en de Raad van Advies (indien ingesteld) hierover informeren (zijnde een "Key Person Gebeurtenis").
- 20.2** Zodra de Beheerder een plaatsvervanger of plaatsvervangers heeft geselecteerd stelt hij de Participanten en de Raad van Advies (indien ingesteld) van de identiteit van de voorgestelde plaatsvervanger(s) in kennis. De Beheerder roept vervolgens een Participantenvergadering bijeen, voor welke vergadering de goedkeuring aan de aanstelling van de plaatsvervanger(s) wordt geagendeerd. De Participantenvergadering zal haar goedkeuring voor de voorgestelde plaatsvervanger(s) niet op onredelijke gronden weigeren. Door de goedkeuring van de Participantenvergadering van de aanstelling van de nieuwe Key Person(s) is de Key Person Gebeurtenis automatisch en per direct beëindigd.
- 20.3** Vanaf het moment dat een Key Person Gebeurtenis plaatsvindt en zolang deze nog niet (automatisch) is beëindigd, kan het Fonds slechts investeringen of desinvesteringen doen,

mits de Participantenvergadering deze investering of desinvestering expliciet heeft goedgekeurd en nadat zij hierover advies van de Raad van Advies (indien ingesteld) heeft verkregen.

## **21 BEREKENING INTRINSIEKE WAARDE**

**21.1** De Intrinsieke Waarde zal worden berekend door de Fondsactiva te verminderen met de Fondspassiva.

**21.2** De Intrinsieke Waarde per Participatie zal worden berekend door de Intrinsieke Waarde te delen door het aantal uitstaande Participaties.

## **22 UITKERINGEN**

**22.1** Uitkeringen aan de Participanten vinden plaats naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties.

**22.2** Uitkeringen op grond van dit artikel 22 vinden uitsluitend plaats aan Participanten die volgens het Register Participant waren op het door de Beheerder vastgestelde tijdstip. Uitkeringen vinden plaats in geld.

**22.3** De door het Fonds in een boekjaar ontvangen aflossingen op de Leningen zullen in beginsel door het Fonds worden geheinvesteerd in nieuwe Leningen. Indien een (gedeeltelijke) aflossing op een Lening niet wordt geheinvesteerd, wordt dit bedrag uitgekeerd aan de Participanten.

**22.4** Fondsinkomsten worden jaarlijks door de Beheerder als volgt uitgekeerd:

(a) allereerst wordt op de Participaties een enkelvoudig preferent rendement uitgekeerd gelijk aan zes procent (6%) van de gemiddelde jaarlijkse Intrinsieke Waarde van het Fonds;

(b) na de jaarlijkse uitkering van het hiervoor onder (a) vermelde bedrag zal zal 80% van de resterende Fondsinkomsten worden uitgekeerd op de Participaties en 20% van de resterende Fondsinkomsten op de Carried Participatie(s).

**22.5** Het jaarlijks op de Participaties uit te keren enkelvoudig preferent rendement is niet cumulatief wat betekent dat indien de Fondsinkomsten in een boekjaar niet toereikend zijn voor deze uitkering het tekort niet in opvolgende jaren wordt ingehaald.

**22.6** Indien in de loop van een boekjaar Participaties worden uitgegeven als gevolg waarvan de omvang van het Fonds toeneemt, zal ten aanzien van deze nieuwe Participaties, de periode van het begin van dat boekjaar tot de dag van uitgifte van deze nieuwe Participaties, niet in de berekening van de uitkering op grond van het hiervoor onder artikel 22.4(a) bepaalde worden betrokken.

**22.7** Indien in de loop van een boekjaar Participaties worden ingekocht als gevolg waarvan de omvang van het Fonds afneemt, zal ten aanzien van deze Participaties, de periode van de dag van inkoop van deze Participaties tot het einde van dat boekjaar, niet in de berekening van de uitkering op grond van het hiervoor onder artikel 22.4(a) bepaalde worden betrokken.



**22.8** Uitkeringen worden zo spoedig mogelijk betaalbaar gesteld.

**22.9** Tenzij anders bepaald in deze Fondsvoorwaarden worden alle uitkeringen uitbetaald door overmaking op de door de Participanten hiertoe Schriftelijk aan de Beheerder opgegeven bankrekening, welke opgave uiterlijk op de laatste Werkdag voorafgaand aan de periode waarop de uitkering betrekking heeft door de Beheerder moet zijn ontvangen.

## **23 VERGOEDINGEN EN KOSTEN**

### **23.1 Managementvergoeding**

23.1.1 De Beheerder is gerechtigd tot de Managementvergoeding. De Managementvergoeding voor de Beheerder bedraagt 1% per jaar, berekend over het door het Fonds beheerde vermogen.

23.1.2 De Managementvergoeding is door het Fonds verschuldigd vanaf het moment van de toetreding van de eerste Participanten en zal per kwartaal achteraf verschuldigd zijn. Voor de berekening van de hoogte van deze Managementvergoeding is het balanstotaal per kwartaaleinde de basis. Deze Managementvergoeding dient uiterlijk op de tiende Werkdag volgend op het kwartaal waarop de vergoeding betrekking heeft, te zijn ontvangen door de Beheerder.

23.1.3 De Managementvergoeding dekt de kosten van de Beheerder, inclusief kosten voor overhead, personeelskosten en reiskosten. (Fiscaal)juridische-, accountant- en eventuele andere advieskosten van derde partijen betreffende het Fonds en de kosten van bijeenkomsten van vergaderingen van Participanten worden direct door het Fonds gedragen.

23.1.4 Er is geen BTW verschuldigd over de Managementvergoeding die door het Fonds aan de Beheerder verschuldigd is.

### **23.2 Order- en Administratiekosten en vergoeding Plaatsingsagent**

23.2.1 Voor de werkzaamheden van de Plaatsingsagent die verband houden met de plaatsing van de Participaties, ontvangt de Plaatsingsagent de volgende vergoedingen:

(a) Per inschrijving van een aspirant-Participant een eenmalig vast bedrag van EUR 250,00. Dit betreft de Order- en Administratiekosten en worden door het Fonds bij toekenning van Participaties bij een Participant in rekening gebracht. Het Fonds zal voormelde Order- en Administratiekosten vervolgens aan de Plaatsingsagent voldoen; en

(b) Per inschrijving van een aspirant-Participant een eenmalige vergoeding van twee en vijfentwintig/honderdste procent (2,25%) over het door de Participant totaal in Participaties te investeren bedrag. Deze eenmalige vergoeding zal door de Plaatsingsagent bij het Fonds in rekening worden gebracht.

### 23.3 Inkoopvergoeding

Bij de inkoop van Participaties door het Fonds wordt de Inkoopvergoeding als vermeld in artikel 10.5 in mindering gebracht op de aan de Participant uit te keren Intrinsieke Waarde van de in te kopen Participaties.

### 23.4 Transactiegerelateerde vergoedingen

Naast de te ontvangen rente onder een Lening worden aan de Leningnemer ook nog andere vergoedingen door het Fonds in rekening gebracht (kosten voor de Leningnemer). Deze vergoedingen zijn gerelateerd aan de verstrekking, aflossing en/of verlenging van de Lening en luiden als volgt:

(a) afsluitprovisie: deze provisie bedraagt een éénmalig bedrag van maximaal 2% over de onder een Lening te verstrekken hoofdsom en is verschuldigd door de aspirant-Leningnemer bij het afsluiten (i.e. aangaan) van de Lening.

(b) beëindigingsprovisie: bij aflossing van de Lening is de Leningnemer een eenmalige beëindigingsvergoeding verschuldigd van maximaal twee procent (2%) over de totale hoofdsom van de afgeloste Lening en is verschuldigd op de aflossingsdatum.

(c) doorrolprovisie: bij het verlengen van een bestaande Lening (i.e. doorrollen) is de Leningnemer een eenmalige vergoeding verschuldigd van maximaal één procent (1%) over de uitstaande hoofdsom van de Lening die wordt verlengd.

Voornoemde vergoedingen komen voor 50% toe aan het Fonds en voor 50% aan de Beheerder.

### 23.5 Kosten

Alle operationele kosten die rechtstreeks samenhangen met het feitelijk beheer en bewaring van het Fonds en die niet uitdrukkelijk voor rekening zijn van de Beheerder, komen voor rekening van het Fonds, waaronder maar niet beperkt tot de volgende operationele kosten:

- (c) kosten voor het opzetten van het Fonds, (deze worden over een periode van 5 jaar afgeschreven);
- (d) kosten voor het bijeenbrengen van het eigen vermogen van het Fonds;
- (e) Managementvergoeding;
- (f) kosten van Stichting Juridisch Eigenaar;
- (g) vergoeding aan de leden van de Raad van Advies;
- (h) vergoedingen aan de Plaatsingsagent voor het plaatsen van Participaties bij beleggers;
- (i) kosten van accountants;

- (j) verzekeringskosten;
- (k) administratiekosten;
- (l) marketing- en communicatiekosten;
- (m) kosten van financiële rapportage en waarderingen;
- (n) juridische en fiscale adviseurs van het Fonds; en
- (o) kosten voor Participantenvergaderingen.

## **24 JAARREKENING, JAARVERSLAG EN RAPPORTAGE**

- 24.1** Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar, zij het dat het eerste boekjaar van het Fonds zal eindigen op 31 december 2021.
- 24.2** Na afloop van elk kwartaal zal de Beheerder een kwartaalbericht publiceren met een beschrijving van de resultaten van het Fonds en een update ten aanzien van de Intrinsieke Waarde van het Fonds.
- 24.3** Elk jaar ontvangt iedere Participant tevens een overzicht van de Beheerder van het aantal Participaties dat hij bezit en de waarde daarvan.
- 24.4** De Beheerder zal de jaarrekening en het jaarverslag van het Fonds binnen vijf (5) maanden na afloop van een boekjaar opstellen. In het jaarverslag zal een vergelijkend overzicht zijn opgenomen van de ontwikkeling van het vermogen en de baten en lasten van het Fonds over de afgelopen jaren.
- 24.5** De Beheerder zal de accountant van het Fonds opdracht geven om de jaarrekening van het Fonds te onderzoeken. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de Beheerder en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
- 24.6** Het jaarverslag zal binnen zes maanden na afloop van het boekjaar aan de Participanten worden toegezonden. De controleverklaring van de accountant zal aan de jaarrekening worden toegevoegd.

## **25 WIJZIGING FONDSVOORWAARDEN**

- 25.1** Deze Fondsvoorwaarden kunnen alleen op voorstel van de Beheerder worden gewijzigd:
  - (p) met de voorafgaande goedkeuring van de Participantenvergadering bij Gewone Meerderheid;
  - (q) zonder de voorafgaande goedkeuring van de Participantenvergadering voor zover de wijzigingen geen wezenlijk nadelige invloed hebben op de rechten en verplichtingen van de Participanten en mits niet binnen tien (10) Werkdagen na kennisgeving van de voorgenomen wijziging aan de Participanten die gezamenlijk vijftwintig procent (25%) of meer van de Participaties houden bezwaar tegen de wijziging is gemaakt door deze Participanten.

**25.2** In het geval van een wijziging overeenkomstig het bepaalde in dit artikel 25, worden door de Beheerder en Stichting Juridisch Eigenaar gewijzigde Fondsvoorwaarden vastgesteld waarin de wijzigingen zijn opgenomen. De Beheerder zal de Participanten van de wijziging op de hoogte stellen.

## **26 ONTBINDING EN VEREFFENING**

### **26.1 Ontbinding**

26.1.1 Het Fonds wordt in de volgende omstandigheden ontbonden:

- (i) Op voorstel van de Beheerder bij besluit van de Participantenvergadering, met een Gekwalificeerde Meerderheid, overeenkomstig artikel 17.12 van deze Fondsvoorwaarden; of
- (ii) indien er geen Participanten meer zijn.

26.1.2 De vereffening van het Fonds geschiedt door de Beheerder. De Beheerder zal zich inspannen om het Fondsvermogen zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk is te vereffenen.

26.1.3 Deze Fondsvoorwaarden blijven tijdens de vereffening voor zover mogelijk van kracht.

26.1.4 De Beheerder draagt er daarnaast zorg voor dat het Fonds al zijn schulden voldoet en overige (financiële) verplichtingen nakomt, alsmede de kosten van de vereffening. Een eventueel nadat alle schulden en verplichtingen zijn voldaan resterend batig saldo wordt uitgekeerd aan de Participanten op dezelfde wijze als vermeld in artikel 22.2.

26.1.5 De Beheerder maakt een rekening en verantwoording op die vergezeld gaat van een verklaring van de, door de Beheerder benoemde, accountant omtrent de uitslag van zijn onderzoek van de rekening en verantwoording. Elke aansprakelijkheid van de Participanten of voormalige Participanten om een eventueel tekort bij ontbinding van het Fonds aan te zuiveren is uitgesloten.

### **26.2 Vereffening op grond van een vereffeningplan**

26.2.1 De vereffening van het Fonds vindt plaats volgens een vereffeningplan, waarin mogelijke strategieën voor de vereffening worden uiteengezet.

26.2.2 Het vereffeningplan wordt door de Beheerder aan de Participanten voorgelegd binnen een jaar na het in artikel 17.12 bedoelde besluit van de Participantenvergadering of de Beheerder en behoeft de goedkeuring van de Participantenvergadering bij Gewone Meerderheid binnen drie maanden na de indiening van het plan.

26.2.3 Voorbeelden van liquidatiestrategieën zijn de volgende:

- (r) het te gelde maken van het Fondsvermogen; of, als alternatief, overdracht van het Fondsvermogen aan een of meer derden;
- (s) het doorrollen (*roll-over*) van het Fonds naar een nieuwe (fonds)structuur beheerd of te beheren door de Beheerder, inhoudende:

- (i) de voorzetting van het gehele Fondsvermogen of een deel daarvan binnen de nieuwe structuur door overdracht van het (betreffende deel van het) Fondsvermogen;
- (ii) een aanbod aan de Participanten om deel te nemen in een dergelijke structuur met hetzelfde bedrag aan ingebracht kapitaal als de Intrinsieke Waarde van het Fondsvermogen dat wordt voortgezet binnen de nieuwe structuur.

26.2.4 Na de ontbinding van het Fonds zal de Beheerder de vereffening van het Fonds uitvoeren in overeenstemming met het vereffenningsplan dat op grond van artikel 26.2.2 is aangenomen.

26.2.5 Indien het Fonds echter wordt ontbonden wegens faillissement of opheffing van de Beheerder, zal de Participantenvergadering een andere partij aanwijzen die als vereffenaar zal optreden.

26.2.6 De Participanten stellen de vergoeding van de vereffenaar vast.

26.2.7 Vanaf de ontbinding van het Fonds zullen door de Beheerder geen verdere zaken ten behoeve van het Fonds worden verricht anders dan vereist in het vereffenningsplan.

### **26.3 Vereffening zonder vereffenningsplan**

26.3.1 Indien het Fonds wordt ontbonden en er geen vereffenningsplan is ingediend of vastgesteld op grond van artikel 26.2.2, zal de vereffenaar aanvangen met de vereffening van het Fondsvermogen in overeenstemming met de onderstaande bepalingen. De artikelen 26.2.5 tot en met 26.2.7 zijn van overeenkomstige toepassing.

26.3.2 In het kader van de vereffening van het Fonds kan de vereffenaar de tot het Fondsvermogen behorende vermogensbestanddelen geheel of gedeeltelijk verkopen tegen de beste voorwaarden die redelijkerwijs beschikbaar zijn.

26.3.3 De vereffenaar zorgt ervoor dat het Fonds alle schulden en verplichtingen van het Fonds voldoet en alle kosten van vereffening betaalt waarna de resterende activa onder de Participanten zal worden verdeeld.

26.3.4 De Beheerder is niet aansprakelijk voor enig verschil tussen de werkelijke waarde van de activa van het Fonds en de effectieve tegenprestatie die daardoor in het kader van de vereffening wordt verkregen.

### **26.4 Termijn van vereffening**

De vereffenaar vereffent de activa van het Fonds binnen een termijn van ten hoogste twee (2) jaar na de datum van vereffening, tenzij deze termijn wordt verlengd of verkort bij besluit met Gewone Meerderheid of het vereffenningsplan anders bepaalt.

### **26.5 Eindrapportages**

Binnen een redelijke termijn na de afronding van de vereffening van het Fondsvermogen verstrekt de vereffenaar aan elk van de Participanten een verklaring waarin de activa en

passiva van het Fonds aan het einde van de vereffeningstermijn en het aandeel van elke Participant in de uitkeringen worden vermeld.

**27 TOEPASSELIJK RECHT, BEVOEGDE RECHTER**

**27.1** Deze Fondsvoorwaarden worden beheerst door Nederlands recht.

**27.2** Alle geschillen die voortvloeien uit danwel samenhangen met deze Fondsvoorwaarden zullen worden voorgelegd aan de Nederlandse rechter, die volgens de Nederlandse wet bevoegd is. Dit laat onverlet de mogelijkheid dat partijen overeenkomen om een geschil